

Nystart i lantligt ladhus

Familjens 1930-talsvilla löstes in av Trafikverket och revs för att ge plats åt Norrbotniabanan.

– Det var absolut en sorg. Men med facit i hand kunde det inte ha blivit bättre, säger Ulrika Höök, som sedan ett år bor i sitt nya drömmus – ett ladhus på landet.

Text **Anna Carlehed** Foto **Paulina Holmgren**



Från ett klassiskt 1930-talshus med källare i stan ...



... till en modern enplansvilla i gammaldags stil på landet.



Färgvalen har fått stå i fokus. Den gröna färgen går igen i stora delar av huset, vilket skapar en harmonisk atmosfär.

”Det kändes rätt. Vi blev kära i platsen och kände att det skulle vara värt att bygga här, och vi har inte tummat på detaljerna.”

Namn: Ulrika och Tommy Höök, sönerna Edvin, 22, och Valter, 16.

Bor: I ett ladhus byggt 2023/24 i Långviken en mil söder om Skellefteå. Tomten är cirka 4 500 kvadratmeter och har egen brygga.

Tre saker paret älskar med nya villan: ”Lugnet som närhet till natur och sjö ger. Det stora ljusinsläppet i kök och vardagsrum. Platsbyggt garderober och skafferier.”

Gemensamma intressen: ”Byggnationer, renovering, inredning och trädgård.”

Instagram: @langahusetiviken

En grusad uppfart leder fram till det nybyggda ladhuset i byn Långviken, som ligger en mil från centrala Skellefteå där Ulrika och Tommy Höök tidigare bodde. Vägbuller och stadsljud är utbytt mot fågelsång, råmande kor och susande träd. Och det var just tomtens läge som paret föll pladask för.

– Det kändes rätt. Vi blev kära i platsen och kände att det verkligen skulle vara värt att bygga här, berättar Ulrika.

Tomtytan inramas av björkskog och betesmark samt sjön Falmarksträsket, som bjuder på utsikt och badplatser. Under vintern kan de köra snöskoter från husknuten ut på den frusna sjön för att pimpla. På gården står även ett torp från förra sekelskiftet, ett framtida projekt som flyttats en bit längre in på tomten för att nybygget skulle få plats.

– När vi köpte tomten var trädgården uppvuxen med gräsmatta, några syrener och

björkar. Det gör jättemycket för känslan, säger Ulrika.

Det var under 2024 som paret flyttade in med sönerna Edvin, 22, och Valter, 16. En flytt som föregicks av en lång period av osäkerhet. Redan 2017 såg Ulrika en blänkare på Facebook och insåg att det som varit deras hem sedan 1999 låg inom järnvägskorridoren för Norrbotniabanan. Visst hade de hört talas om planerna för den nya järnvägen som sträcker sig 27 mil mellan Umeå och Luleå – men de hade aldrig misstänkt att just deras villa låg i riskzonen för rivning.

– Vi hade precis ansökt om tillstånd för att installera värmepump och skulle dessutom bygga ett attefallshus på tomten, säger Ulrika.

Under en period sattes allt på paus, vad gäller både inredning och trädgård. Paret tappade sugen för att investera tid och pengar i fastigheten. Till slut landade de i en kompromiss, där vissa planer genomfördes och andra – som ett nytt garage





Den väl tilltagna köksön har gott om förvaringsmöjligheter.

och utekök – fick stryka på foten. Familjen beslutade sig för att acceptera att de inte kunde påverka omständigheterna. Deras räddning i ovissheten blev i stället att göra det bästa av situationen.

– Vi ville vårda huset in i det sista. Vi gjorde faktiskt en tapetsering två år innan villan löstes in, för vi bodde och levde ju fortfarande där. Vi har alltid varit trygga i att det kommer att ordna sig i framtiden och aldrig sett någon katastrof framför oss, säger Ulrika.

”Har varit en sorg”

Efter sju års väntan fick paret Höök slutgiltigt besked om att fastigheten skulle lösas in av Trafikverket.

– Det har absolut varit en sorg. Själv flyttade jag omkring som ung och har alltid sagt att mina barn skulle få växa upp i ett och samma hus. Men med facit i hand kunde det här



Uteplatsen med utsikt mot sjön.

inte ha blivit bättre – och nu frågar vi oss varför vi inte flyttade tidigare, säger Ulrika.
Maken Tommy nickar instämmande.



Fåtöljens plats, med utsikt över sjön och kaminen, har funnits med sedan ritningsstadiet.



Upprustning av det gamla torpet på tomten är ett kommande projekt.

”Det här är en nystart, en ny period i livet. Planen är att bygga färdigt nu – sedan ska vi bara njuta.”

Han menar att fördelen med att inlösen av deras tidigare fastighet drog ut på tiden blev att de hade gott om tid för att dra in vatten och avlopp till den nya fastigheten och fatta alla beslut i lugn och ro. De har noga övervägt varje val för att sätta sin prägel på huset.

– Vi har inte tummat på detaljerna, säger Tommy, som byggt mycket av innerväggar och inredning själv.

Ritade huset själva

Det 146 kvadratmeter stora ladhuset är egenritat av Ulrika och Tommy, men förverkligades av Jörnträhus. Fasaden är klädd med läkt och målad med falu rödfärg för att ge intryck av att huset är äldre än det är. Paret har vinnlagt sig om att så långt som möjligt anlita lokala företag och satsa på kvalitet och hållbarhet. Naturmaterial, som trä, har varit ett förstahandsval i bland annat köket som kommer från Furniture Farm i Lövånger. Inomhus finns inslag av linoljefärg, som paret uppskattar eftersom det är ett miljövänligt alternativ som håller länge.

Bland annat har paret låtit sig inspireras av sin tidigare bostad, en 1930-talsvillan, som hade 2,70 meter i takhöjd i stället för standarden på 2,40 meter. I det kombinerade kök- och vardagsrummet mäter takhöjden hela sex meter tillnocken, som är frilagd, till skillnad mot taket i övriga huset.

– Takhöjden ger en helt annan rymd, menar Tommy.

Ett stort altandäck breder ut sig utanför matplatsens fönsterpartier, där man har utsikt mot sjön. Här finns gott om umgängesytor och Ulrika har placerat ut ett gammalt skrivbord med pelargoner som fungerar som avlastningsbord. I fråga om inredning är paret rörande överens – det estetiska går alltid före det praktiska.

Ulrika gillar det oväntade och älskar att använda och kombinera återbruksprylar. För henne är utomhusmiljön lika viktig som inomhusmiljön.

– Här är mina älskade pioner. Nu är de inte så fina men de kommer ta sig. Jag har samlat på mig elva sorter som blommor jättefint, säger Ulrika och pekar på pionbuskarna som hon grävde upp från förra fastighetstomten och som nu omger altanen.

Insidan av huset börjar bli färdig, men än fattas det en list här och var. Nästa projekt är en carport.

– Det här är en nystart, en ny period i livet. Planen är att bygga färdigt nu – sedan ska vi bara njuta, säger Ulrika. ♣

[Inlösen, eller expropriation – så fungerar det. Vänd och läs mer!](#)



10 FRÅGOR OCH SVAR

Expropriation – så funkar det

I Sverige finns möjligheten att trumfa äganderätten och ta över någons villa. Det är ovanligt, men vad som då används är expropriationslagen. Men hur funkar det egentligen? Och vad gäller för dig som småhusägare?

Text **Villaägaren**

1. Vad är expropriation?

SVAR: Enkelt förklarat handlar det om ett tvångsförvärv av äganderätt, tomträtt, nyttjanderätt etcetera till en fastighet. Den som drabbas får då ekonomisk kompensation för detta.

2. Hur fungerar det?

SVAR: Den som vill genomföra en expropriation måste ansöka om tillstånd. Endast regeringen kan fatta beslut, men i praktiken delegeras detta ofta till lokala länsstyrelsen eller lantmäterimyndigheten. Beviljas tillstånd så får den som vill exproprieras väcka talan i domstol. Där bestäms vad som ska gälla för expropriationen samt vilken ersättning fastighetsägaren ska få – vanligen 125 procent av marknadsvärdet. Därefter slutförs expropriationen och äganderätten flyttas över.

3. När kan det bli aktuellt?

SVAR: Det krävs enligt lagen ett berättigat ändamål för en expropriation, exempelvis att kommunen behöver marken för ett nytt bostadsområde, viktiga infrastrukturprojekt eller för det militära försvaret.

4. Hur länge har det förekommit?

SVAR: Den första moderna expropriationslagstiftningen i Sverige kom år 1845. Intressant nog var kompensationen högre då, 150 procent av marknadsvärdet jämfört med 125 procent i dag.

5. Vem kan genomföra en expropriation?

SVAR: Alla kan ansöka om expropriation: stat, kommun och enskilda. Det vanligaste är att kommunen gör det.

6. Vilka kan drabbas?

SVAR: Alla (utom staten) som äger en fastighet eller har annan rätt till fastigheten som nyttjanderätt eller servitut. Det finns även annan lagstiftning som förfogandelagen. Genom den kan till exempel fordon tas över vid krig eller krigsfara.

7. Brukar det vara svårt att räkna fram värdet på en fastighet?

SVAR: Det kan vara komplicerat, då värdet är beroende av så många parametrar som läge, skick, storlek med mera. Parterna kan därför ha olika uppfattning om värdet.

8. Hur vanligt är expropriation?

SVAR: Det förekommer bara enstaka expropriationstillstånd årligen och expropriation av bostadsfastigheter är ännu mer sällsynt. Exproprieras ofta till i sista hand, vanligast är

att den som vill komma åt marken träffar en frivillig uppgörelse med fastighetsägaren till ett pris som räknas fram utifrån vad man skulle ha fått enligt expropriationslagen.

9. Kan det bli vanligare framåt?

SVAR: Det är svårt att säga. Sverige är inte färdigbyggt, vi investerar fortfarande stora summor i infrastrukturprojekt som vägar och järnvägar. Befintliga bostäder kan ersättas med annan byggnation. Vårt Natomedlemskap kan också öka behovet av nya militärbaser i Sverige.

10. Vad kan en villaägare göra?

SVAR: Det är viktigt att ha koll på dina rättigheter. Har expropriationstillstånd beviljats så ska den som vill komma åt marken normalt betala även dina advokatkostnader i tillståndsärendet och domstolen. ♣

Hallå där ...

Ulf Stenberg, Villaägarnas chefsjurist, som jobbat länge för en lagändring som ska ge villaägare bättre ersättning vid expropriation.

Varför behöver lagen ändras?

– Vid större projekt som en gruva eller en järnväg kan många hus försvinna på samma plats. Finns inte tillräckligt med hus på begagnatmarknaden blir lösningen nyproduktion, men detta täcks inte alltid av dagens ersättning.

Vad är er lösning på det?

– Vårt förslag är ett tillägg som ska täcka mellanskillnaden. Exempelvis kan man enligt expropriationslagen få en ersättning på två miljoner, trots att det kan krävas 5 miljoner för att bygga ett nytt likvärdigt hus. I regeringens förslag

som återfinns i en lagrådsremiss står det att ersättning ska betalas för förhöjd boendekostnad om det finns synnerliga skäl för ersättning med hänsyn till förhållanden på bostadsmarknaden i orten med omgivning.

Hur har du arbetat med den här frågan?

– Jag har drivit juridisk process och opinionsbildat i 20 år tillsammans med Villaägarna i Gällivare och i Kiruna. Träffat politiker, skrivit debattartiklar och hjälpt småhusägarna i domstol. Jag ser mycket fram emot att riksdagen klubbar den nya lagstiftningen.



Ulf Stenberg,
chefsjurist på
Villaägarna.