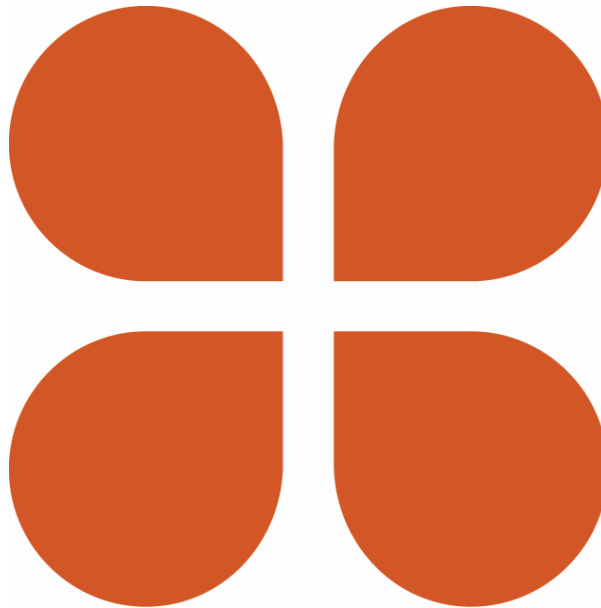


Vägledning för tillämpning av Kulturmiljölagen

# Byggnadsminnen

**Bestämmelser om ersättning och inlösen  
(3 kap 10-13 § §)**





## Innehåll:

2	Ersättning och inlösen (10-13 §)	4 -
2.1	Bakgrund	4 -
2.2	Tillämpning	5 -
2.3	Vägledning	5 -
2.3.1	Grundprinciper	6 -
2.3.2	Skyddsbestämmelser med rivningsförbud	7 -
2.3.3	Skyddsbestämmelser som inskränker pågående markanvändning	7 -
2.3.4	Övrig (annan) skada	8 -
2.3.5	Akkumulerade skador	8 -
2.3.6	Ersättningsutredningar och värdering	9 -
2.3.7	Interimistiskt förbud	10 -
2.3.8	Inlösen	10 -
2.3.9	Utbetalningstillfällen	10 -
2.3.10	Övrigt	10 -
2.3.11	Referenslitteratur	11 -

## 2 Ersättning och inlösen (10-13 §)

10 § Ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet har rätt till ersättning av staten om skyddsbestämmelser 1. utgör hinder för rivning av en byggnad och skadan därav är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten, eller

2. på annat sätt innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Ersättning enligt första stycket får, om det är lämpligt, utgå med årliga belopp med rätt för sakägaren eller staten att erhålla omprövning vid ändrade förhållanden.

Medför skyddsbestämmelser att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten, är staten skyldig att lösa fastigheten om ägaren begär det.

Bestämmelserna enligt första stycket tillämpas också då länsstyrelsen meddelat förbud enligt 5 §. Ersättning som därvid utgår ska, om det finns skäl, avräknas mot ersättning som sedermera kan komma att utgå med stöd av denna paragraf.

Vid tillämpningen av första och tredje styckena ska, utan hinder av föreskrifterna om förlust av talan eller rätt till ersättning eller inlösen i 11 och 20 §§ eller 15 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), även beaktas andra beslut om skyddsbestämmelser samt beslut som avses i 14 kap. 7, 10 och 12 §§ plan- och bygglagen, under förutsättning att besluten meddelats inom tio år före det senaste beslutet om skyddsbestämmelser.

11 § Har fråga väckts om att en byggnad skall förklaras för byggnadsminne, får länsstyrelsen förelägga den som vill göra anspråk på ersättning eller inlösen att inom viss tid, minst två månader från det han fått del av föreläggandet, anmäla detta till länsstyrelsen. Ett sådant föreläggande skall åtföljas av uppgift om de skyddsbestämmelser som avses bli utfärdade. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tiden har förlorat sin rätt till ersättning eller inlösen.

Länsstyrelsen beslutar om ersättning och inlösen.

Avtal mellan staten och en sakägare eller vad de uppenbarligen har förutsatt skall gälla mellan dem i fråga om ersättning eller inlösen skall även gälla för den som senare förvärvar sakägarens rätt.

12 § Om en fastighet till följd av ett beslut enligt detta kapitel minskar i värde så att den inte längre kan antas utgöra full säkerhet för borgenärerna, skall den ersättning som fastighetsägaren är berättigad till enligt 10 § deponeras hos länsstyrelsen. Bestämmelsen gäller dock endast borgenärer som hade panträtt i fastigheten när ersättningsrätten uppkom och ersättningsbelopp som skall utgå på en gång.

Om en borgenär lider skada, därför att depositionen inte skett i enlighet med första stycket, är han berättigad till ersättning från staten. Ersättningen lämnas mot avskrivning på fordringshandlingen. Detsamma gäller om en borgenär lider förlust genom att ersättningen blivit för lågt beräknad och den inte blivit prövad av domstol till följd av överenskommelse mellan staten och fastighetsägaren eller av annan anledning.

13 § I fråga om ersättning eller inlösen enligt 10 eller 12 § andra stycket ska expropriationslagen (1972:719) tillämpas i den mån avvikande bestämmelser inte meddelas i denna lag.

Ersättning för minskning av fastighetens marknadsvärde i fall som avses i 10 § ska bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet. Därvid ska bortses från förväntningar om ändring av markanvändningen. Vid bestämmande av ersättningen ska 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen tillämpas. Ersättning för skada enligt 10 § första stycket 1 ska minskas med ett belopp som motsvarar det som enligt samma punkt ska tälas utan ersättning.

Om staten begär det och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning enligt 10 § första stycket ska betalas ut först när vissa åtgärder med byggnaden har utförts.

Ogillas en talan om ersättning eller inlösen som har väckts av fastighetsägaren eller annan sakägare, kan domstolen förordna att fastighetsägaren eller sakägaren ska bära sina egna kostnader, om han eller hon har inlett rättegången utan tillräckliga skäl. Har rättegången uppenbart inletts utan skälig grund, får domstolen dessutom förordna att fastighetsägaren eller sakägaren ska ersätta staten dess rättegångskostnader.

### 2.1 Bakgrund

I byggnadsminneslagen fanns också bestämmelser om ersättning, men inte om att staten kunde lösa in byggnadsminnen. Bestämmelser om inlösen infördes dock i KML 1989. Motsvarande bestämmelser om ersättning och inlösen finns även i Plan- och bygglagen.

Bestämmelserna om ersättning avser främst att kompensera för den förlust av värde på en fastighet eller del av fastighet som inskränkningen genom de fastställda skyddsbestämmelserna kan ge upphov till. Ekonomiska skador kan ersättas, men däremot inte förlust av affektionsvärde.

## 2.2 Tillämpning

Få ersättningar har utgått vid byggnadsminnesförklaringar under årens lopp och bara ett vid ett enda tillfälle har staten löst in en fastighet. Att det är så få beslut om ersättning förklaras säkerligen av att länsstyrelsen genom anslaget till kulturmiljövård har möjlighet att ge bidrag till vård och underhåll av byggnadsminnen. De fall av ersättning och inlösen som varit aktuella under senare år kommenteras kort nedan.

Järnvägsviadukten genom Söderhamn förlorade sin funktion när Ostkustbanan fick en ny sträckning under 1990-talet. Kommunen förvärvade viadukten med syfte att bevara den och frågan om ersättning aktualiserades. De förhållandevis höga underhållskostnaderna betraktades som annan skada. (10 §, första stycket 2) Länsstyrelsen och kommunen kom frivilligt överens om att 1 500 000 kronor skulle utgå i ersättning.

Ersättning utgick också till ägarna av Stripa gruva i Lindesbergs kommun när anläggningen blev byggnadsminne 2006. Maskinutrustning (fast inredning) som ingick i byggnadsminnet och som omfattades av skyddsbestämmelserna hade ett visst försäljningsvärde. Efter värdering kunde länsstyrelsen och ägarna enas om att 3 500 000 kronor skulle utgöra ersättning.

Inför byggnadsminnesförklaringen av flyghangaren vid Lindarängen i Stockholm 1995 förelade länsstyrelsen ägarna att anmäla anspråk på ersättning. Ägarna anmälde ersättningsanspråk i storleksordningen 35-50 miljoner kronor. En fastighetsekonomisk utredning visade att de ekonomiska skadorna som ägarna skulle lida vid en byggnadsminnesförklaring uppgick till ca 9 miljoner kronor. Från detta belopp drogs det belopp som fastighetsägaren är skyldig att tåla, som bedömdes till 15 % av den berörda delen av fastighetens värde eller ca 4,5 miljoner kronor. Ersättning utgick därmed med ca 4,5 miljoner kronor som avrundades till 5 miljoner kronor.

1999 förklarade länsstyrelsen det f d länsfängelset i Gävle för byggnadsminne och att staten skulle lösa in fastigheten till ett sammanlagt belopp av 3 960 000 kronor. Fastighetsägaren stämde staten och yrkade på ytterligare ersättning om drygt 10 miljoner kronor samt ersättning för rättegångskostnader. Staten bestred denna talan i sin helhet. Frågan löstes genom att staten genom Riksantikvarieämbetet och fastighetsägaren träffade ett förlikningsavtal som angav de belopp staten skulle betala.

## 2.3 Vägledning

Äganderätten till fast egendom är kringskuren av en lång rad bestämmelser som syftar till att tillgodose såväl enskilda som allmänna intressen. Grundprincipen är att fastighetsägare har rätt till s.k. pågående markanvändning, medan samhället förbehåller sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Samhällets kontroll och styrning av markanvändningen sker genom planläggning och genom att tillstånd (eller lov) krävs för att utföra olika åtgärder. För skador som uppkommer till följd av rådighetsinskränkningar gäller principen att endast intrång i pågående markanvändning beaktas.

### 2.3.1 Grundprinciper

Den privata äganderätten kring fastigheter bygger på två grundprinciper: 1) rätt till den byggrätt som befintlig byggnad representerar och 2) rätt till s.k. pågående markanvändning.

Rätt till befintlig byggrätt innebär att fastighetsägare har en principiell rätt att riva en befintlig byggnad och ersätta den med en huvudsak likadan byggnad. Rätt till pågående markanvändning innebär dels rätt att fortsätta bedriva befintlig verksamhet/ användning, dels rätt att förvalta byggnaden på ett rationellt sätt. Ersättningsreglerna i KML är konstruerade för att skydda fastighetsägare från intrång i dessa rättigheter om ett byggnadsminne inrättas.

Rättigheterna gäller endast befintlig verksamhet i befintlig byggnad eller i en byggrätt motsvarande befintlig byggnad (samma storlek och användning). Förväntningar om ändrad markanvändning och/eller utökad byggrätt ingår inte i den pågående markanvändningen och är aldrig ersättningsgilla. Detta gäller inte om det finns outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan eller om det finns ett beviljat bygglov som medger ökad byggrätt. Om så är fallet betraktas dessa rättigheter som en del av den pågående markanvändningen. När det gäller detaljplaner är planrättigheterna skyddade under den s.k. genomförandetiden. Det innebär att efter genomförandetiden gått ut har kommunen möjlighet att ta bort outnyttjade byggrätter utan att fastighetsägare har rätt till ersättning. Det förutsätter dock att kommunen upprättar en ny detaljplan. För bygglov gäller rätten att utföra beviljade åtgärder under förutsättning att de påbörjas inom två år och avslutas inom fem år.

Möjligheterna att få ersättning enligt 10 § avser att kompensera fastighetsägaren för den värdesänkning som kan uppstå då skyddsbestämmelserna inskränker möjligheterna att nyttja fastigheten. Det är endast möjligt att få ersättning för ekonomiska skador och inte t.ex. förlust av affektionsvärden. Ersättning kan utgå till ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet. Beslut om ersättning fattas av länsstyrelsen och kan överklagas hos mark- och miljödomstolen.

Ersättning av staten kan utgå om de av länsstyrelsen meddelade skyddsbestämmelserna utgör hinder för rivning av en byggnad eller om pågående markanvändning avsevärt försvåras, vilket kan utgöras av t.ex. en utökad underhållsskyldighet eller förlust av alternativ användning. Därutöver ska reglerna om övrig skada i 4 kap. expropriationslagen beaktas.

I praktiken handlar det om huruvida upprättade skyddsbestämmelser till ett byggnadsminne, och de restriktioner de medför, innebär att fastighetsägaren lider ekonomisk skada. Den ekonomiska skadan är kopplad till om bestämmelserna innebär att fastighetens marknadsvärde påverkas negativt. Huruvida ersättningsgill skada uppkommer eller inte beror därför på vilken rättighet som berörs och hur det påverkar fastighetens marknadsvärde. Ersättningen bestäms enligt expropriationslagens ersättningsregler. Detta innebär att ersättning skall utgå för den marknadsvärdeminskning som uppkommer genom byggnadsminnesbeslu-

tet. Ersättningen ska bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslut om byggnadsminnesförklaring. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden. Uppkommer i övrigt annan ekonomisk skada till följd av beslutet kan även denna berättiga till s.k. annan ersättning. Bedömning av marknadsvärden görs av auktoriserade fastighetsvärderare. Om ersättningsgill skada uppkommer ska fastighetsägaren kompenseras genom att ett påslag görs med 25 % av marknadsvärdet enligt 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen.

### **2.3.2 Skyddsbestämmelser med rivningsförbud**

Ett rivningsförbud innebär att fastighetsägare måste fortsätta förvalta en befintlig byggnad. Därmed inskränks den principiella rätten till rivning och uppförande av en ny byggnad. I de fall byggnaden är ekonomiskt saneringsmogen, dvs. om det ur fastighetsekonomisk synvinkel är mer lönsamt att riva och bygga nytt än att fortsätta investera i befintlig byggnad, kan rätt till ersättning uppstå. Skadan är relaterad till skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslut om skyddsbestämmelser. Fastighetsägare har rätt till ersättning om skadan är betydande. Betydande skada uppstår om ett rivningsförbud innebär att fastighetens marknadsvärde minskar med minst ca 10-20% av det oskadade värdet utan skyddsbestämmelser. Om så är fallet ska ersättning utgå för den del av värdeminskningen som överstiger 10-20%. Värdeminskningar upp till denna procentsats får fastighetsägare tåla utan ersättning. För att avgöra hur ett rivningsförbud påverkar en fastighets marknadsvärde görs en bedömning dels av värdet vid rivning och återuppförande, dels vid fortsatt förvaltning av befintlig byggnad.

Vid beräkning av skadan av rivningsförbudet ska fastighetens värde före beräknas som värdet av marken efter rivning och uppförande av nya byggnader med samma användningsätt och samma bruksarea som de befintliga byggnaderna. Marknadsvärdet efter byggnadsminnesförklaring är värdet av fastigheten med de restriktioner som skyddsbestämmelserna innebär. I praktiken handlar det om huruvida den byggrätt som befintlig byggnad representerar har ett högre värde än den befintliga byggnaden i sig.

### **2.3.3 Skyddsbestämmelser som inskränker pågående markanvändning**

Skadan av att den pågående markanvändningen inskränks kan uppstå av ett flertal orsaker. Förutom rivningsförbud har vanligtvis ett byggnadsminne skyddsbestämmelser som innebär förbud mot förändring av exteriörer samt krav på att underhåll ska utföras på ett visst sätt avseende såväl material som metoder. En förlorad ombyggnadsrätt och möjlighet till ändrad planlösning kan innebära lägre hyresintäkter, vilket kan nuvärdesberäknas och innebära rätt till ersättning. Här handlar ersättningsfrågan om huruvida bestämmelserna medför att kostnaderna för framtida förvaltning ökar så mycket att fastighetens marknadsvärde sjunker. I lagtexten uttrycks detta i termer av att fastighetsägare har rätt till ersättning om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Även här handlar det om bestämmelsernas påverkan på fastighetens marknadsvärde. Det är dock många gånger svårt att göra en bedömning av

värdepåverkan av enskilda skyddsbestämmelser. I praktiken görs istället en bedömning av hur de krav som ställs i bestämmelserna påverkar framtida drift- och underhållskostnader samt möjligheten att genomföra "normala förbättringsåtgärder". De kan t ex handla om att möjligheten att sänka driftskostnader genom att tilläggsisolering hindras eller att fastighetsägaren vid underhåll tvingas använda material som är dyrare än normalt.

Till detta kommer att beräkna skadan av att fastighetsägaren förlorar möjligheten att uppföra nya byggnader (byggrättsförlust) på den mark som byggnadsminnet omfattar om skyddsbestämmelserna på så sätt gör intrång i den enligt detaljplanen pågående markanvändningen. Eftersom ett förbud mot att uppföra nya byggnader inom byggnadsminnet i detta fall inte berör befintlig bebyggelse begränsas inte ersättningen till någon återuppföranderätt utan fullt ut till vad planen tillåter.

Vid inskränkning av pågående markanvändning behöver fastighetsägare endast tåla bagatellartade belopp vilket i de här sammanhangen motsvarar en värdeminskning på ca 5-10 % av fastighetens värde före skyddsbestämmelser. Om så är fallet har fastighetsägaren rätt till ersättning för hela värdeminskningen. Ersättning för fördyrade underhållskostnader ska, om bidrag utlovas för t.ex. underhåll av överloppsbyggnader eller konserveringsinsatser, dock inte ses som ersättningsgrundande.

#### **2.3.4 Övrig (annan) skada**

En övrig skada beräknas inte utifrån ett förändrat marknadsvärde utan är snarare personligt relaterad och kan t.ex. utgöras av flyttkostnader och nedlagda kostnader för åtgärder som inte kan realiseras till följd av byggnadsminnesbeslutet. Detta kan t.ex. utgöras av redan nedlagda kostnader för en projektering som inte kommer till stånd då skyddsbestämmelserna omöjliggör det. Man kan också tänka sig att betrakta en utebliven vinst som en övrig skada om den grundar sig på förhållanden där t.ex. bygglov redan finns och kontrakt med hyresgäst har skrivits. Naturligtvis bör beaktas att en sådan post inte redan omfattas av övriga intrångsberäkningar. Den övriga skadan kan uppkomma såväl före som efter byggnadsminnesbeslutet. Några regler om kvalifikationsgränser finns inte för övriga skador.

#### **2.3.5 Ackumulerade skador**

Ackumuleringsreglerna innebär att om en fastighet berörs av flera skador är det den sammanlagda (ackumulerade) skadan som ska bedömas. Detta kan t ex inträffa vid byggnadsminnesförklaring och upprättande av skyddsbestämmelser som innebär både rivningsförbud och krav på att befintliga fasader ska bevaras och underhållas på ett visst sätt. Om konsekvensen av bestämmelserna medför att betydande skada uppkommer till följd av rivningsförbudet samtidigt som pågående markanvändning avsevärt försvåras till följd av övriga skyddsbestämmelser definieras detta som ackumulerad skada. Vid ackumulerad skada ska den totala skadan prövas mot den högsta kvalifikationsgränsen vilket i dessa sammanhang motsvarar ca 15 % värdeminskning.



Akkumulerad skada kan även uppstå genom att en skada uppkommer stegvis, först genom ett beslut och sen genom ett annat. Alla beslut som meddelats inom tio år före det senaste beslutet ska beaktas. Det är den som meddelar det senaste beslutet, dvs. den som innebär att kvalifikationsgränsen passerar, som gentemot den ersättningsberättigade ska svara för hela den ackumulerade skadan. Rent teoretiskt kan detta inträffa om en kommun med stöd av plan- och bygglagen inför rivningsförbud i detaljplan i ett första skede och byggnaden sedan byggnadsminnesförklaras och förses med skyddsbestämmelser i ett andra skede. I praktiken innehåller nästan alla byggnadsminnesförklaringar såväl rivningsförbud som övriga skyddsbestämmelser varför fråga om stegvis uppkommen ackumulerad skada inte är så aktuell vid byggnadsminnesförklaringar.

### **2.3.6 Ersättningsutredningar och värdering**

När frågan om intrångsersättning aktualiseras beräknas det aktuella beloppet genom att en ersättningsutredning genomförs. Att det görs en utredning är viktigt med hänsyn till fastighetsägarens eventuella borgenärer, även om staten skulle vara överens med fastighetsägaren. Om borgenärer lider förlust på grund av att ersättningen blivit för lågt beräknad kan staten bli ersättningsskyldig. Det kan naturligtvis vara svårt för borgenären att visa att ersättningen är för lågt räknad om den inte bara är symbolisk, vilket den inte får vara enligt grundlagen.

Vid värdering av fastigheter tillämpas vanligtvis två metoder: ortprismetoden och avkastningsmetoden. Ortprismetoden innebär att man jämför med köp av liknande fastigheter. Köpesummorna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheterna, t ex boarea eller årligt driftsnetto. Avkastningsmetoden innebär att betalningsströmmarna som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en tänkt innehavstid nuvärdesberäknas. Man utgår då från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav. Värdepåverkande faktorer (exempelvis inflation och förräntningskrav) bedöms och marknadsanpassas i kalkylen. De faktiska värdefaktorer som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå (exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader etc.). När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen i stället på värden som kan anses normala för den aktuella fastigheten med hänsyn till den rådande marknadssituationen. Framtida driftsnetton och restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas. Värdebedömningen görs normalt genom att resultatet av dessa metoder vägs ihop till en sammanfattad bedömning av marknadsvärdet.

I vissa fall är byggnaden att betrakta som en exploateringsfastighet. I de fall en byggnad har ett eftersatt underhåll och är i behov av genomgripande åtgärder betraktas den som en exploateringsfastighet. Då görs värderingen i två steg: Först bedöms fastighetens marknadsvärde efter en färdigställd om/nybyggnad, därefter bedöms fastighetens marknadsvärde med hänsyn till värdeinverkan av den investeringskostnad som krävs.

### **2.3.7 Interimistiskt förbud**

Ersättning kan även utgå när länsstyrelsen fattar ett interimistiskt förbud enligt 5 §. Ersättningen beräknas på samma sätt som beskrivits ovan men hänsyn måste tas till att ersättning bara kan utgå för de sex månader som det interimistiska beslutet gäller. Om ersättning sedan utgår vid byggnadsminnesförklaringen minskas denna ersättning med det belopp som betalats ut med anledning av det interimistiska beslutet. Ersättning i samband med ett interimistiskt beslut kan utgå trots att byggnaden eller anläggningen sedan inte blir förklarad som byggnadsminne.

### **2.3.8 Inlösen**

Om skyddsbestämmelserna innebär att synnerligt men uppkommer vid användningen av fastigheten kan ägaren begära att staten löser in fastigheten. Även en ägare till en byggnad på ofri grund har samma rätt att begära inlösen. Gränsen för vad som är att betrakta som synnerligt anses ligga mellan 20-50 % av fastighetens oskadade värde. En skyldighet för staten att lösa in en fastighet kan också uppkomma till följd av svårigheter för ägaren att fortsätta användningen av fastigheten även om inte marknadsvärdet påtagligt påverkats. Även en i plan medgiven användningsändring som inte kan förverkligas till följd av skyddsbestämmelserna räknas här som pågående användning. Inlösensbeloppet ska motsvara fastighetens marknadsvärde före det inskränkande beslutet.

### **2.3.9 Utbetalningstillfällen**

Om det är lämpligt får ersättning utgå med årliga belopp med rätt för båda parter att kunna ompröva ersättningen vid ändrade förhållanden. Det årliga belopp som kan utgå bör bestämmas utifrån en uppdelning av den totala ersättningssumman som en ersättningsutredning kommit fram till. Denna utbetalningsmodell innebär att såväl staten som fastighetsägaren har möjlighet att få ersättningsfrågan omprövad vid ändrade förhållanden.

Om staten begär det, och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning enligt 10 § första stycket ska betalas ut först när vissa åtgärder på byggnaden har utförts. Det kan t.ex. handla om att normalt underhåll, som kanske eftersatts, måste åtgärdas innan staten går med på att betala ut ersättning.

### **2.3.10 Övrigt**

Fastighetsägare kan anmäla anspråk på ersättning inom ett år från det att han eller hon fått beslut om byggnadsminne. Det är därför bra om länsstyrelsen vid byggnadsminnesförklaringen tar upp frågan om ersättning och även avgör om ersättning ska utgå eller inte. Länsstyrelsen kan med fördel också i sitt beslut nämna att fastighetsägaren inte har ställt några anspråk på ersättning om så är fallet.

Om det finns en väckt fråga om byggnadsminnesförklaring får länsstyrelsen enligt 11 § förelägga den som vill göra anspråk på ersättning att komma in med krav på ersättning. Till detta föreläggande ska länsstyrelsen bifoga de skyddsbestämmelser man avser att besluta om. Ägaren måste då svara inom en viss tid om minst två månader som länsstyrelsen be-

stämmer. Har ägaren inte ställt några anspråk inom den angivna tiden har han eller hon förlorat sin rätt till ersättning eller inlösen.

Länsstyrelsen ska samråda med Riksantikvarieämbetet innan man fattar beslut om ersättning eller inlösen. Efter länsstyrelsens årliga äskande kan medel reserveras hos Riksantikvarieämbetet för senare omfördelning till länsstyrelsen. Medlen belastar länsstyrelsens ram av anslaget till kulturmiljövård.

Länsstyrelsen ska försöka få till stånd en frivillig uppgörelse om ersättningens storlek enligt 15 § KMF. En utredning om ersättning är även i detta sammanhang ett bra stöd för länsstyrelsen, inte minst med tanke på skyddet för borgenärer enligt 12 §.

Länsstyrelsens beslut om ersättning eller inlösen kan inte överklagas. Den som är missnöjd med ett sådant beslut får väcka talan mot staten vid mark- och miljödomstolen inom ett år från det han eller hon fått del av länsstyrelsens beslut. Om detta inte sker inom ett år, är rätten till ersättning eller inlösen förlorad. Frågan om ersättning kan inte heller tas upp på nytt på grund av att byggnaden förändras eller får en ny funktion. Vid en utökning av skyddsbestämmelserna kan de eventuella skador som utökningen ger upphov däremot innebära att en intrångsersättning kan beräknas och utbetalas.

Avtal mellan staten och en sakägare i fråga om ersättning eller inlösen skall även gälla för den som senare förvärvar sakägarens rätt.

### **2.3.11 Referenslitteratur**

Bestämmelserna om ersättning och inlösen är komplicerade. De tillämpas sällan och det finns inte heller några rättsfall att referera till. Ovanstående genomgång av lagtexten är enbart översiktlig. För den som vill läsa ytterligare om ersättningsfrågor finns till exempel följande att läsa:

Kulturegendomsrätt, Thomas Adlercreutz, 2001

Fastighetsrättsliga egendomsprinciper, Anders Dahlsjö m fl, 2:a uppl., 2000

Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, Marianne Larsson

Carlbring och Eije Sjödin, 1994 (LMV tapport 1994:7)