Lantmäteriet
Lantmäteriverket
Fastighetsavdelningen
Värderingsenheten

LMV-RAPPORT 1989:3 1(109)
1989-03-17 Dnr 310-214-89

INTRÅNG I AREELLA NÄRINGAR

Principer för att bestämma ersättning enligt expropriationslagen

Leif Norell

LDOK Rf Fastighetsrätt
S Fastighetsvärdering

Beställs hos

Lantmäteriverkets
Publikationsservice
801 82 GÄVLE
026 - 15 36 64

8 ISBN 91-7774-019-X
ISSN 0280-5731

Postadress	Gatuadress	Telefon	Telex	Telefax	Postgiro
801 82 GÄVLE	Lantmäterigatan 2	026 - 15 30 00	47359 lmv s	026 - 18 75 94	1 56 73 - 7

FÖRORD

Rapporten behandlar hur man principiellt bör gå till väga för att enligt expropriationslagens ersättningsregler bestämma ersättning för intrång i areella näringar. Bl a redovisas en generell värderingsmodell för att beräkna sakägarens totala ekonomiska skada samt ett nytt sätt att bestämma intrångsersättningen. Bakgrunden till rapportens tillkomst är att det i de normer och andra värderingsmetoder som tillämpas idag förekommer olika angreppssätt för att bestämma ersättningen. Detta har lett till problem i rättstillämpningen.

Rapportens uppläggning och genomförande har gjorts i samråd med en inom värderingsenheten intern referensgrupp, bestående av byråchefen Thomas Hammar och avdelningsdirektörerna Anders Dahlsjö och Per-Johan Åge. I ett inledningsskede ingick även teknologie doktor Thomas Lindeborg och dåvarande avdelningsdirektören Haldo Åström i referensgruppen. Diskussionerna med och inom referensgruppen har varit mycket stimulerande och skett i en öppenhjärtlig anda. Värdefulla synpunkter på rapporten har även lämnats av bl a fastighetsråden Tore Pettersson och Erik Åsbrink samt f d professor Gerhard Larsson. Anna-Karin Lindberg har svarat för utskriften.

Ett varmt tack till de nämnda och övriga - dock inte glömda - som varit till hjälp för arbetet!

Gävle i mars 1989

Leif Norell

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

Bakgrund, syfte och uppläggning

Syftet med rapporten är att belysa hur man principiellt bör gå till väga för att enligt expropriationslagens (ExL) ersättningsregler bestämma ersättning för intrång i areella näringar. Dessa regler innebär att intrångsersättning skall utgå med ett belopp som i princip motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning samt att även övrig skada skall ersättas (annan ersättning). Den senare ersättningsarten är en restpost, som utgörs av skillnaden mellan fastighetsägarens totala ersättningsgilla skada och intrångsersättningen.

I de ersättningsnormer eller andra värderingsmetoder som tillämpas i dag - exempelvis vid intrång av kraftledning eller allmän väg - förekommer flera olika angreppssätt för att bestämma ersättningen. Detta har lett till problem i rättstillämpningen. För Lantmäteriets del har problemen dykt upp bl a vid ledningsrättsförrättningar och vid fastighetsreglering för att upphäva servitut som avser järnvägsövergång. Det är mot denna bakgrund som rapporten har tillkommit.

Rapporten består av två huvudavsnitt. Det ena behandlar hur man bestämmer intrångsersättningen. I det andra avsnittet redogörs för hur man bör gå till väga för att bestämma restposten annan ersättning. Bl a redovisas där en principmodell för att beräkna den totala ekonomiska skadan.

Hur man bestämmer intrångsersättning

Intrångsersättningen bör rent teoretiskt bestämmas som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. Det är alltså två marknadsvärden som skall bestämmas. I praktiken går det dock ytterst sällan att gå till väga på detta sätt utan man får i stället göra en direktuppskattning av intrångets inverkan på marknadsvärdet. Mark som tas i anspråk skall därvid ersättas med ett marginellt marknadsvärde.

När det gäller övrigt intrång - t ex försvårad brukning av restfastigheten - är det lämpligt att utgå från hur intäkterna och kostnaderna påverkas vid normal driftsinriktning på fastigheten. Frågan är sedan hur intäkts- och kostnadsförändringen, d v s de framtida skadorna, kan antas påverka fastighetens marknadsvärde. Detta är ett problem som behandlas utförligt i rapporten.

Traditionell metod

I en del sammanhang har man försökt lösa detta problem genom att anta att nuvärdet av skadorna slår igenom i marknadsvärdet med en viss procent-

sats. Kraftledningsintrångsutredningens betänkande (Ds I 1974:11), med förslag till nya normer för ersättning vid intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark, förutsätter sålunda att en evighetskapitaliserad årlig skada slår igenom i marknadsvärdet med högst 50 procent. Detta procentuella genomslag gäller om kalkylräntan är 5 procent. Vid en annan kalkylränta bör det procentuella genomslaget vara annorlunda.

Nyhet: M-faktor

I stället för att gå till väga på det sätt som beskrivits nyss, kan man direkt uppskatta marknadsvärdeminskningen genom att multiplicera den årliga skadan med en faktor. Den kallas i rapporten för marknadsvärdefaktor eller förkortat M-faktor. En sådan faktor uttrycker således det samband som antas finnas mellan marknadsvärdeminskningen och den beräknade årliga förändringen av de framtida intäkterna och kostnaderna. Med evighetskapitalisering och marknadsvärdeanpassning kan man i och för sig komma fram till samma resultat, men den metodiken är enbart en omväg för att nå målet. Om man använder en M-faktor behöver man inte heller ta ställning till kalkylräntan i detta sammanhang. Denna metod torde sannolikt också bättre spegla marknadens sätt att ta hänsyn till intrånget vid bestämmandet av köpeskillingen.

Med den innebörd M-faktorn har getts här, är metoden tillämplig främst i de fall det uppkommer årliga skador som kan förväntas bestå under "evig" eller mycket lång tid och som är i huvudsak realt oförändrade. Som exempel kan nämnas sådant intrång i åkermark som leder till ökade brukningskostnader, vilket kan uppstå till följd av att man bygger kraftledningsstolpar eller allmän väg. Storleken på faktorn torde variera beroende på bl a intrångets art samt fastighetstyp. I vissa värderingssituationer kan det vara lämpligt att normalisera faktorn. En faktor på 10 framstår i så fall som rimlig.

Hur man bestämmer annan ersättning

Principmodell för att beräkna total skada

Annan ersättning utgörs av en restpost, som kan bestämmas som skillnaden mellan fastighetsägarens totala ersättningsgilla skada och intrångsersättning. Som nämnts redovisas en principmodell för att beräkna den totala skadan. Utgångspunkten är att det är skadan i en innehavaresituation som skall bestämmas. Den totala ekonomiska skadan utgörs då dels av de intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar som drabbar fastighetsägaren under hans återstående sannolika brukningstid, dels av den sannolika prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överlåts i framtiden. Dessa belopp skall diskonteras till nutid. Följande figur visar principen.

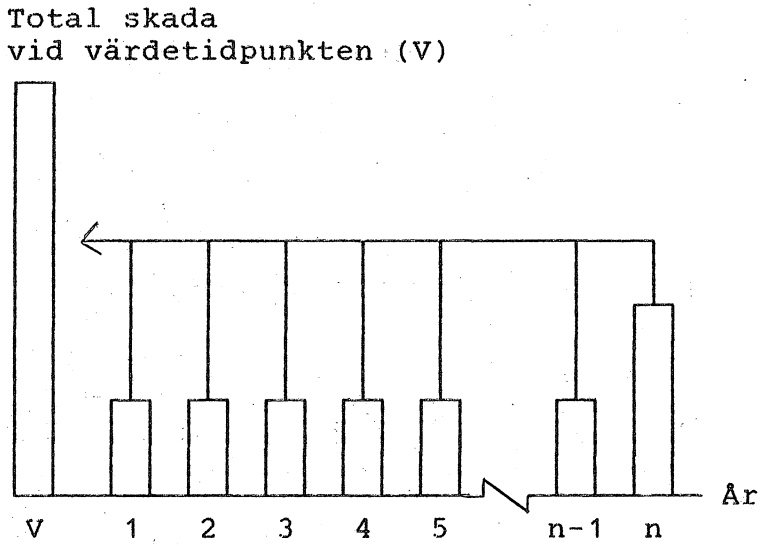
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

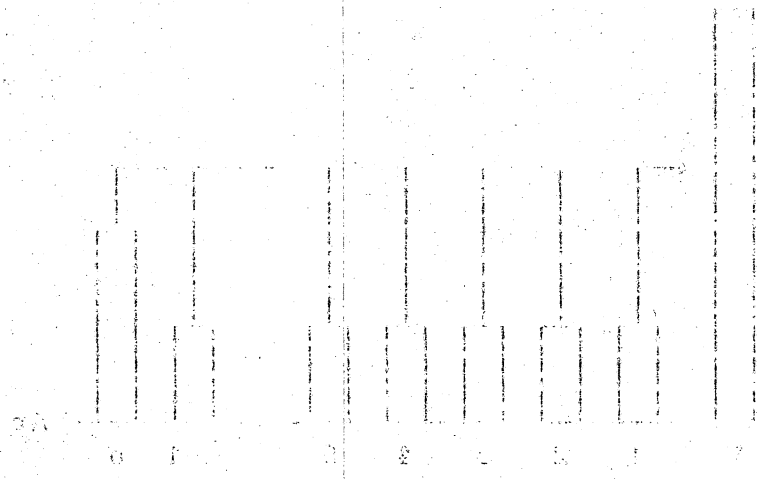


Komponenter i modellen

Annorlunda uttryckt innebär modellen att man beräknar förändringen i fastighetens avkastningsvärde för den aktuelle brukaren. Följande faktorer måste bestämmas:

- Intrångets inverkan på intäkterna och kostnaderna. Intäkterna minskar i exempelvis det fall att produktiv mark tas i anspråk. Ökade kostnader kan bestå i t ex ökade brukningskostnader. Vid intrång i jordbruksmark är det lämpligt att beräkna årliga skador, medan det normalt blir fråga om längre tidsintervall vid intrång i skogsmark. Förutom skadornas storlek måste man ta ställning till vem som kommer att drabbas av dem. Är den berörda åkermarken utarrenderad drabbas ju inte fastighetsägaren under arrendeperioden. Vidare skall man beakta skäliga anpassningsåtgärder från sakägarens sida för att minska skadan.

- Sannolik prisminskning vid en framtida överlåtelse. Under förutsättning att intrånget finns kvar när fastighetsägaren överlåter fastigheten är det sannolikt att han får mindre betalt för denna jämfört med det fall att intrånget inte hade funnits. Detta belopp, d v s sannolik skillnad i framtida pris, bör uppskattas även om det är troligt att fastigheten överlåts på annat sätt än försäljning. Beloppet behöver inte stämma överens med marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten även om jämförelsen görs i fast penningvärde. I exempelvis det fall att den årliga skadan avtar med tiden, vilket ofta inträffar vid byggande av underjordisk ledning i åkermark, är det ganska troligt att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten uppgår till ett större belopp än det som antas motsvara skillnaden försäljningspriset vid en framtida överlåtelse. Om den årliga skadan däremot är realt oförändrad och bestående, torde man kunna förutsätta att de båda beloppen stämmer överens (mätt i samma penningvärde).



- o Kalkylhorisonten. När man beräknar nuvärdet av fastighetsägarens minskade intäkter och ökade kostnader måste man ta ställning till hur lång tid han kan antas komma att bruka fastigheten eller mera exakt den del av fastigheten som berörs av intrånget. Av stor betydelse i detta sammanhang är helt naturligt ägarens ålder. Men man måste också bedöma om det är troligt att den berörda ägan överlåts innan fastigheten överlåts eller om det är sannolikt att marken tas ur produktion innan dess. Kalkylhorisonten måste således bedömas från fall till fall, men av praktiska skäl kan det i vissa ersättningssituationer vara befogat att normalisera den - till t ex 10 år.

- o Kalkylräntan, som bör bestämmas utifrån avkastningen vid realistiska placeringsmöjligheter av marginellt kapital för den aktuelle brukaren. I princip skall alltså även den här faktorn bestämmas från fall till fall. Av praktiska skäl är det dock ofta befogat att räkna med en normaliserad kalkylränta, d v s man bestämmer den med utgångspunkt från förräntningen för en genomsnittsbrukare. Det kan därvid vara lämpligt att utgå från en räntesats som ligger i intervallet mellan bankernas inlånings- och utlåningsränta. För senare delen av 1980-talet hamnar man då på en real ränta på 6-7 procent. Den långsiktiga realräntan kan bedömas till ca 3 procent. Om kalkylhorisonten sätts till 10-15 år kan det mot denna bakgrund vara rimligt att använda 4 procents real kalkylränta.

Exempel

Den beskrivna värderingsmodellen kan förklaras med följande exempel, som i slutändan leder fram till posten annan ersättning. Vi förutsätter att:

- fastighetsägaren brukar fastigheten själv och antas göra det i ytterligare 15 år

- intrånget medför en årlig skada på 1 000 kr, vilken är bestående och realt oförändrad under ägarens återstående innehavstid

- fastighetsägaren antas få 10 000 kr (dagens penningvärde) mindre betalt för fastigheten vid överlåtelsen om 15 år

- marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (= intrångsersättningen) uppskattas till samma belopp, d v s 10 000 kr (10 x 1 000 kr)

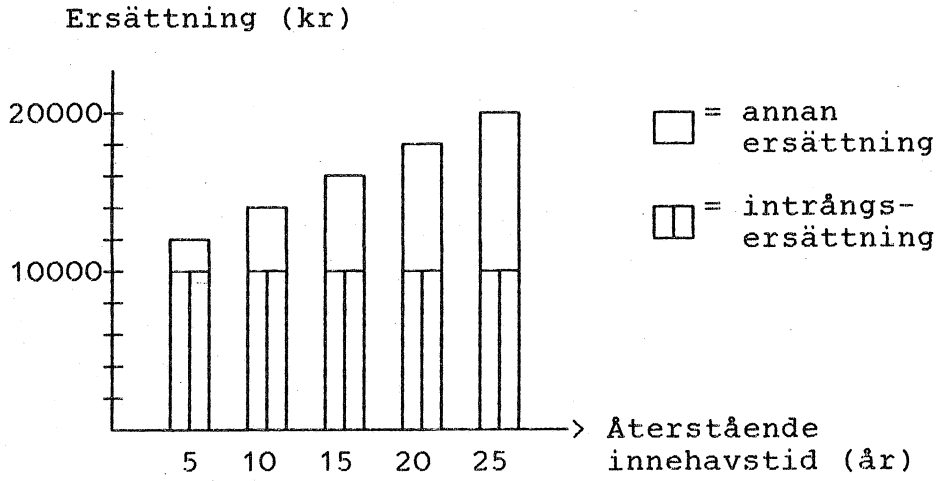
- kalkylräntan är 4 procent (real kalkyl).

Nuvärdesumman av de 15 årsskador som drabbar fastighetsägaren blir 11,12 x 1 000 = 11 120 kr. Nuvärdet av det lägre försäljningspriset blir 0,56 x 10 000 = 5 600 kr. Fastighetsägarens totala skada

blir således 11 120 + 5 600 = 16 720 kr. Eftersom marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten har uppskattats till 10 000 kr, vilket motsvarar intrångsersättningen, skall annan ersättning utgå med 16 720 - 10 000 = 6 720 kr.

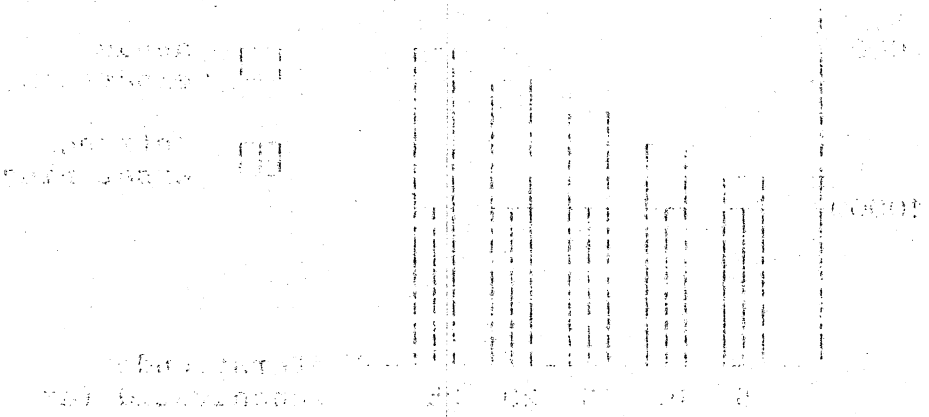
Känslighets-analys

Om vi i ovanstående exempel varierar den återstående innehavstiden (kalkylhorisonten) - och håller de andra faktorerna oförändrade - så kommer den totala skadan att öka med den återstående innehavstiden. Detta innebär att även posten annan ersättning ökar, eftersom intrångsersättningen har antagits vara oförändrad. Följande figur visar vad resultatet blir i ersättningshänseende om den återstående innehavstiden sätts till 5, 10, 15, 20 resp 25 år.



Vid de förutsättningar som ligger till grund för detta beräkningsexempel blir resultatet således dels att annan ersättning bör utgå i samtliga fall, dels att denna ersättningspost ökar med den återstående innehavstiden. Annorlunda uttryckt bör följaktligen en ung brukare - med längre återstående innehavstid - få en större total ersättning än en äldre brukare, trots att den fysiska skadan är densamma. Om man å andra sidan normaliserar den återstående innehavstiden till t ex 15 år, så kan effekten bli att vissa fastighetsägare blir underkompenserade och andra överkompenserade.

I rapporten analyseras vad resultatet blir om modellens komponenter varieras även i andra avseenden, t ex i fråga om kalkylräntan. Vidare behandlas ersättning vid specialodling, avtagande eller tidsbegränsade årliga skador samt ej årlig skada. Dessutom behandlas ersättning vid arrende eller annan nyttjanderätt. Ersättningen till arrendatorn kan behandlas på i princip samma sätt som ovan, d v s värderingen får ta sikte på att bestämma dels minskningen i arrendets marknadsvärde, dels arrendatorns totala ekonomiska skada.



1 INLEDNING

1.1 Bakgrund och syfte

ExLs ersättningsregler

I de allra flesta ersättningssituationer som gäller intrång i jord- eller skogsbruksfastigheter skall ersättningen bestämmas enligt reglerna i expropriationslagen (ExL). Dessa regler innebär i korthet att intrångsersättning skall utgå med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada skall även denna ersättas (annan ersättning).

Värderingsproblemet

Förutom vid expropriation skall ersättningen således bestämmas enligt dessa principer när mark tas i anspråk med stöd av bl a ledningsrättslagen (LL), anläggningslagen (AL) och väglagen (VägL). Det typiska för de här aktuella intrångssituationerna - som beskrivs utförligare i avsnitt 1.3 - är att de som regel leder till att brukarens (fastighetsägaren eller nyttjanderättshavare) intäkter och kostnader påverkas. Exempelvis framdragande av allmän väg över jordbruksmark medför dels att brukarens intäkter minskar till följd av arealbortfallet, dels att brukningskostnaderna kan öka som en följd av bl a försämrad arrondering. Trots att det uppstår den här typen av ekonomiska skador skall man alltså från ersättningsrättslig synpunkt uppskatta fastighetens (eller nyttjanderättens) marknadsvärdeminskning samt eventuell övrig skada.

Olika metoder tillämpas idag

Genom årens lopp har det i normer eller liknande kommit fram olika metoder för att beräkna ersättningen. En del av dessa metoder - t ex 1950 års skogsnormer - är idag föråldrade därför att de inte bygger på gällande ersättningsrätt. Andra beräkningssätt - t ex den konstruktion som används i 1974 års åkernormer[1]) och förslaget till nya vägnormer[2]) - är tveksamma därför att de inte bygger på någon riktig teori. Detta har lett till problem i rättstillämpningen. För Lantmäteriets del har problemen dykt upp bl a vid ledningsrättsförrättningar och vid fastighetsreglering för att upphäva servitut som avser järnvägsövergång.

Syfte

Huvudsyftet med rapporten är mot denna bakgrund att belysa hur man principiellt bör gå till väga för att bestämma den ersättning som bör utgå enligt reglerna i ExL vid intrång i areella näringar.

---

1) Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknande mark. Ds I 1974:11.

2) Ersättning vid vägintrång på jordbruksfastighet. Förslag till handbok 1984-09.

I första hand är avsikten att lägga fast de principer som bör tillämpas vid officialvärdering enligt ExLs ersättningsregler. I sådana värderingssituationer, t ex vid förrättning enligt AL eller LL, kan det dessutom ofta vara lämpligt att använda ersättningsnormer eller andra schabloner till hjälp för att uppskatta ersättningen. Rapporten syftar även till att ge vägledning för hur olika faktorer kan normaliseras.

De principer som redovisas i rapporten är emellertid tillämpliga även vid expropriationsmål som prövas av domstol. Fastighetsägaren kan sålunda mycket väl yrka ersättning enligt den värderingsmodell som läggs fram.

1.2 Uppläggning

Utgångspunkten för analysen är alltså ExLs ersättningsregler, vilka behandlas i kapitel 2. Eftersom tanken är att rapporten skall användas i kursverksamhet etc, har detta kapitel av pedagogiska skäl blivit ganska omfattande.

Centralt i sammanhanget är att ersättningsarten annan ersättning är en restpost. För en fastighetsägare utgörs restposten av skillnaden mellan dennes totala ersättningsgilla ekonomiska skada och fastighetens marknadsvärdeminskning, d v s intrångsersättningen. Värderingen i en intrångssituation bör således ur principiell synpunkt syfta till att bestämma dessa två belopp.

I kapitel 3 redogörs för hur man bör gå till väga för att bestämma intrångsersättningen. Olika metoder och angreppssätt analyseras. Den "nyhet" - jämfört med traditionella beräkningssätt - som därvid introduceras, är att marknadsvärdeminskningen i vissa fall kan uppskattas med en M-faktor.

Det efterföljande kapitlet (4) behandlar hur man bestämmer annan ersättning, nämligen som en restpost på det sätt som beskrevs ovan. I detta kapitel redovisas en generell modell för beräkning av total ekonomisk skada. Stor vikt har därvid lagts vid hur man principiellt bör bestämma de i modellen ingående komponenterna. Kalkylräntan är en av dessa komponenter.

I kapitel 5 analyseras vad resultatet blir om modellens komponenter varieras i olika avseenden. Vidare behandlas ersättning vid specialodling och arrende.

Slutligen (kapitel 6) ges vissa sammanfattande kommentarer, varvid bl a berörs andra beräkningssätt som används idag i vissa ersättningsnormer.

Det bör vidare påpekas att de beräkningsexempel som finns ofta är mycket förenklade. Syftet med dessa är att belysa principerna och de gör inte anspråk på att vara verklighetsanknytna i detalj.

1.3 Exempel på ersättningssituationer

Expropriation

De värderingsprinciper som redovisas i denna rapport är som nämnts tillämplig på sådana intrångssituationer där ersättningen skall bestämmas enligt reglerna i ExL. Den primära ersättningssituationen är således då mark tas i anspråk eller när det är fråga om annat intrång med stöd av ExL. Men dessa ersättningsregler skall tillämpas även vid ett stort antal andra intrångssituationer som berör areella näringar.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt

Mark som tas i anspråk genom förrättning enligt AL eller LL skall som tidigare nämnts ersättas enligt reglerna i 4 kap ExL. Med stöd av AL inrättas gemensamhetsanläggningar, vilka kan utgöras av t ex skogsbilvägar eller andra vägar, vatten- och avloppsledningar etc. Enligt LL kan det bli fråga om intrång till följd av under- och ovanjordisk ledning i såväl jordbruksmark som skogsmark.

Vägrätt

En annan intrångssituation där ersättning skall utgå enligt ExLs regler är upplåtelse av allmän väg enligt väglagen (VägL).

Vattenregleringsföretag

Vidare kan nämnas vattenlagen (VL) enligt vilken skador till följd av t ex vattenregleringsföretag skall ersättas enligt motsvarande regler som i ExL.

Naturvårdsförordnande

Ersättningsreglerna i naturvårdslagen (NVL) är något annorlunda utformade än de i ExL. Det är endast intrång i pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten som ersätts då det är fråga om naturreservatsföreskrifter som medför inskränkningar för markägaren. Om föreskrifterna däremot medför att mark tas i anspråk skall reglerna i ExL tillämpas och i så fall är modellen följaktligen tillämplig. Det är dock tveksamt om modellen kan tillämpas ifråga om befogenhetsinskränkande föreskrifter, eftersom bedömningen skall göras utifrån berörd del av fastigheten. Restposttänkandet förutsätter nämligen att man utgår från hela fastigheten.

Vissa åtgärder enligt FBL

Fastighetsbildningslagens (FBL) ersättningsregler är annorlunda utformade än ExLs. Skillnaden är bl a att det i FBL finns en vinstfördelningsprincip som kan leda till att en markägare som avstår mark genom fastighetsreglering får större ersättning än om marken hade exproprierats (eller tagits i anspråk med stöd av AL eller LL). Vidare skiljer sig reglerna åt när det gäller ersättning för personlig

alltid ersätts enligt FBL. I vissa ersättnings-situationer har emellertid tillämpningspraxis blivit att vinstfördelningen skall ske så att ersättningen (likviden) motsvarar den som skulle ha utgått enligt ExL. Detta gäller vid expropriationsliknande fastighetsbildningssituationer. Som exempel kan nämnas upphävande av servitut avseende järnvägsövergång. Ersättningsreglerna i FBL är för närvarande (våren 1989) föremål för översyn i regeringskansliet.

2 ERSÄTTNINGSREGLERNA I EXPROPRIATIONSLAGEN

2.1 Grundprincip

Oförändrad förmögenhetsställning

En grundprincip för ersättningsreglerna i ExL är att sakägarnas förmögenhetsställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum (prop 1971:122 s 64 och 165). Expropriationsskada i denna bemärkelse omfattar den totala nettoskadan som expropriationen orsakar och skadevärderingen kan sägas gå ut på att bestämma värdet av förlorade förmögenhetsobjekt. Endast ekonomiska skador[1] ersätts, varav följer att ersättning inte utgår för affektionsvärden och liknade. Principen att sakägarens förmögenhetsställning skall lämnas orubbad gäller dock inte alltid på grund av de undantagsbestämmelser som finns i 4 kap 2, 3 och 5 §§ samt i 5 kap 25 §, (se vidare avsnitt 2.5).

Termen expropriationsskada kan även definieras som en minskning av det förväntade framtida utbyte som sakägaren har av sin förmögenhet (prop 1971:122 s 65). Minskningen av utbytet kan bestå antingen i en inkomstminskning eller i en utgiftsökning. Till en del kan dessa ändringar i förmögenhetsställningen vara omedelbart aktuella, men ofta ligger de till större delen i en mer eller mindre avlägsen framtid. Värderingen kan i detta fall sägas gå ut på att fastställa det ekonomiska - d v s egentligen det monetära, se fotnoten nedan - resultatet av två händelseförlopp, ett verkligt och ett tänkt förlopp. Med det verkliga händelseförloppet menas det som kommer att utveckla sig efter expropriationen. Det tänkta händelseförloppet är det som skulle ha kommit till stånd om någon expropriation inte hade inträffat.

Skäliga anpassningsåtgärder

Av gängse skadeståndsrättsliga principer följer att båda parter anses skyldiga att vidta skäliga åtgärder för att minska skadan. Hur långtgående åtgärder som det är rimligt att fastighetsägaren bör vidta är svårt att ange generellt. En lantbrukare kan

---

1) Med ekonomisk skada menas här mera strikt monetär skada, d v s skada som kan uppskattas i pengar. Termen ekonomisk har emellertid en bredare innebörd i den ekonomiska litteraturen på så sätt att affektionsvärden och andra icke monetära värden kan representera ekonomiska värden för den som innehar en fastighet. Den riktiga benämningen på det slag av skador som ersätts enligt ExL vore således monetära skador. Men eftersom det genomgående talas om ekonomiska skador i den juridiska litteraturen (t ex i förarbetena till ExL) så används denna term i den här rapporten.

t ex lägga om driften i viss utsträckning för att minska skadan till följd av exempelvis byggande av allmän väg på jordbruksmarken. Vid uppskattningen av expropriationsskadan bör man beakta rimliga framtida anpassningsåtgärder från fastighetsägarens sida. Har fastighetsägaren vidtagit åtgärder i uppenbar avsikt att höja ersättningen, skall man bortse från dessa åtgärder (4 kap 5 §).

2.2 Uppdelning av ersättningen i olika ersättningsarter

Löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning

Expropriationsersättningen skall således i princip motsvara den minskning i sakägarens förmögenhet som uppkommer genom expropriationen. Ersättningen skall emellertid delas upp i olika ersättningsarter, nämligen löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning. Löseskilling skall utgå vid expropriation av hel fastighet och intrångsersättning skall utgå om expropriationen avser del av fastighet. Posten annan ersättning skall i princip svara mot den restskada som inte blir kompenserad genom någon av de två andra ersättningsposterna (se vidare avsnitt 2.6). Det är emellertid inte meningen att skador skall kunna föras över från en ersättningsart till en annan. En skada som inte ersätts genom löseskilling eller intrångsersättning, trots att den är av den typ som hänförs till någon av dessa ersättningsarter, skall alltså inte heller kunna kompenseras genom annan ersättning (prop 1971:122 s 171). Den minskning i förmögenheten som inte ersätts på grund av undantagsreglerna i 4 kap 2, 3 och 5 §§ kan således inte ersättas genom annan ersättning.

Motiv till uppdelning

Motivet till att dela upp ersättningen i olika ersättningsarter är att olika regler gäller för ersättningsarterna i fråga om hänsyn till s k företagsskada (4 kap 2 §), om avräkning av nytta mot skada samt om inteckningshavares rätt till expropriationsersättningen (prop 1971:122 s 170). Vidare torde uppdelningen tvinga fram klarhet i parternas yrkanden och domstolarnas motiveringar. Den skapar dessutom förutsättningar för att domarna skall kunna tjäna till ledning vid frivilliga uppgörelser om förvärv av andra objekt.

2.3 Löseskilling

Hel fastighet, marknadsvärdet

Avser expropriationen hel fastighet skall löseskilling utgå med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde[1] (4 kap 1 § ExL). Bestämmelsen anger vad som skall ersättas eller med andra

---

1) Med marknadsvärde menas det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning i den allmänna marknaden.

ord målet för värderingen. Vilka metoder som skall användas för att nå detta mål har inte preciserats i lagtexten. Av förarbetena framgår att ortsprismetoden bör ges företräde (jfr prop 1971:122 s 172).

Här behandlas inte löseskilling ytterligare eftersom denna ersättningsart inte aktualiseras i de värderingssituationer som den här promemorian tar sikte på, nämligen expropriation av del av fastighet.

2.4 Intrångsersättning

Del av fastighet, marknadsvärdeminskningen

Vid expropriation av del av fastighet skall intrångsersättning utgå med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Intrångsersättningen kan sägas kompensera två slag av skador, dels förlust av mark som tas i anspråk, dels intrång på restfastigheten. Sådant intrång kan bestå i att fastigheten genom expropriationen får en sämre arrondering än förut. Intrångsersättningen skall uppgå till ett belopp som motsvarar den totala skadeeffekten, d v s skillnaden i marknadsvärde på fastigheten före och efter expropriationen.

Även om expropriationen inte avser avstående av mark kan det bli aktuellt med intrångsersättning. Upplåtelse av rättighet genom expropriation kan således i värderingshänseende helt jämställas med expropriation av del av fastighet. Om expropriationen syftar till att ta bort en befintlig rättighet bör ersättningen - om rättigheten är knuten till innehavet av en viss fastighet - motsvara det intrång i den härskande fastighetens marknadsvärde som expropriationen medför (jfr prop 1971:122 s 192). Om expropriationen avser t ex att upphäva vägservitut vid järnvägsövergång, skall man alltså bestämma den värdeminskning som den härskande fastigheten kan drabbas av på grund av förlängda transportavstånd.

Nettoskada

Det bör påpekas att en jämförelse av fastighetens marknadsvärde före och efter expropriationen innebär att det är nettoskadan som skall ersättas. Om själva expropriationen även här medfört en nytta, värdehöjning på restfastigheten, skall alltså denna avräknas mot skadan när man bestämmer ersättningen.

Expropriationsnytta resp företagsnytta

Det är emellertid viktigt att skilja på nyttan av expropriationen som sådan (expropriationsnytta) och nyttan av det företag för vilket expropriationen genomförs (s k företagsnytta). För det senare slaget av nytta skall bestämmelsen i 4 kap 2 § (influensregeln) tillämpas. Denna innebär i korthet att företagsnyttan inte skall avräknas mot skadan

om den är att betrakta som orts- eller allmänvanlig (se vidare nedan). I sådana fall får alltså fastighetsägaren tillgodoräkna sig företagsnyttan, men om denna går utöver vad som är att betrakta som orts- eller allmänvanlig skall den avräknas mot skadan. Och då kan det vara möjligt att det inte uppstår någon ersättningsgill skada.

Exempel

Skillnaden mellan de här två slagen av nyttor kan belysas med följande exempel. På en jordbruksfastighet tas mark i anspråk med vägrätt för att en ny allmän väg skall byggas. Vägen medför att det blir ett betydligt kortare ägoavstånd till ett avsides beläget åkerskifte som tillhör fastigheten. Detta gör att transportkostnaderna minskar och att fastighetens marknadsvärde härigenom ökar. Det här är en företagsnytta, d v s effekt av att det tillkommer en väg, vilken alltså influensregeln är tillämplig på. Är nyttan att anse som orts- eller allmänvanlig skall man inte avräkna den mot intrånget, men om den inte är orts- eller allmänvanlig skall en avräkning göras, vilket reducerar intrångsersättningen. I samband med att vägen byggs frigörs det matjord från den åkermark som tas i anspråk. Fastighetsägaren skulle inte ha fått tillstånd till matjordstäkt enligt skötsellagen. Denna nytta beror av själva expropriationen (vägrättsupplåtelsen) och skall inte tillgodoräknas markägaren. Denne har alltså ingen rätt till ersättning för det "övervärde" som jordbruksmarken har på grund av möjligheterna att sälja matjord. Skillnaden i förhållande till om den hade varit att anse som företagsnytta är att fastighetsägaren i sådant fall skulle ha varit berättigad till ersättning om orts- eller allmänvanlighetskriteriet hade varit uppfyllt.

Målet med värderingen

Även när det gäller intrångsersättning är det målet med värderingen som anges i lagtexten. Vilka metoder som bör användas för att nå detta mål, d v s marknadsvärdeminskningen, har således inte preciserats. Viss ledning ges emellertid i förarbetena, vilket kommenteras i avsnitt 3.1.

2.5 Undantag från marknadsvärdeprincipen

De här redovisade principerna för hur intrångsersättning skall bestämmas är att betrakta som huvudregler. En beräknad minskning av marknadsvärdet skall nämligen korrigeras i vissa situationer. Undantagsreglerna finns dels i 4 kap 1 § andra och tredje styckena, dels i 4 kap 2-5 §§.

Skadeförebyggande åtgärder

Enligt 4 kap 1 § andra stycket skall man beakta att den exproprierande utför eller erbjuder sig att utföra skadeförebyggande åtgärder. Kostnaderna för de skadeförebyggande åtgärderna bör i så fall beaktas

vid bestämmande av ersättningen. Om en markägare motsäger sig att en sådan åtgärd utförs finns det inte möjlighet att genomföra den tvångsvis. Däremot kan man med stöd av bestämmelserna i vissa fall bestämma marknadsvärdeminskningen som om åtgärden hade utförts.

Influensregeln

Den s k influensregeln (4 kap 2§) innebär som tidigare nämnts att man normalt skall bortse från inverkan av själva expropriationsföretaget när man bestämmer fastighetens marknadsvärde före expropriationen. Värdet efter expropriationen skall däremot alltid uppskattas till det aktuella värdet, d v s med beaktande av värdeinfluensen. Positiv värdepåverkan brukar kallas företagsnytta och negativ påverkan företagsskada.

Om inverkan av expropriationsföretaget är att betrakta som antingen ortsvanlig eller allmänvanlig skall man emellertid beakta influensen när man bestämmer marknadsvärdet före expropriationen. Vidare skall man alltid beakta sådan värdeinfluens som inte är av någon betydelse (det s k väsentlighetsrekvisitet). Det här innebär att en fastighetsägare alltid får tåla företagsskada som är att anse som orts- eller allmänvanlig samt att han å andra sidan får tillgodoräkna sig sådan företagsnytta. Vidare får han alltid tåla en obetydlig företagsskada och på motsvarande sätt tillgodoräkna sig en sådan företagsnytta.

Ett exempel på företagsskada som kan bli aktuellt vid intrång är utsiktsstörning på grund av kraftledningsstolpar. En annan vanlig företagsskada är bullerstörning eller andra störningar från t ex motorväg. Som exempel på företagsnytta har tidigare nämnts kortare transportavstånd mellan brukningscentrum och åkermark till följd av vägbyggnad. Det är emellertid inte helt klart enligt vare sig rättspraxis eller förarbeten vad som menas med företagsinfluens.

Enligt rättspraxis skall i vissa fall en skada tålas utan ersättning även om den går utöver vad som kan anses som orts- och allmänvanlig. I rättsfallet NJA 1977 s 424, som gällde ersättning för buller från en ny motorväg genom ett villaområde, avräknades från ersättningen 5 procent av fastigheternas marknadsvärde för skadan. Den här procentsatsen har sedan återkommit i andra mål avseende företagsskada. I ett HD-utslag (1988-07-26 UÖ 425) slog HD fast att tålighetsgränsen vid psykiska och estetiska störningar är tämligen hög och minst 7,5 procent av oskadat värde.

Presumtions-
regeln

Även den s k presumtionsregeln (4 kap 3§ ExL) kan leda till att inte hela marknadsvärdeminskningen ersätts. Regeln innebär att värden som beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt inte ersätts om de har uppnått efter en viss tidpunkt, den s k presumtionstidpunkten. Normalt ligger denna tidpunkt tio år före ansökningen om expropriation. När det gäller värdering vid förrättning enligt AL och LL ligger presumtionstidpunkten tio år före ansökan om förrättningen.

Förväntningsvärden grundade på åtgärder som är tillståndspliktiga enligt t ex byggnadslagstiftningen ersätts inte om de har uppstått efter presumtionstidpunkten. Sådana åtgärder som kräver bygglov enligt plan- och bygglagen omfattas således av presumtionsregeln, t ex uppförande av ett nytt bostadshus utanför detaljplan. Vidare torde åtgärder som är tillståndspliktiga enligt annan lagstiftning omfattas av regeln, exempelvis anordnande av kommersiell grustäkt som kräver tillstånd enligt NVL.

Sådana förväntningsvärden som grundas på tillåtna - ej tillståndspliktiga - åtgärder ersätts dock alltid, exempelvis uppförande av ekonomibyggnader eller anordnande av husbehovstäkt. Vidare är sådana förväntningsvärden som förelåg vid presumtionstidpunkten ersättningsgilla.

2.6 Annan ersättning

Genom intrångsersättningen kompenseras expropriaten för förmögenhetsförlust genom avstående av den fasta egendom som frånhänds honom genom expropriationen och genom värdeminskning på fastighetsdel som blir kvar i hans ägo. Expropriationen kan emellertid medföra även annan ekonomisk skada. Den ekonomiska skadan kan bestå antingen i att vederbörande åsamkas en utgift som han under andra förhållanden inte hade behövt ha eller i att han går miste om en inkomst som han kunnat påräkna. Den kan även bestå i att fastighetsägarens fasta kostnader för t ex jordbruk kvarstår men måste fördelas på en mindre areal (se NJA 1960 s 125). Lika med inkomster och utgifter anses värdet av naturaförmåner, eget arbete och annat som med någon grad av säkerhet kan skattas i pengar.

Restpost

Även det slag av skador som här har beskrivits skall ersättas i samband med expropriationen. Ersättningen brukar kallas annan ersättning. Syftet med den här ersättningen skall vara att ge expropriaten möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha förelegat om någon expropriation inte hade ägt rum (prop 1971:122 s 192). Annorlunda uttryckt utgör annan ersättning en restpost - skill-

nad mellan den totala ersättningsgilla expropriationsskadan och ersättning som utgår i form av löseskilling eller intrångsersättning (jfr SOU 1959:50 s 167).

Värderingsmetoder

Även om annan ersättning således utgör en restpost, är det vanligaste sättet att bestämma denna att man uppskattar den direkt. Ett sådant tillvägagångssätt är naturligt i de fall då ersättningen avser skador som är av naturen att inte alls påverka fastighetens marknadsvärde, t ex flyttningskostnader och liknande. Rent principiellt bör dock restposten i en intrångssituation bestämmas på så vis att man uppskattar den totala ersättningsgilla ekonomiska skadan. Om denna överstiger intrångsersättningen, d v s fastighetens marknadsvärdeminskning, skall annan ersättning utgå för mellanskillnaden. Detta tillvägagångssätt är lämpligt om det uppkommer skador som är av naturen att kunna påverka såväl den berörda fastighetens marknadsvärde som den rörelse som bedrivs på fastigheten. Typfallet är intrång på en jordbruksfastighet, t ex en kraftledning som leder till försvårad brukning.

2.7 Ersättning till rättighetshavare

Av 1 kap 5 § första stycket ExL följer att bestämmelserna i 4 kap 1 § ExL har tillämpning också på värderingen av särskild rätt till fastighet när sådan exproprieras eller rubbas genom expropriationen. Av expropriationsutredningen (SOU 1969:50 s 183-184) och departementschefens uttalanden (prop 1971:122 s 192) framgår att följande bör gälla i fråga om ersättning till rättighetshavare.

Rättighet knuten till fastighetsinnehav

Om expropriationen medför att en befintlig rättighet upphör bör man skilja på olika fall. När det är fråga om servitut eller annan rättighet som är knuten till innehavet av en viss fastighet, bör ersättningen motsvara det intrång i den härskande fastighetens marknadvärde som expropriationen medför. Det är således reglerna för delexpropriation som skall tillämpas i detta fall.

Annan rättighet

Är det däremot fråga om en rättighet av annat slag, t ex en arrende- eller hyresrätt, bör den enligt de nämnda uttalandena jämställas med äganderätt till fastighet. Om en sådan rättighet upphävs helt bör därför ersättningen utgå som löseskilling, motsvarande rättighetens marknadsvärde, medan intrångsersättning bör utgå om rättigheten exproprieras bara delvis eller rubbas på annat sätt. Vid intrång i t ex arrende är det således minskningen i arrenderättens marknadsvärde som skall ersättas med intrångsersättning. Hur man kan gå till väga för att uppskatta ett sådant belopp diskuteras i avsnitt 5.8.1.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Både när det är aktuellt med löseskilling resp intrångsersättning kan det utgå ersättning för övrig skada (annan ersättning). Detta följer av att en rättighetshavare enligt 1 kap 5 § ExL jämställs med ägare till fastighet.

2.8 Värdetidpunkt

Enligt praxis i expropriationssammanhang gäller att värdetidpunkten är den tidpunkt då målet slutligen avgörs. Detta gäller för såväl löseskilling och intrångsersättning som annan ersättning.

Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning före målets slutliga avgörande blir dock den faktiska tillträdesdagen att anse som värdetidpunkt i fråga om löseskilling och intrångsersättning. Detta framgår av 4 kap 4 § 1 stycket ExL, där det sägs att vid värderingen inte skall tas hänsyn till sådana ändringar i fastighetens värde som inträffat efter tillträdet. I det fall att tillträdesdagen är värdetidpunkt, skall ersättningen enligt praxis räknas upp med konsumentprisindex till domdagen.

När det gäller annan ersättning, torde denna normalt alltid knytas till tidpunkten för målets slutliga avgörande eftersom det är vid denna tidpunkt som sådan skada säkrast kan överblickas (jfr SOU 1969:50 s 170). Tillämpat på det i avsnitt 2.6 beskrivna sättet att bestämma annan ersättning som en restpost, bör tillvägagångssättet vara följande i det fall att förhandstillträde har skett. Den totala ekonomiska skadan knyts till domdagen. Värdetidpunkten för intrångsersättningen är tillträdesdagen, som alltså ligger före domdagen. Annan ersättning bestäms som skillnaden mellan den totala ekonomiska skadan och den till domdagen indexuppräknade (jämkade) intrångsersättningen.

3 HUR MAN BESTÄMMER INTRÅNGSERSÄTTNING

3.1 Inledning

Intrångsersättningen[1] skall som framgått av avsnitt 2.4 motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning - med vissa undantag (se 2.5). Av förarbetena till ExL framgår (prop 1971:122 s 171) att marknadsvärdeprincipen innebär att det är målet för värderingen som anges. Vilka metoder som skall användas för att nå detta mål har alltså inte preciserats i lagtexten.

Förarbetena

Enligt departementschefen (prop 1971:122 s 172) kan dock principen antas medverka till att man - jämfört med tidigare ersättningsregler - mer direkt bedömer marknadsvärdet, exempelvis genom prisstatistik. Åtminstone i fråga om fastigheter av sådan typ som ofta omsätts på marknaden är det naturligt att fästa avgörande avgörande vikt vid prisjämförelser, medan exempelvis avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar får karaktären av kontrollfunktioner. Av stor betydelse för valet av värderingsmetod blir enligt departementschefen vilken utredning som finns tillgänglig. Han framhåller att det ofta torde ha mindre betydelse för vilken värderingsmetod som används än att underlaget för värderingen är av tillfredsställande kvalitet.

Ovanstående uttalanden av departementschefen avser emellertid inte direkt intrångsersättning utan löseskilling, dvs marknadsvärdet på hel fastighet. Men eftersom intrångsersättningen skall motsvara skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före intrånget och motsvarande värde efter intrånget, är det således i princip två marknadsvärden som måste bestämmas. Därför kan uttalandena också ha viss relevans för metodikfrågan när det gäller att bestämma intrångsersättning.

I förarbetena till ExL ges ytterligare ledning för vilka metoder som kan vara lämpliga att använda för att uppskatta intrångsersättning. Expropriationsutredningen konstaterar (SOU 1969:50 s 175) att det måste anses tillåtet att använda direktuppskattning av varje särskild intrångspost såsom hjälpmedel för att fastställa intrånget till visst belopp i penningar, om det bara fasthålls att normen för värderingen i sista hand är intrångets inverkan på

---

1) Med intrångsersättning avses fortsättningsvis intrångsersättning till fastighetsägaren om inte annat anges.

fastighetsvärdet. För att belysa detta anför utredningen det fall då en stor och värdefull fastighet frånhänds ett obetydligt markområde genom expropriation och säger vidare:

"I ett sådant fall ger en direkt jämförelse mellan marknadsvärdet före och efter expropriationen inte något tydligt utslag, som kan sägas vara ett användbart mått på skadans storlek. Detta bör givetvis inte få till följd att fastighetsägaren blir utan ersättning. Om en spekulant hade att välja mellan två i övrigt alldeles lika fastigheter, skulle han säkerligen välja den som inte varit föremål för expropriation, om priset och försäljningsvillkoren i övrigt vore lika. Att en värdeminskning inträffat står utom varje tvivel, och frågan gäller endast hur man skall få ett användbart mått på storleken av skadan. I sådana situationer kan det vara befogat att undersöka kostnaden för återanskaffning, eventuellt att verkställa direktuppskattning, efter ett antaget pris per kvadratmeter. Det viktiga är att denna metod inte anses som den primära utan vid behov kollationeras med en värdejämförelse av nyss beskriven art".

Departementschefen instämde (prop 1971:122 s 189) i huvudsak med utredningen i denna fråga.

Kommentar

Det kan vara värt att notera att såväl utredningen som departementschefen a priori förutsätter att det har skett en marknadsvärdeminskning till följd av (det marginella) intrånget. Samtidigt som man konstaterar att det är svårt att påvisa någon skillnad i hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. Det är då naturligt att ställa frågan <u>hur</u> man verkligen kan veta att marknadsvärdet har minskat - det "står utom varje tvivel" enligt utredningen. Det här problemet diskuteras ytterligare nedan i anslutning till metodgenomgången.

Även i förarbetena till ledningsrättslagen berörs metodfrågan. Departementschefen säger (prop 1973:157 s 138) att i sådana fall då det är svårt att påvisa någon skillnad i fastighetens marknadsvärde före och efter ianspråktagandet, aktualiseras en tillämpning av normer - i den mån de inte kan anses som föråldrade.

Slutsats: målet det centrala

<u>Sammanfattningsvis</u> är det således enligt förarbetena möjligt att gå till väga på olika sätt när man bestämmer intrångsersättningen. Det väsentliga är att man har som utgångspunkt att nå målet, dvs marknadsvärdeminskningen.

3.2 Uppskattning av hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget

Marknadsvärdeminskningen bör i princip bestämmas som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före intrånget och motsvarande värde efter intrånget. Det är således två marknadsvärden som skall uppskattas. Som nämnts ger förarbetena ganska fria ramar när det gäller val av värderingsmetod för att bestämma en fastighets marknadsvärde. Men det framgår emellertid att man i första hand bör försöka använda sig av ortsprismetoden, d v s utifrån de priser som betalats för köp av likartade fastigheter i "orten". Metoden har dock sina begränsningar i vissa fall med hänsyn till bl a att det kan vara svårt att finna tillräckligt många jämförelseköp.

Ortsprismetod?

När man värderar jord- och skogsbruksfastigheter med ortsprismetoden är det helt naturligt omöjligt att finna ett antal förvärv av helt identiska fastigheter, vilket möjligen kan gå beträffande t ex radhus eller kedjehus. Det normala är alltså att jämförelseobjektens egenskaper - t ex areal, skogliga förhållanden i fråga om skogsmark (virkesförråd, bonitet etc) - i större eller mindre utsträckning avviker från värderingsobjektets. Dessa avvikelser försöker man ta hänsyn till genom att relatera priserna till någon relevant enhet. När det gäller t ex skogsfastigheter brukar man relatera köpeskillingen (K) till taxeringsvärdet (T), d v s man räknar fram s k köpeskillingskoefficienter (K/T) - eller också kan man räkna fram ett pris per m^3sk (kr/m^3sk). Även i fråga om kombinerade jord- och skogsbruksfastigheter brukar man använda sig av K/T metoden och det är då vanligt att man använder olika K/T-värden för åker, skog och byggnader.

Såväl när det gäller skogsmark som jordbruksmark brukar man dessutom ofta räkna med marknadsvärden per hektar vid värderingen. På så vis tar man hänsyn till arealskillnaderna mellan värderings- och jämförelseobjekt. Genom ett sådant förfarande kan man alltså i princip "mäta" hur ett arealbortfall inverkar på en fastighets marknadsvärde.

Trubbigt instrument

Däremot fångar man inte upp hur annat intrång än arealbortfall inverkar på fastighetens marknadsvärde när man går till väga på det här sättet. När det gäller sådant intrång - t ex försämrad arrondering, förlängda ägoavstånd etc - är således ortsprismetoden ett alltför trubbigt instrument för att uppskatta marknadsvärdeskillnader.

I det här sammanhanget kommer man in på en väsentlig fråga. Om det nu är så att hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget uppskattas

till samma belopp enligt ortsprismetoden, hur kan man i så fall verkligen veta eller förutsätta att det ändå har inträffat en marknadsvärdeminskning till följd av intrånget? Departementschefens konstaterande - som omnämndes i avsnitt 3.1 - synes i och för sig rimligt, nämligen att en köpare inte skulle vara beredd att avstå någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Detsamma torde väl också gälla för en köpare av en fastighet som drabbades av ett annat slag av intrång, t ex av en kraftledning. Men det här bygger alltså på förutsättningen att intrånget (expropriationen) inträffar då köparen står i begrepp att förvärva fastigheten. Denne "upptäcker" ju helt naturligt intrånget på ett helt annat sätt om det inträffar vid den tidpunkten.

Marknadsvärdeminskning vid små intrång?

Frågan är emellertid om det här är ett riktigt sätt att se på problemet. Vi kan i stället tänka oss det fall att två nästan helt identiska jordbruksfastigheter bjuds ut till försäljning på den allmänna marknaden. Den enda skillnaden på fastigheterna består i att på den ena står det ett par kraftledningsstolpar i ett åkerfält. I detta fall skulle man som nämnts med all sannolikhet komma till samma resultat vid en bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna enligt gängse värderingsmetoder. Detta skulle kunna vara ett argument för att inte heller priset torde komma att avvika på grund av denna skillnad, nämligen om man förutsätter att en köpare normalt inte tar hänsyn till stolparna när han köper fastigheten. Den hypotes som ligger bakom detta resonemang är att köparna överlag inte är rationella och att de därför inte som grund för bestämmande av priset kalkylerar med alla faktorer som kan antas påverka intäkterna och kostnaderna.

Andra metoder?

Det som diskuterats ovan har avsett främst det fall då fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget har uppskattats enligt ortsprismetoden. Slutsatsen torde emellertid gälla även om de båda marknadsvärdena uppskattas med andra metoder, t ex en avkastningsvärderingsmetod med marknadsvärdeanpassning. Inte heller en sådan metod torde nämligen normalt tillämpas på så sätt att den fångar upp marknadsvärdeskillnader till följd av sådant intrång som är aktuellt här.

Slutsats

Sammanfattningsvis kan vi alltså konstatera att det i praktiken är mycket svårt, för att inte säga omöjligt att uppskatta marknadsvärdeminskningen genom att jämföra hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. De värderingsmetoder som brukar användas vid marknadsvärdering är normalt för trubbiga instrument för att det här tillvägagångssättet skall vara lämpligt. Metoderna ger inga "utslag" för vissa typer av intrång.

3.3 Direktuppskattning av marknadsvärdeminskningen

3.3.1 Utgångspunkter

Som framgått av föregående avsnitt är det inte någon framkomlig väg att bestämma intrångsersättningen som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. I stället får man göra en direktuppskattning av marknadsvärdeminskningen, vilket också är den metodik brukar tillämpas i ersättningsnormer och liknande. För själva marken som tas i anspråk brukar man ofta bestämma ersättningen utifrån ett genomsnittligt marknadsvärde för likartad mark. För annat slag av intrång - t ex försvårad brukning på restfastigheten - brukar man utgå från hur intäkterna och kostnaderna påverkas.

Eftersom målet med värderingen är att bedöma intrångets totala inverkan på fastighetens marknadsvärde, vore den "mest direkta" metoden en sådan som når detta mål utan att gå omvägen över hur intäkterna och kostnaderna påverkas. En sådan metod innebär att man försöker sätta sig in i hur marknaden tar hänsyn till den effekt som intrånget medför. Det ligger i sakens natur att det i de flesta fall är mycket svårt att göra en sådan helhetsbedömning.

Om intrånget består enbart i att mark avstås - och det uppkommer alltså inget intrång på restfastigheten - är det i och för sig lättare att direktuppskatta den totala marknadsvärdeminskningen. Men det är i detta sammanhang viktigt att framhålla att det är ett marginellt marknadsvärde som söks. Detta kan avvika från det genomsnittliga för den aktuella marken (se vidare avsnitt 3.3.2).

I de allra flesta intrångssituationer får man dock gå till väga på det sätt som nämndes inledningsvis, nämligen att man först avgränsar de fysiska skadorna. Därefter uppskattar man hur dessa kan antas påverka fastighetens marknadsvärde. En sådan uppdelning kan lämpligen göras på dels markförlust, dels övriga intrång (försvårad brukning, förlängda ägoavstånd etc). För att nå fram till marknadsvärdeminskningen på grund av det senare slaget av skador får man utgå från hur fastighetsägarens intäkter och kostnader påverkas.

De följande avsnitten behandlar hur marknadsvärdeminskningen bör uppskattas för de två skadetyperna. Först (avsnitt 3.3.2) behandlas markavstående därefter (avsnitt 3.3.3) övriga intrångseffekter. I det senare avsnittet redogörs för två olika sätt att utifrån årliga skador bestämma marknadsvärde-

minskningen, dels genom nuvärdeberäkning och marknadsvärdeanpassning av kalkylresultatet, dels genom att multiplicera den årliga skadan med en faktor (kallad M-faktor).

3.3.2 Marknadsvärdeminskning på grund av själva markförlusten

Marginellt marknadsvärde

Om intrånget innebär att mark tas i anspråk - antingen genom äganderätt, nyttjanderätt eller servitut - skall det marginella marknadsvärdet för marken uppskattas. Vi bortser alltså här från att markförlusten kan medföra intrång på restfastigheten i form av försvårad brukning etc. Frågan är då i vilken mån det marginella marknadsvärdet - med bortseende från de nämnda effekterna - kan antas avvika från det genomsnittliga för den mark som tas i anspråk. Med det senare värdet åsyftas här det som man kan få fram ur ortsprismaterial etc, d v s prisnivån (kr/ha) vid förvärv av relativt stora markområden.

Jordbruksmark

Det finns anledning att i det här sammanhanget skilja på jordbruksmark och skogsmark. När det gäller jordbruksmark kan det marginella marknadsvärdet överstiga det genomsnittliga på grund av att ekonomibyggnaderna blir överdimensionerade om arealen minskar. Detta är en effekt som bör "kanaliseras" till markavståendet, även om den i och för sig skulle kunna ses som en indirekt effekt av markavståendet i likhet med försvårad brukning etc. Det ligger dock närmare till hands att hänföra den förra direkt till markavståendet, eftersom den inte medför någon inverkan på lantbruksföretagets intäkter eller kostnader i motsats till vad exempelvis försämrad arrondering leder tid.

Vi kan belysa det sagda med följande. Vi förutsätter att ekonomibyggnaderna före intrånget är optimala i förhållande till åkerarealen och att expropriationen leder till en viss arealminskning. Ekonomibyggnaderna blir följaktligen överdimensionerade i förhållande till åkerarealen efter intrånget. Fastighetsägarens ränte- och avskrivningskostnader för byggnaderna blir inte högre än tidigare eftersom det är fråga om samma byggnader. Men en köpare av fastigheten skulle med all sannolikhet betala mindre för denna jämfört med en likartad fastighet med optimal storlek på ekonomibyggnaderna. Ränte- och avskrivningskostnaderna blir ju mindre i det senare fallet, vilket alltså torde medföra ett högre marknadsvärde.

När det gäller övriga fasta produktionsmedel, arbetskraft och maskiner, så blir även dessa överdimensionerade för fastighetsägaren om de är optimala före markförlusten. Men eftersom dessa produk-

tionsmedel är knutna till ägaren och alltså inte utgör fast egendom, kommer inte fastighetens marknadsvärde att påverkas av denna effekt. En annan sak är att man skall ta hänsyn till den när man beräknar fastighetsägarnas totala skada (se avsnitt 4.3.1).

Överdimensionerade byggnader kan alltså leda till att det marginella marknadsvärdet vid markavstående överstiger det genomsnittliga, men det behöver inte alltid vara så. Rent principiellt måste man bedöma detta från fall till fall. Om ekonomibyggnaderna är underdimensionerade före intrånget, medför arealförlusten en bättre jämvikt mellan åkerareal och byggnader. I sådant fall torde inte fastighetens marknadsvärde minska. Det gäller under förutsättning att arealförlusten inte blir så stor att den optimala punkten överskrids.

I de fall som ekonomibyggnaderna blir överdimensionerade kan det vara lämpligt att bestämma marknadsvärdeminskningen med utgångspunkt från skillnaden i årliga ränte- och avskrivningskostnader för de aktuella byggnaderna och optimala sådana. Fram till dess att byggnaderna ersätts med nya kommer alltså fastighetsägaren - och även en presumtiv köpare av fastigheten - att belastas med högre kostnader än vad som skulle ha gällt om byggnaderna varit optimala i förhållande till arealen. Denna ekonomiska belastning, som består av nuvärdet av skillnaden i ett antal årliga ränte- och avskrivningskostnader, blir följaktligen större ju längre tid som kvarstår av byggnadernas ekonomiska livslängd. Sedan är frågan om marknadsvärdeminskningen kan antas svara mot det framräknade beloppet eller inte. Det är i princip samma problem som behandlas i efterföljande avsnitt (se vidare 3.3.3).

Skogsmark

När det gäller skogsmark uppkommer normalt inte samma effekter som för jordbruksmark. Det torde vara ytterst sällsynt att fast egendom i form av byggnader blir överdimensionerade till följd av att skogsarealen minskar. Däremot kan det tänkas att t ex skogsbilvägnätet blir överdimensionerat. Detta bör inverka på fastighetens marknadsvärde på i princip samma sätt som överdimensionerade ekonomibyggnader. Den som köper en sådan fastighet bör med andra ord vara benägen att betala mindre till följd av de onödiga kostnaderna för underhåll av skogsbilvägarna. Det här skulle således kunna medföra att det marginella marknadsvärdet i åtminstone vissa fall kan överstiga det genomsnittliga.

Å andra sidan finns det argument som kan tala i motsatt riktning. De genomsnittliga marknadsvärdena på skogsmark, eller annorlunda uttryckt de priser som betalas för skogsmark på den allmänna mark-

[illegible]

naden, torde nämligen ofta innefatta även annat än enbart ett skogsbruksvärde. Som exempel kan kanske främst nämnas jakträtt, men det kan också vara fråga om andra "grundvärden". Dessa värden är inte proportionella mot arealen utan är mera knutna till själva äganderätten av en skogsfastighet. Vid ett marginellt arealbortfall kvarstår t ex jakträttsvärdet i regel som praktisk taget oförändrat. Detta kan således medföra att det marginella värdet på skogsmark - vid markavstående - understiger det genomsnittliga.

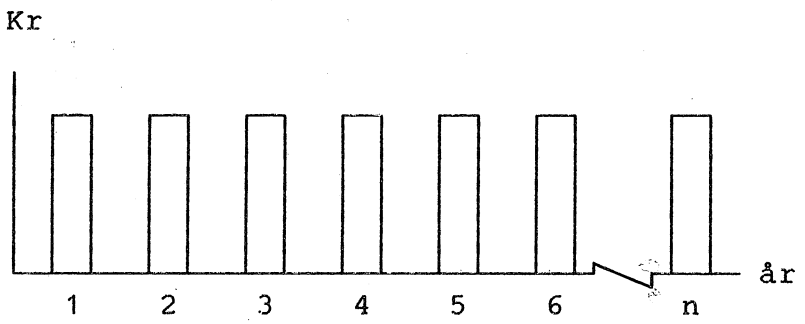
3.3.3 Marknadsvärdeminskning på grund av övriga intrångseffekter

3.3.3.1 Utgångspunkt - inverkan på intäkter och kostnader

I föregående avsnitt behandlades marknadsvärdeminskningen till följd av det direkta ianspråktagandet av mark. Om mark tas i anspråk kan det uppkomma även intrång på restfastigheten såsom försvårad brukning av sönderskurna åkerfält etc. I andra fall kan det vara så att intrånget över huvud taget inte innebär att någon mark tas i anspråk. Det kan gälla t ex föreskrifter för naturreservat - förbud mot avverkning, jakt etc - eller upphävande av servitut.

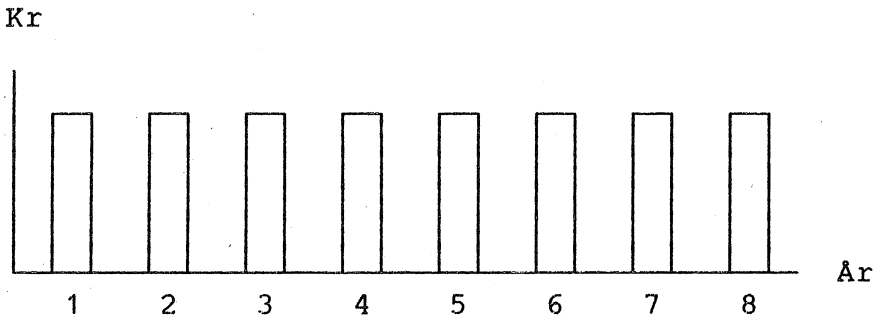
I alla dessa fall är det möjligt att uttrycka skadorna i form av minskade intäkter eller ökade utgifter för fastighetsägaren (eller annan sakägare). Flera alternativ är därvid tänkbara.

a) Bestående årlig skada



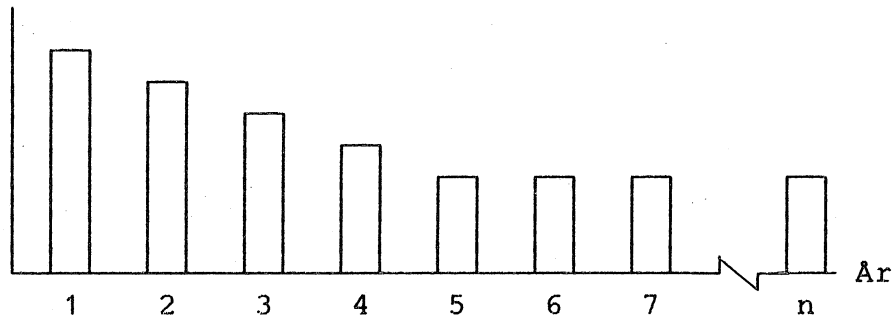
Vid intrång i jordbruksmark brukar man uttrycka intäktsbortfallen och kostnadsökningarna som årliga skador. För vissa slag av intrång, t ex försvårad brukning till följd av en väg eller kraftledningsstolpe, är det ofta rimligt att vid ersättningsberäkningsberäkningen förutsätta att skadan är i princip bestående i "evig" tid. Om det inte finns starka skäl som talar för annat bör man kunna utgå från att de årliga skadorna är realt oförändrade.

b) Tidsbegränsad årlig skada



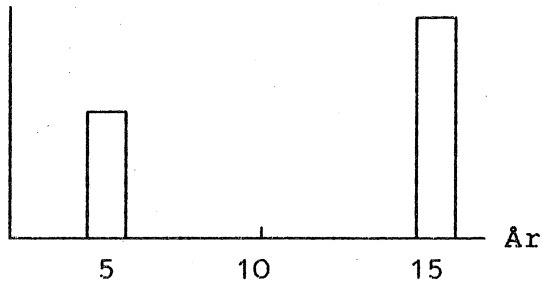
I vissa fall kan det vara så att intrånget är uttryckligen tidsbegränsat. Det kan vara fråga om t ex en mast som upplåts genom expropriation av nyttjanderätt på en viss tid. Om masten skall tas bort och marken återställas efter denna tid så är såväl det fysiska som ekonomiska intrånget tidsbegränsat.

c) Avtagande årlig skada



Ibland kan det vara så att de årliga skadorna avtar med tiden. Ett typexempel på en intrångssituation när detta brukar inträffa är byggande av underjordisk ledning i jordbruksmark. Det uppkommer då ofta ett skördebortfall som avtar med tiden. Dessutom kan det uppkomma bestående skador, t ex bruknings-hinder genom brunnar. Den årliga skadan kan då få det utseende som ovanstående figur visar, d v s den avklingar under ett antal år och därefter är den realt oförändrad.

d) Ej årlig skada



Vid intrång i skogsmark är det inte lika naturligt att räkna med årliga skador. Kostnadsökningar på grund av t ex försämrad arrondering (parcellering) uppkommer när den aktuella åtgärden - gallring, slutavverkning etc - utförs. För ungskog inträffar detta långt fram i tiden. När det gäller intäktssidan, kan det uppkomma produktionsbortfall på grund av t ex storm- eller torkskador. Den ekonomiska skadan kan i detta fall uttryckas som att intäkterna blir lägre när den berörda skogen avverkas. Alternativt skulle skadan kunna uttryckas med årliga belopp, vilka motsvarar det årliga produktionsbortfallet.

Oavsett vilket av alternativen a-d som uppkommer är problemet att utifrån intäkts- och kostnadsförändringen uppskatta fastighetens marknadsvärdeminskning. I de efterföljande avsnitten behandlas denna problematik. Först (avsnitt 3.3.3.2) redogörs för metoden med nuvärdesberäkning och marknadsvärdeanpassning av kalkylresultatet. Därefter (avsnitt 3.3.3.3) behandlas direktuppskattning på så vis att den årliga skadan multipliceras med en faktor (kallad M-faktor).

Intäkter och kostnader vid normal driftsinriktning

Det bör framhållas att eftersom marknadsvärdet är definierat som sannolikt pris vid försäljning på den allmänna marknaden, ligger det i sakens natur att man skall utgå från en för orten normal driftsinriktning på fastigheten när man bestämmer intrångets inverkan på intäkterna och kostnaderna. Man skall med andra ord utgå från fastighetsanknutna förhållanden. Sådana förhållanden som beror på den aktuelle brukaren - och som avviker från vad som skulle ha varit normal driftsinriktning - beaktas i stället när man uppskattar annan ersättning.

3.3.3.2 Nuvärdesberäkning och marknadsvärdeanpassning

Det traditionella sättet att uppskatta marknadsvärdeminskningen är att beräkna nuvärdet av intäkts- och kostnadsförändringarna och sedan marknadsvärdeanpassa kalkylresultatet. Det senare momentet brukar man ofta lösa genom att anta att kalkylresultatet slår igenom i marknadsvärdet med en viss procentsats. Antagande om 50-procentigt genomslag förekommer i olika sammanhang.

Kraftledningsintrångsutredningen

I ersättningssammanhang finner man detta synsätt för första gången i kraftledningsintrångsutredningens betänkande från 1974[1]. Utredningen anför bl a (s 29):

---

1) Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknande mark. Ds I 1974:11.

"Enligt nu gällande expropriationslag skall ersättning i första hand utgå för uppkommen minskning av fastighetsvärdet (fastighetsintrång). Ersättning skall alltså i detta hänseende utgå i den mån merkostnad och skördeförlust slår igenom i marknadsvärdet men ej därutöver.

Några studier från senare tid av hithörande frågor föreligger ej. Tidigare undersökningar har emellertid givit vid handen att den del av den kalkylerade förändringen av en fastighets avkastningsvärde (vid kapitalisering efter 5 procent) som slår igenom i marknadsvärdet uppgår till högst 50 procent. Utredningen har ansett motiverat att räkna med ett 50-procentigt genomslag.

Intrångsersättning skall alltså utgå med belopp motsvarande hälften av årlig merkostnad och skördeförlust kapitaliserad på all framtid."

Samband mellan genomslag och kalkylränta

Det är viktigt att notera att utredningen kopplar ihop det 50-procentiga genomslaget med 5 procents kalkylränta. Om den årliga skadan uppgår till t ex 100 kr, blir det evighetskapitaliserade beloppet 20 x 100 = 2 000 kr om kalkylräntan är 5 procent. Vid antagande av ett 50-procentigt genomslag kan marknadsvärdeminskningen följaktligen uppskattas till 0,5 x 2 000 = 1 000 kr. Rent matematiskt får man samma resultat om man kapitaliserar halva den årliga skadan på all framtid efter 5 procent, vilket utredningen konstaterar (0,5 x 100 x 20 = 1 000 kr).

Utredningen hänvisar till "tidigare undersökningar" som grund för det redovisade synsättet. Vilka undersökningar som avses framgår inte, men med all sannolikhet torde det vara en av Gerhard Larsson från början av 1950 talet. (Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. Stockholm 1952).

Utredning av Larsson

Syftet med denna utredning var att belysa i vilken mån marknadsvärdet (Larsson använde uttrycket saluvärde) normalt påverkas av olika fastighetsanknytna faktorer. Undersökningen var begränsad till att belysa inverkan på marknadsvärdet på bebyggd jordbruksmark. Det empiriska materialet utgjordes av försålda jordbruksfastigheter under åren 1947 till 1949 i dels Kalmar läns skogs- och dalbygd (168 st), dels Östergötlands läns slättbygd (200 st). Åkermarkens taxeringsvärde skulle uppgå till minst 60 procent av fastighetens totala taxeringsvärde. Som urvalskriterium gällde vidare att endast normala köp för jordbruksändamål togs med, d v s släktköp, exekutiva förvärv, köp för exploateringsändamål etc gallrades bort.

Genom multipel regressionsanalys undersöktes hur priset på de urvalda fastigheterna påverkades av olika faktorer, däribland arronderingen. Till arronderingsfaktorn hänfördes fältform, stenbundenhet samt ägoavstånd. Utifrån den ekonomiska kartan klassficerades åkermarken på varje försåld fastighet med hänsyn till arronderingen och ett arronderingstal räknades fram för varje ägofigur. Arronderingstalet var ett uttryck för skillnader i årliga bruknings- och transportkostnader mellan ägofigurer med variationer i fråga om fältform, stenbundenhet och ägoavstånd.

Ett resultat av undersökningen blev att arronderingsfaktorn hade mycket större inverkan på försäljningspriset för fastigheterna belägna inom slättbygden jämfört med de inom skogsbygden. För de förstnämnda fastigheterna pekade undersökningen på att priset förändrades med i omkring 10-15 gånger skillnaden i arronderingstal medan motsvarande siffra var omkring 2-3 för skogsbygdsfastigheterna. I genomsnitt var realationstalet 7-8. I utredningen uttrycktes detta resultat på så vis att en ändring av de beräknade årliga bruknings- och transportkostnaderna med 4 kr per hektar medförde att priset på åkermark ändrades med ca 40-60 (slättbygden) resp 6-12 kr per hektar (skogsbygden). En ökning av de årliga kostnaderna medförde alltså en sänkning av priset. Det bör emellertid understrykas att den statistiska osäkerheten var stor.

Larsson drog av detta resultat den slutsatsen att "arronderingen i väsentligt mindre grad medför ändringar i saluvärdet än i avkastningsvärdet". Vid denna jämförelse använde han 4 procents kalkylränta för att uppskatta ändringen i avkastningsvärdet. I den fastighetsekonomiska litteraturen hänvisas senare till Larssons undersökning. Exempelvis Carlegrim[1]) konstaterar således att "en på konventionellt sätt beräknad skillnad i avkastningsvärde på grund av arronderingsskillnader slår igenom med 20-40 procent i marknadsvärdet".

Utredningens giltighet idag

Några senare undersökningar liknande Larssons finns inte. Frågan är därför vilka slutsatser man kan dra av denna undersökning idag mot bakgrund av att undersökningsmaterialet är omkring 40 år gammalt och att den dessutom var geografiskt begränsad samt att den statistiska osäkerheten var stor. Vidare måste man fråga sig om resultatet kan vara tillämpligt på annat slag av intrång än sådant som leder till försämrad arrondering av jordbruksmark.

---

1) Principiella värdebegrepp. Värdering av jordbruksfastighet. Svensk Lantmäteritidskrift 2-3 1961.

Det ligger i sakens natur att man mot bakgrund av det nyss nämnda bör vara försiktig att idag dra alltför långtgående slutsatser. Men å andra sidan är det svårt att anföra några bra argument för att slutsatsen av Larssons undersökning inte skulle kvarstå, nämligen att en evighetskapitaliserad årlig skada inte slår igenom i marknadsvärdet. Detta gäller vid en "normal" kalkylräntefot. Rent beräkningstekniskt är det fullt möjligt att komma fram till ett 100-procentigt genomslag om man använder en hög kalkylränta vid kapitaliseringen (se vidare nedan)

Köparna ej rationella?

Flera förklaringar till att genomslaget inte är 100 procent är tänkbara. För det första är det förmodligen så att köparna av jordbruksfastigheter normalt inte är så rationella att de gör noggranna kalkyler över hur arronderingen och brukningshinder inverkar på intäkterna och kostnaderna. Det troliga är i stället att en presumtiv köpare bedömer arronderingen i stort som utgångspunkt för priset. Vad som talar för detta är bl a de gängse värderingsmetoder som används. Marknadsvärdet på jordbruksmark brukar sålunda ofta bestämmas med ledning av ett ortsprismaterial, vilket gör att arronderingseffekter normalt får liten inverkan på det bedömda marknadsvärdet. Om köparen fäster stor vikt vid en sådan värdering, kommer inte heller köpeskillingen att påverkas i någon större utsträckning.

Kort kalkylhorisont?

Ovanstående kan sägas vara en marknadssimuleringsmodell som utgår från att köpare av jordbruksfastigheter inte gör några exakta kalkyler över avkastningen från fastigheten som grund för köpeskillingen. Även om man förutsätter att så skulle vara fallet, kan kalkylperiodens längd vara en tänkbar förklaring till att man inte hamnar "rätt" när man kapitaliserar den årliga skadan på evig tid. Det kan alltså vara så att en jordbruksfastighet har en planeringshorisont på 10-15 år. Han skulle därför enligt detta synsätt kalkylera från en sådan horisont när han bedömer intrångets inverkan på köpeskillingen, även om det fysiska intrånget kan förväntas bestå under en längre tid.

Om vi som exempel antar att den årliga skadan uppgår till 1 000 kr och beräknar nuvärdet av 12 sådana belopp efter 4 procents kalkylränta, får vi ett belopp på 9,95 x 1 000 = 9 950 kr. En evighetskapitalisering med samma räntefot ger ett belopp på 25 x 1 000 = 25 000 kr. Det förra beloppet uppgår till omkring 40 procent av det senare. Annorlunda uttryckt blir "genomslaget" 40 procent om vi förutsätter att marknadsvärdeminskningen uppgår till 9 950 kr.

Hög kalkylränta?

Rent beräkningstekniskt kan man vid evighetskapitalisering komma fram till samma belopp som ovan om man använder en real kalkylränta på ca 10 procent (10 x 1 000 = 10 000). Att räkna med en så hög kalkylränta kan framstå som orealistiskt (se vidare avsnitt 4.6). Men eftersom kalkylräntan skall spegla bl a individens tidspreferens, d v s hur denna värderar framtida penningbelopp (intäkter och kostnader), är det i och för sig tänkbart att räntan kan vara högre än den "normala". Om man alltså inte fäster så stor vikt vid kostnader som uppkommer i framtiden, så innebär detta annorlunda uttryckt att man skall använda en hög kalkylränta vid nuvärdesberäkningen. En hög kalkylränta - eventuellt i kombination med en kortare kalkylhorisont än evig tid - skulle således kunna vara en bidragande orsak i sammanhanget. Exempelvis 7 procents kalkylränta och en kalkylperiod på 20 år ger en kapitaliseringsfaktor på drygt 10.

Andra förklaringar?

Det kan även finnas ytterligare förklaringar till att marknadsvärdet inte påverkas lika mycket som en kalkylerad förändring av avkastningsvärdet. Det kan tänkas att köparen/brukaren har ett lägre krav på arbetsinkomst än det belopp som man utgår från när man beräknar den årliga ändringen av intäkterna och kostnaderna. När det gäller t ex sådant intrång som leder till ökade brukningskostnader inom jordbruket brukar man utgå från lantarbetarlön inklusive sociala avgifter etc. Det är dock inte säkert att alla brukare har ett lika högt inkomstkrav, vilket bör leda till att den årliga skadan i sådana fall blir lägre för honom. Under förutsättning att köparen gör en sådan kalkyl som grund för prissättningen, skulle detta kunna vara en åtminstone bidragande orsak till varför marknadsvärdet inte påverkas lika mycket som den avkastningsvärdeförändring som beräknats utifrån fullgod arbetsersättning.

Larssons undersökning gällde som framgått hur skillnader i årliga brukningskostnader etc påverkade försäljningspriset. Det är närmast typfall a i avsnitt 3.3.3.1 som undersökningen avsåg, d v s bestående årliga skador, men med den begränsningen att det var fråga om enbart inverkan på kostnaderna. Mot bakgrund av vad som anförts ovan finns det dock knappast något som talar för att resultatet torde bli annorlunda om de årliga beloppen utgörs av intäktsbortfall.

Marknadsvärdepåverkan vid bestående skador

När det så gäller det procentuella "genomslaget" i marknadsvärdet vid evighetskapitalisering av den årliga skadan är det som framgått inte möjligt att dra några säkra slutsatser idag eftersom det inte finns någon aktuell utredning i frågan. Det finns å andra sidan heller ingenting avgörande som skulle

tala emot Larssons undersökning. Det torde därför finnas anledning att t ex räkna med en större marknadsvärdepåverkan av ett visst intrång på stora och välarronderade fastigheter ("slättbygdsgårdar") jämfört med "skogsbygdsfastigheter".

Det procentuella genomslaget är beroende av kalkylräntan

Det bör också understrykas att det procentuella genomslaget med all sannolikhet är beroende av den kalkylränta som används. Kraftledningsintrångsutredningens antagande om ett 50-procentigt genomslag förutsatte som nämnts en kalkylränta på 5 procent. Följande sammanställning visar vad resultatet blir vid 3, 4 och 5 procents kalkylränta om den årliga skadan uppgår till 1 000 kr och marknadsvärdeminskningen förutsätts vara 10 000 kr. Det procentuella genomslaget blir således 30 procent vid 3 procents kalkylränta och 40 procent vid 4 procents kalkylränta.

Kalkyl-ränta (%)	Evighetskap. belopp	Marknads-värdeminskn.	Genom-slag (%)
3	33 333	10 000	30
4	25 000	10 000	40
5	20 000	10 000	50

Ovanstående sammanställning får mera ses som ett räkneexempel, i vilket vi alltså förutsatt att marknadsvärdeminskningen (10 000 kr) är "given" vid den årliga skadan på 1 000 kr. Det är dock inte helt otänkbart att marknadsvärdeminskningen, d v s absolutbeloppet, kan variera med kalkylräntenivån. Men detta behöver inte å andra sidan innebära att det procentuella genomslaget är helt oberoende om kalkylräntan, vilket har framförts i olika sammanhang.

I förslaget till nya normer för beräkning av vägintrång på jordbruksmark, vilket utarbetats inom inst för fastighetsekonomi, KTH, sägs sålunda följande:
"Hur fastighetens marknadsvärde påverkas av arronderingsförändringar kan inte bestämmas eftersom undersökningar på området saknas. Som tumregel i andra sammanhang har tillämpats 50 procents genomslagskraft på marknadsvärdet av den beräknade skadans belopp. Samma schablon används här". Den reala kalkylräntan skall enligt förslaget vara 3 procent.

I utslaget (UÖ 284) av Hovrätten för nedre Norrland var parterna överens om att genomslaget skulle vara 50 procent. Oenighet förelåg om bl a kalkylräntan. Hovrätten fann att denna borde vara 3 procent i det aktuella målet. Enligt det synsätt som förs fram i denna rapport - och som LMV även anförde i sitt

yttrande till hovrätten - bör alltså frågan om kalkylränta och procentuellt genomslag ses i ett sammanhang. På grund av parternas talan i målet kunde dock inte hovrätten pröva LMVs modell.

Tidsbegränsade årliga skador

Det som behandlats ovan avser typfallet med bestående (eviga) årliga skador. I princip förutsätts också att beloppen är realt oförändrade över tiden. De årliga skadorna kan också vara begränsade i tiden (jfr typfall b i avsnitt 3.3.3.1). Nuvärdet av dessa blir helt naturligt mindre jämfört med evighetskapitalisering. Om det uppstår t ex 20 årsskador är kapitaliseringsfaktorn 13,6 vid 4 procents kalkylränta jämfört med 25 för all framtid. Vid 3 procents kalkylränta är motsvarande faktorer 14,9 resp 33,3.

Frågan är då hur mycket fastighetens marknadsvärde kan antas minska i relation till kalkylbeloppet. Å ena sidan finns det mot bakgrund av vad som anförts ovan skäl som talar för att det procentuella genomslaget är större i detta fall än vid kapitalisering på all framtid. Det som åsyftas är hypotesen att köparna har en relativt kort kalkylhorisont, d v s att de inte beaktar skador som uppkommer efter en viss tidpunkt. Om planeringshorisonten således antas vara 10-15 år, skulle detta innebära att marknadsvärdeminskningen borde uppgå till i princip samma absoluta belopp oavsett om intrånget är "evigt" eller tidsbegränsat till 20 år. Det procentuella genomslaget blir därmed större i det senare fallet.

Å andra sidan kan man anföra argument som talar i motsatt riktning. Ett sådant är att förvärvaren sannolikt uppfattar ett tidsbegränsat intrång som mindre ekonomiskt betungande än ett bestående intrång. Det senare bör därför leda till en större reduktion av köpeskillingen. Detta är närmast en sorts marknadssimulering som utgår från att köparna inte upprättar några exakta kalkyler över hur avkastningen påverkas (se vidare avsnitt 3.3.3.3).

När det gäller de två andra typfallen (c och d) på hur intäkterna och kostnaderna kan påverkas, uppkommer samma principiella problem som har berörts ovan. Frågan är alltså i vilken mån det beräknade nuvärdet kan antas vara ett mått på marknadsvärdeminskningen. Några bättre "svar" än de som diskuterats går dock för närvarande inte att ge.

3.3.3.3 Marknadsvärdefaktor

Av föregående avsnitt har framgått att det procentuella genomslaget i marknadsvärdet av en evighetskapitaliserad årlig skada bör betraktas som beroende av kalkylräntan. Antagandet om ett 50-procentigt

genomslag, vilket gjordes i kraftledningsintrångsutredningens betänkande (Ds I 1974:11), förutsatte sålunda att kalkylräntan var 5 procent. Vid t ex 3 procents ränta blir genomslaget lägre, även om man inte med säkerhet kan fastställa det exakta sambandet mellan kalkylränta och procentuellt genomslag.

Direkt metod

Metodiken att först kapitalisera den årliga skadan på all framtid - vid bestående skador - och därefter marknadsvärdeanpassa kalkylresultatet, kan emellertid ses som en omväg för att nå målet. Marknadsvärdeminskningen kan i stället uppskattas direkt genom att den årliga skadan multipliceras med en multipel eller faktor. Denna faktor kallar vi här marknadsvärdefaktor eller förkortat M-faktor.

Tanken är alltså att M-faktorn uttrycker det samband som antas finnas mellan den årliga ekonomiska skadan - uttryckt som minskade intäkter och/eller ökade kostnader - och fastighetens marknadsvärdeminskning. Som tidigare nämnts skall man utgå från en i huvudsak normal driftsinriktning när man bestämmer den årliga skadan. Förhållandena vid t ex en specialodling beaktas vid beräkning av annan ersättning (jfr avsnitt 5.4). M-faktorn är i första hand tillämplig på sådant intrång som leder till bestående, realt oförändrade, årliga skador (alternativ a). En multipel kan dock i och för sig användas även vid andra skadetyper (se vidare nedan).

Förutom att det är enklare att använda en M-faktor, är det även möjligt att detta förfarande bättre speglar hur marknaden värderar ett intrång jämfört med den tidigare (avsnitt 3.3.3.2) beskrivna metodiken. Det kan alltså tänkas att köparen bedömer hur intrånget - t ex en kraftledningsstolpe - påverkar den årliga avkastningen och att han utifrån detta belopp uppskattar prisreduceringen med en faktor.

Tekniken att använda en faktor är inte någon nyhet i fastighetsvärderingssammanhang. Den används bl a vid översiktlig uppskattning av marknadsvärdet på hyreshusfastigheter. Som en tumregel brukar man ange marknadsvärdet till 5-10 gånger den årliga bruttohyran. Faktorn kallas bruttokapitaliseringsfaktor.

Frågan är då vilken faktor som är relevant vid intrång i areella näringar. Som grund för att besvara en sådan fråga behövs det empiriskt material. Något aktuellt sådant finns inte idag. Man kan dock ändå dra den slutsatsen att M-faktorn torde kunna variera från fall till fall, beroende av intrångets art, fastighetstyp som drabbas etc.

M-faktorn kan variera

Den tidigare refererade undersökningen av Larsson visade att arronderingens inverkan på marknadsvärdet var större för slättbygdfastigheter än för skogsbygdsfastigheter. Denna slutsats framstår som rimlig även idag. Ett intrång i form av t ex en kraftledningsstolpe i åkermark torde således sannolikt påverka marknadsvärdet mer om det är en välarronderad fastighet som berörs. För det första torde nämligen ett sådant intrång vara mer iögonenfallande på slättbygden. I skogsbygderna finns det i regel också så många naturliga brukningshinder - stenrösen etc - att en stolpe mer eller mindre kanske inte spelar så stor roll för den som köper fastigheten. Dessutom är ju maskiner och redskap bättre anpassade till brukningshinder i det senare fallet.

Ett annat exempel är vägförlängning mellan brukningscentrum och jordbruksmark. Detta kan inträffa till följd av att man bygger en allmän väg eller stänger av en järnvägsövergång. En viss vägförlängning torde sannolikt, av samma skäl som nyss nämnts, medföra en större marknadsvärdeminskning om ägoavståndet innan var förhållandevis litet. En vägförlängning från 300 till 500 m torde således medföra en större marknadsvärdeinverkan än en förlängning från 3 000 till 3 200 m. I båda fallen ökar ägoavståndet med 200 m och även den årliga skadan (ökade transportkostnader) kan förutsättas vara lika stor. I det senare fallet är det ändå skäligt att använda en mindre M-faktor som grund för att uppskatta marknadvärdeminskningen.

M-faktorns storlek

Larsson uppskattade i sin undersökning hur skillnader i årliga brukningskostnader inverkade på försäljningspriset. I realiteten var det samma sak som vi här kallar M-faktor. För skogsbygdsfastigheterna påverkades priset som nämnts med ca 2-3 gånger den uppskattade ändringen av de årliga arronderingsberoende kostnaderna, medan motsvarande tal för slättbygdsfastigheterna var ca 10-15. Även om de här siffrorna är mycket osäkra i dag, är det ändå resultat av Larssons undersökning som fortfarande framstår som det bästa underlaget för att ge ledning för att bedöma vilken storleksordning det kan vara fråga om. Som framgått av föregående avsnitt är det svårt att finna några avgörande argument emot slutsatserna i Larssons utredning. Den tekniska och ekonomiska utvecklingen tar man hänsyn till vid beräkning av den årliga skadan. Det årliga beloppet har därför helt naturligt ökat sedan 1950-talet, men på grund av detta kan man inte dra den slutsatsen att beloppets relativa inverkan på marknadsvärdet (M-faktorn) skulle ha ändrats.

M-faktorn uttrycker alltså det samband som antas finnas mellan marknadsvärdeminskningen och en beräknad årlig skada, vilken utgörs av intäktsbort-

fall och/eller kostnadsökningar. Vi har ovan förutsatt att det är en årlig skada som är bestående på evig tid och är i princip realt oförändrad (typfall a enligt avsnitt 3.3.3.1). Om skadan kan antas öka realt bör man använda en större faktor och en mindre faktor om den kan antas avta.

M-faktor vid tidsbegränsade skador

Beträffande tidsbegränsade årliga skador (typfall b) bör det också gå att uppskatta marknadsvärdeminskningen med en M-faktor. I likhet med vad som anförts tidigare i avsnitt 3.3.3.2 om genomslag i marknadsvärdet, uppkommer frågan om marknadsvärdeminskningen kan antas bli lägre eller inte i detta fall jämfört med om skadan är bestående. Resultatet beror givetvis till stor del på tidsbegränsningen, d v s den tid som intrånget kommer att finnas kvar. Om det är klart uttalat att intrånget kommer att bestå under kort tid - t ex 5 år - är det ganska uppenbart att man bör använda en lägre M-faktor.

Är intrånget däremot tidsbegränsat till 25 år blir bedömningen svårare. Å ena sidan kan man då anföra argumentet att köparna sannolikt inte har en längre kalkylhorisont än 10-15 år. Detta skulle leda till att M-faktorn borde vara lika stor oavsett om intrånget kan förväntas finnas under t ex 20 år eller all framtid. Å andra sidan finns hypotesen att en köpare sannolikt tar hänsyn till att intrånget är tidsbegränsat. Sammantaget skulle det mot denna bakgrund vara rimligt att reducera M-faktorn om intrånget förväntas vara borta om 20-25 år. Det ligger i sakens natur att detta är en grov uppskattning. Det bör också understrykas att vi då har förutsatt att den årliga skadan är i princip oförändrad tills intrånget försvinner. Som exempel på sådant intrång som avses kan nämnas expropriation av nyttjanderätt för t ex en telemast, vilken skall tas bort efter en viss tid.

Avtagande årliga skador

När det gäller avtagande årliga skador (typfall c), som kan uppkomma vid t ex byggande av underjordisk ledning i åkermark, går det inte att använda enbart en M-faktor med den innebörd som den har getts här. Marknadsvärdeminskningen på grund av eventuella bestående årliga skador i sådana fall - exempelvis brunnar - kan dock uppskattar med en sådan faktor.

Så kallad tillfällig (avtagande) skördeminskning kan uppgå till t ex 60 procent av en normal skörd det första året, 30 procent det andra året, 10 procent det tredje året för att därefter vara praktiskt taget försumbar eller endast några procent. Omräknad i intäktsbortfall kan detta motsvara t ex 600, 300 resp 100 kr. I och för sig är det tänkbart att marknadsvärdeminskningen uppskattas med en

empiriskt bestämd faktor och att man då utgår från exempelvis det första årets skördebortfall. Men det blir i så fall fråga om en annan typ av faktor än vad vi tidigare har kallat M-faktor. För närvarande finns det dock inget säkert underlag för att bestämma en sådan faktor, utan man får i stället tillgripa metodiken med nuvärdesberäkning och marknadsvärdeanpassning (se vidare avsnitt 5.5).

Ej årliga skador

Det går inte heller att använda en M-faktor i det fall att skadorna inte uppkommer årligen (typfall d). Vid exempelvis sådant intrång i skogsmark som medför fördyrad avverkning, uppkommer kostnadsökningen (skadan) det år då avverkningen sker. Marknadsvärdeminskningen till följd av denna skada får således på vanligt sätt uppskattas genom nuvärdesberäkning av skadan och marknadsvärdeanpassning av kalkylresultatet.

Normaliserad faktor

M-faktorn kan som framgått variera från fall till fall beroende på bl a intrångets art samt fastighetens arrondering och belägenhet etc. I praktiken blir det helt naturligt många gånger svårt att försöka uppskatta differentierade M-faktorer. Det kan därför vara befogat att normalisera faktorn. Speciellt vid sådana värderingssituationer som rör ett stort antal fastighetsägare och där det fysiska intrånget är någorlunda likartat - t ex upplåtelse av ledningsrätt - kan en normalisering vara lämplig.

Om endast en faktor skall användas kan den skäligen uppskattas till 10. En normalisering behöver emellertid inte nödvändigtvis innebära att endast en faktor tillämpas. Det är fullt tänkbart att man använder t ex tre faktorer. Dessa kan i så fall utgöra ett mått på om marknadsvärdeminskningen bedöms som normal, liten eller stor för det aktuella intrånget.

3.4 Sammanfattande slutsatser

Valet av lämplig värderingsmetod för att bestämma fastighetsägarens intrångsersättning blir till stor del beroende av vilket slag av intrång det är fråga om. Det är emellertid viktigt att framhålla att målet för värderingen är det centrala, d v s att bedöma fastighetens marknadsvärdeminskning.

Som framgått är det i praktiken svårt att uppskatta marknadsvärdeminskningen genom att jämföra hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. De värderingsmetoder som används för att uppskatta marknadsvärdet på hela lantbruksfastigheten är normalt för trubbiga instrument för att de skall ge något tydligt utslag, åtminstone för små intrång.

Det tillvägagångssätt som i de flesta fall är att rekommendera är någon form av direktuppskattning. Mark som tas i anspråk skall då ersättas efter ett marginellt marknadsvärde. Detta kan avvika från det genomsnittliga för den aktuella marken, beroende på t ex att ekonomibyggnader blir överdimensionerade.

För övrigt intrång - det kan gälla bl a försvårad brukning av restfastigheten - är det lämpligt att utgå från hur de framtida intäkterna och kostnaderna påverkas för brukaren. I princip är sedan två olika sätt tänkbara för att uppskatta ett mått på marknadsvärdeminskningen.

Det traditionella sättet innebär att man beräknar nuvärdet av de framtida intäktsbortfallen och kostnadsökningarna. Därefter marknadsvärdeanpassas kalkylresultatet. Som en tumregel brukar man i en del sammanhang förutsätta att en evighetskapitaliserad årlig skada slår igenom i marknadsvärdet med 50 procent. Detta procentuella genomslag förutsätter att kalkylräntan är 5 procent. Vid annan kalkylränta bör det procentuella genomslaget bli ett annat.

Det "nya" i rapporten är den andra metoden, nämligen att använda en faktor (M-faktor) för att direktuppskatta marknadsvärdeminskningen. Detta sätt är användbart främst då det uppkommer årliga skador som kan förväntas bestå under evig eller mycket lång tid. Det är huvudsakligen vid vissa slag av intrång i jordbruksmark som det blir aktuellt att använda en M-faktor. Faktorn torde variera från fall till fall beroende på bl a vilket slag av intrång det är fråga om, vilken typ av fastighet som drabbas etc. Av främst praktiska skäl är det i vissa värderingssituationer motiverat att normalisera M-faktorn. En faktor på 10 kan i så fall vara skälig.

4 HUR MAN BESTÄMMER TOTAL EKONOMISK SKADA SAMT ANNAN ERSÄTTNING

4.1 Inledning

Annan ersättning = restpost

Som framgått av avsnitt 2.6 är annan ersättning en restpost, som för en fastighetsägare utgörs av skillnaden mellan den totala ersättningsgilla ekonomiska skada som drabbar honom och marknadsvärdeminskningen på hans fastighet. Sambandet kan beskrivas på följande sätt:

$$A = T - M$$

där A = annan ersättning
T = total ersättningsgill ekonomisk skada
M = fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten

Enligt det här förfarandet måste först dels T, dels M bestämmas innan man bestämmer A. Om T och M uppgår till lika stora belopp blir A lika med noll, men om T är större än M uppstår det en restpost, som alltså skall ersättas med annan ersättning. Av naturliga skäl kan den totala skadan aldrig vara mindre än skadan på fastigheten (= marknadsvärdeminskningen) vid värdetidpunkten.

Tidigare - bl a i avsnitt 2.6 - har vi sagt att det är intrångsersättningen som skall dras från den totala ersättningsgilla ekonomiska skadan. Detta är emellertid en förenkling med hänsyn till det sätt på vilket den totala skadan beräknas i den modell som beskrivs nedan. Det är inte säkert att intrångsersättningen uppgår till samma belopp som marknadsvärdeminskningen på grund av undantagsbestämmelserna i ExL (jfr avsnitt 2.5). Som tidigare nämnts är det inte meningen att annan ersättning skall utgå för sådan marknadsvärdeminskning som inte är ersättningsgill, t ex förväntningsvärden som inte ersätts på grund av presumtionsregeln. Därför är det således den okorrigerade marknadsvärdeminskning som skall användas, annars blir restposten alltför stor om det förekommer ej ersättningsgilla förväntningsvärden.

I och för sig vore det tänkbart att redan vid beräkning av den totala skadan beakta att t ex förväntningsvärden inte ersätts. Och i så fall vore det helt naturligt intrångsersättningen som skulle dras ifrån totalskadan. Detta tillvägagångssätt går dock knappast att tillämpa i exempelvis det fall att intrånget är tidsbegränsat. I sådant fall kan det nämligen vara så, att det inte finns kvar någon skada på fastigheten i form av minskat försäljningspris när ägaren överlåter fastigheten. Det går

därför inte heller att reducera den totala skadan med förväntningsvärden som inte är ersättningsgilla. Det problem som nu diskuterats torde dock inte få någon större betydelse i praktiken.

Om det är olika värdetidpunkt för intrångsersättning och annan ersättning som vid förhandstillträde, skall marknadsvärdeminskningen räknas upp med konsumentprisindex, innan restposten bestäms. Detta har tidigare behandlats i avsnitt 2.7. I den fortsatta framställningen antas för enkelhetens skull - om inte annat anges särskilt - att värdetidpunkten är densamma för de båda ersättningsposterna.

I det följande redovisas en principmodell för att beräkna den totala ekonomiska skadan (T). Modellen har tidigare presenterats - fast inte lika ingående - i lantmäteriverkets yttrande 1986-08-28 till Hovrätten för Nedre Norrland över ett mål (ö 403/84) rörande fastighetsreglering för upphävande av servitut avseende järnvägsövergång. Modellen har även innan dess lagts fram i en förenklad form i en promemoria från lantmäteriverket (Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd, dnr 31-708-79).

4.2 Principmodell för beräkning av total skada

4.2.1 Utgångspunkt - skada i en innehavarasituation

Grundläggande utgångspunkt

Det är den ekonomiska skadan i en innehavarasituation som skall bedömas. Ett visst intrång kan medföra dels att de framtida intäkterna minskar och/eller kostnaderna ökar för den som brukar fastigheten, dels att fastighetsägaren får mindre betalt för fastigheten vid en framtida överlåtelse jämfört med det fall att intrånget inte hade inträffat.

Skadebedömningen skall göras enligt de grundprinciper som beskrevs i kapitel 2 och som gäller vid all expropriation. Detta innebär t ex att man vid bedömningen av intrångets inverkan på sakägarens framtida intäkter och kostnader, skall beakta att denne vidtar rimliga åtgärder för att minska skadan.

Minskade intäkter

Minskade framtida intäkter blir det aktuellt med främst naturligtvis då intrånget innebär att mark tas i anspråk så att den produktiva jord- eller skogsbruksarealen härigenom minskar. Det kan emellertid vara fråga om andra slag av intrång som leder till att intäkterna minskar, exempelvis restriktioner enligt naturvårdslagen som innebär förbud mot skogsavverkning.

Ökade kostnader

Ökade kostnader kan uppstå exempelvis om en väg dras över ett åkerfält eller om en kraftledningsstolpe placeras i ett sådant fält. Detta leder ofta till att brukningskostnaderna ökar. Ett annat exempel är avstängning av järnvägsövergångar vilket kan medföra längre transportavstånd mellan brukningscentrum och jordbruksmark. Vidare kan nämnas fördyrad avverkning till följd av att ett skogsskifte delas upp av en väg eller kraftledning. Det kan även uppkomma kostnader för flyttning av ekonomibyggnader.

I avsnitt 4.3.1 behandlas inverkan på intäkter och kostnader utförligare. Inledningsvis förutsätts att det är fastighetsägaren själv som brukar fastigheten och som följaktligen drabbas av de ökade kostnaderna och/eller minskade intäkterna.

Minskat pris vid framtida överlåtelse

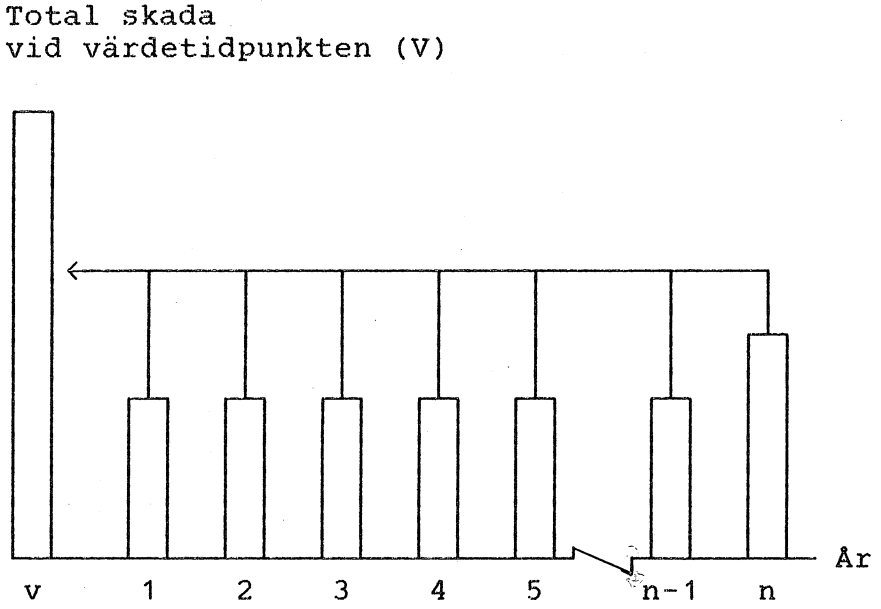
Det andra slaget av skada som kan drabba fastighetsägaren består i att han får mindre betalt för fastigheten vid en tänkt framtida försäljning. Det gäller givetvis under den förutsättningen att intrånget finns kvar vid den sannolika avyttringstidpunkten. Om det är fråga om ett tidsbegränsat intrång kan det vara så att detta är borta vid denna tidpunkt och då påverkas inte heller fastighetens försäljningspris (se vidare avsnitt 4.3.2 och 5.6).

Prissänkningen kan sägas vara ett uttryck för den ekonomiska "restskada" som kvarstår för fastighetsägaren vid överlåtelsetidpunkten. Uttrycket restskada i det här sammanhanget skall dock inte blandas ihop med den restpost (restskada) som skall täckas med annan ersättning.

Det bör påpekas att den prisskillnad som avses här inte behöver vara lika stor - realt sett - som den marknadsvärdeminskning som har inträffat vid värdetidpunkten, d v s intrångsersättningen. De här båda beloppen hänför sig till olika tidpunkter och i en del fall kan det därför bli olika resultat även om jämförelsen görs i reala belopp. Som exempel på ett fall då det uppstår en skillnad kan nämnas ett intrång som medför att skogsmark tas i anspråk. Genom att skogen växer ökar dess värde realt på grund av detta, vilket medför att även den reala prisminskningen på fastigheten blir större i framtiden (det här behandlas utförligare i avsnitt 4.3.2).

Sammanfattning

Modellen kan sammanfattas med följande principiella figur.



Figur 1 Principiell modell för beräkning av total ekonomisk skada.

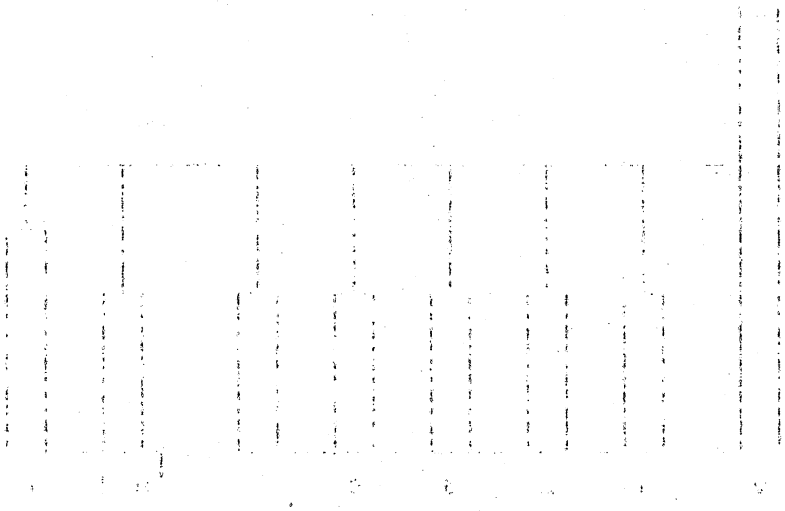
Modellen innebär att man beräknar nuvärdet av dels de intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar som uppkommer för fastighetsägaren under den återstående brukningstiden, dels prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den avyttras (år n). I figur 1 har vi förutsatt att intäktsbortfallen/kostnadsökningarna uppkommer i form av lika stora årliga belopp mätt i dagens penningvärde. Men den här typen av skada behöver varken uppkomma årligen eller om så är fallet med lika stora belopp (se avsnitt 3.3.3.1). När det gäller den sannolika prisskillnaden (restskadan vid avyttringstidpunkten), så kan det även vara tänkbart att denna post är lika med noll eller åtminstone försumbar, t ex om intrånget är tidsbegränsat.

Minskning i avkastningsvärdet

Förfarandet som illustreras i figur 1 är samma sak som att beräkna hur mycket fastighetens avkastningsvärde för fastighetsägaren påverkas av intrånget. En fastighets avkastningsvärde - för en viss person - kan nämligen beräknas som nuvärdet av de nettoavkastningar som personen får under den tid han brukar fastigheten plus nuvärdet av fastighetens restvärde då han avyttrar denna. I modellen beräknar vi direkt skillnaden i fastighetens avkastningsvärde före och efter intrånget via en marginalkalkyl, i stället för att jämföra den oskadade fastighetens avkastningsvärde med motsvarande värde för den skadade fastigheten.

Real eller nominell kalkyl

Beräkningen enligt ovan kan göras antingen som en nominell eller real kalkyl, d v s i löpande eller fast penningvärde. En nominell beräkning innebär att inkomstminskningarna och utgiftsökningarna samt



prisminskningen vid överlåtelsen anges till belopp i penningvärdet vid den tidpunkt de uppkommer. Vid en real kalkyl uttrycks alla belopp i dagens penningvärde. Resultatet påverkas dock inte av valet av penningvärde. Vid en nominell beräkning används en nominell kalkylränta och vid en real beräkning skall man använda en real kalkylränta, d v s i princip den nominella räntan minus inflationen. Det medför att kalkylresultatet blir detsamma oavsett om man räknar med reala eller nominella belopp.

I de situationer som är aktuella här är reala kalkyler det helt dominerande beräkningssättet. I de olika ersättningsnormer som finns, t ex vägnormer och skogsnormer, räknar man således med reala belopp. Det är också i regel beräkningstekniskt enklare med reala kalkyler, särskilt när det är fråga om årliga skador som är realt oförändrade under den aktuella kalkylperioden. Vid de beräkningar som görs i denna rapport används genomgående reala belopp, d v s fasta penningvärden och real kalkylränta.

4.2.2 Beräkningsexempel

Förutsättningar

Den beskrivna modellen för att uppskatta den totala ekonomiska skadan skall här förklaras med hjälp av ett sifferexempel. Vi antar att intrånget utgörs av några kraftledningsstolpar i jordbruksmark. Fastighetsägaren förutsätts vara 50 år och brukar den berörda åkermarken själv. Som utgångspunkt för beräkning av den totala skadan (= avkastningsvärdeminskningen) för fastighetsägaren förutsätts följande:

- Ägarens återstående bruknings- och innehavstid uppskattas till 15 år.

- Intrånget medför en årlig skada som kan uppskattas till 1 000 kr. Denna består av dels fördyrade brukningskostnader, dels ett visst produktionsbortfall. Den årliga skadan antas vara realt oförändrad under fastighetsägarens återstående innehavstid.

- Fastighetens försäljningspris antas bli 10 000 kr lägre (i dagens penningvärde) vid överlåtelsen om 15 år jämfört med det fall att intrånget inte hade inträffat. Det förutsätts att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, d v s intrångsersättningen, uppgår till ett lika stort belopp.

- Kalkylränta 4 procent.

Den totala skadan skall alltså beräknas som summan av dels nuvärdet av de årliga skadorna under de närmaste 15 åren, dels nuvärdet av prisminskningen om 15 år. Vi kallar här värdetidpunkten år 0 (="idag") för såväl intrångsersättning och annan ersättning. Ovanstående belopp är uttryckta i penningvärdet år 0.

Resultat

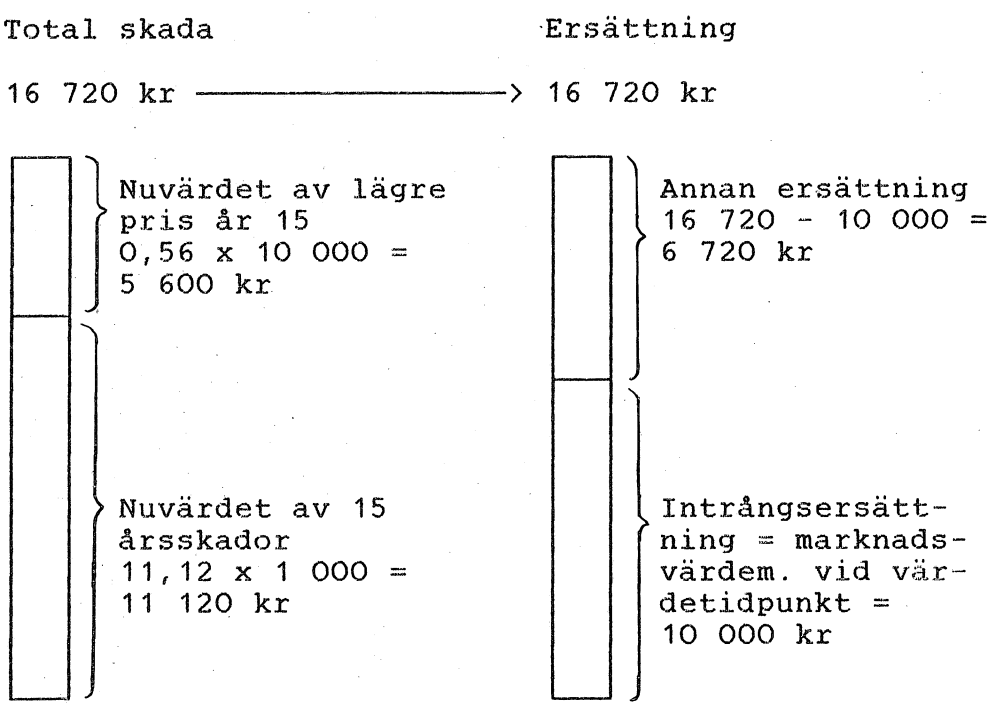
Nuvärdet av de 15 årsskadorna blir vid 4 procents kalkylränta 11,12 x 1 000 = 11 120 kr. Nuvärdet av det lägre priset vid den tänkta försäljningen år 15 blir 0,56 x 10 000 = 5 600 kr. Den totala skadan blir alltså 11 120 + 5 600 = 16 720 kr.

4.2.3 Modellens koppling till ersättningsreglerna

Syftet med att beräkna den totala ekonomiska skadan är att se om det uppstår någon restskada utöver den marknadsvärdeminskning som föreligger vid värdetidpunkten. I exemplet ovan har vi förutsatt att det senare beloppet uppgår till 10 000 kr och intrångsersättning skall sålunda utgå med detta belopp. Eftersom den totala skadan har beräknats till 16 720 kr skall annan ersättning utgå med 16 720 - 10 000 = 6 720 kr.

Det bör för tydlighetens skull framhållas att intrångsersättningen inte skall bestämmas utifrån den sannolika prisminskning som antas föreligga vid en tänkt försäljning av fastigheten i framtiden - i detta fall år 15. Detta belopp behöver som tidigare nämnts inte vara lika stort - mätt i samma penningvärde - som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Inte heller skall intrångsersättningen svara mot det till värdetidpunkten diskonterade beloppet, d v s 5 600 kr i exemplet.

Sambandet mellan den beräknade totala skadan och ersättningsbeloppen åskådliggörs i figur 2.



Figur 2 Samband mellan beräknad total skada och ersättningens uppdelning på intrångsersättning och annan ersättning.

4.3 Modellens komponenter

Den beskrivna värderingsmodellen kan sägas bygga på följande komponenter:

- minskade intäkter och/eller ökade kostnader under innehavstiden/brukningstiden
- sannolik prisminskning på fastigheten vid en tänkt framtida överlåtelse
- kalkylhorisonten, som bestäms av bl a fastighetsägarens/brukarens återstående innehavstid/brukningstid
- kalkylräntan

De här komponenterna skall alltså bestämmas som grund för uppskattning av den totala ekonomiska skadan för fastighetsägaren (= minskningen av den ekonomiska avkastningen). Det tidigare exemplet (avsnitt 4.2.2) byggde på vissa antaganden. I det följande skall de olika komponenterna behandlas mera ingående och då främst ur principiell synpunkt.

Liksom tidigare förutsätts - om inte annat anges - att fastighetsägaren själv brukar den del av fastigheten som berörs av intrånget. Det finns således inga andra sakägare än fastighetsägaren. Av avsnitt 5.8 framgår vad resultatet blir om en nyttjanderättshavare berörs.

4.3.1 Minskade intäkter och ökade kostnader

4.3.1.1 Principiella utgångspunkter

Individuell skada

Eftersom det är den totala ekonomiska skadan för en viss fastighetsägare som skall bestämmas, skall manbedöma hur de framtida intäkterna och kostnaderna påverkas av intrånget för just denne ägare. Mera exakt är det själva jordbruksföretaget som drabbas. Det är alltså fastighetsägaren i egenskap av brukare som åsamkas de minskade intäkterna och/eller ökade kostnaderna. Om den berörda marken är utarrenderad är det i stället arrendatorn som drabbas (jfr avsnitt 5.8).

Olika slag av skador

I avsnitt 3.3.3.1 har redogjorts för några tänkbara alternativ när det gäller intäktsbortfallens och kostnadsökningarnas fördelning över tiden. Främst följande möjligheter är tänkbara.

a) Bestående årlig skada
b) Tidsbegränsad årlig skada
c) Avtagande årlig skada
d) Ej årlig skada

Det nyss nämnda avsnittet behandlar de skador som skall ligga till grund för bedömningen av fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten. På en viktig punkt skiljer sig dessa skador från de som skall ligga till grund för bestämmandet av den totala ekonomiska skadan. De förra skall nämligen avse intäktsbortfall och kostnadsökningar vid en för fastigheten och orten normala förhållanden när det gäller driftsinriktning etc, medan de senare skall bestämmas utifrån de aktuella förhållandena på den berörda fastigheten. Det kan uppkomma en skillnad i t ex det fall då specialodling bedrivs på fastigheten (jfr vidare avsnitt 5.4).

Generella riktlinjer

I övrigt är utgångspunkterna desamma. Bl a kan följande riktlinjer ställas upp:

- beloppen bör hänföras till den tidpunkt då de faktiskt uppstår (jfr typfallen a-d ovan)

- beräkningen skall grundas på marginalkalkyler.

Jordbruk - årliga skador

Eftersom det är fråga om att bestämma framtida intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar är det naturligt att man utgår från den tidpunkt då dessa faktiskt förväntas uppkomma. Vid intrång i jordbruksmark, som leder till ökade brukningskostnader och/eller skördeminskning till följd av markförlust, kan man i regel räkna med årliga skador. Det är i så fall lätt att ta fram schabloner som bygger på t ex täckningsbidragskalkyler som grund för att

uppskatta en bestående årlig skada (typfall a). I andra situationer kan det som framgått vara så att den årliga skadan inte är konstant bestående utan att den minskar successivt (typfall c). Som exempel kan tas skördeminskning på grund av att man bygger en underjordisk ledning i åkermark.

Skogsbruk - längre perioder

Om intrånget rör skogsmark går det däremot inte att på samma sätt som för jordbruksmark utgå från årliga skadebelopp. Avverkningar eller andra skogliga åtgärder utförs inte varje år om man ser på ett visst bestånd. Därför uppstår det inte heller årliga intäktsbortfall eller kostnadsökningar (jfr typfall d). Vi kan belysa detta med det fall att ungskog tas i anspråk för t ex vägändamål. Det försvinner alltså en viss skogsareal och intrånget kan även leda till minskad skogsproduktion på grund av storm- och torkskador intill väggatan. Detta leder till lägre intäkter den dag då det virke som faller bort skulle ha avverkats. Eftersom det är fråga om ungskog kommer intäktsbortfallet inte att uppstå förrän om många år. Det innebär att åtminstone den fastighetsägare som kommer att ha kvar fastigheten en tämligen kort tid inte kommer att drabbas av några intäktsbortfall.

På motsvarande sätt får man vid bedömningen av kostnadsökningarna när skogsmark berörs utgå från den tidpunkt då olika åtgärder - gallring, slutavverkning etc - kan antas bli utförda. I ovanstående exempel med ungskog bör man också ta hänsyn till att markägaren kanske slipper röjningskostnader för den mark som avstås.

Marginalkalkyler

Normalisering

När man uppskattar de framtida intäktsbortfallen och/eller kostnadsökningarna skall man vidare använda sig av marginalkalkyler. Man skall alltså räkna med marginella kostnader för t ex maskiner, redskap och arbetskraft när man uppskattar kostnadsökningar. I princip kan dessa marginalkostnader vara olika för olika lantbruksföretag som berörs. Kostnaden för såväl arbetskraft som maskiner kan således variera beroende på brukarens krav på arbetsinkomst, vilket i sin tur beror på bl a möjligheter till och inkomster vid alternativ sysselsättning etc. Av praktiska skäl brukar man ofta normalisera dessa belopp och utgå från exempelvis lantarbetarlön när man bestämmer arbetskraftskostnaden.

Även på intäktssidan skall man föra ett marginalresonemang. Vi kan som exempel ta expropriation av åkermark som används för odling av spannmål. Fastighetsägaren går i detta fall miste om nettointäkterna från växtodlingen, d v s bruttointäkter minus s k särkostnader (= kostnader som är direkt

hänförliga till den aktuella produktionsgrenen). Efter en viss tid slipper ägaren fasta kostnader (kostnader för arbete, maskiner och byggnader). Detta inträffar när kostnaderna har anpassats till arealen efter expropriationen.

4.3.1.2 Vissa speciella problem - anpassningsförluster på grund av arealbortfall

Exempel på anpassningskostnader

Beräkningen av framtida intäktsbortfall till följd av att den produktiva arealen minskar hänger nära samman med frågan om hur s k anpassningskostnader bör behandlas i värderingsmodellen. Med sådana kostnader avses att produktionsmedel som är gemensamma för hela företaget - arbetskraft, maskiner och byggnader - blir överdimensionerade i förhållande till arealen efter intrånget. Ett typexempel är om arealförlusten leder till att ett företag med mjölkkor tvingas minska antalet djur därför att foderproduktionen inte blir tillräckligt stor efteråt. Djurstallarna kan alltså i så fall inte utnyttjas fullt ut.

Uppkommer ej alltid

Anpassningsförluster av den beskrivna arten uppkommer enbart i de fall som produktionsmedlen faktiskt blir överdimensionerade. Om dessa är underdimensionerade före intrånget medför arealförlusten ofta en bättre anpassning. Som exempel kan tas arbetskraften. Om fastighetsägaren måste leja viss tillfällig arbetskraft därför att han inte hinner med att utföra allt arbete själv, så slipper han kanske kostnaden för denna arbetskraft om åkerarealen minskar. Det blir alltså en bättre anpassning. Om intrånget däremot leder till att fast anställd eller den egna arbetskraften inte kan utnyttjas fullt ut, uppkommer det en anpassningsförlust om det inte direkt går att få tag på en lika lönsam alternativ sysselsättning.

Bedöms från fall till fall

Anpassningskostnaderna måste således bedömas från fall till fall. Och det är inte alls säkert att det alltid uppkommer sådana kostnader till följd av arealbortfallet. Detta kan ju som nyss nämnts i en del fall medföra en bättre balans mellan vissa produktionsmedel och åker- eller skogsmarken.

Kostnaderna ökar ofta inte

I de fall som byggnader, maskiner eller arbetskraft blir underutnyttjade efter arealförlusten, kommer dock kostnaderna för dessa produktionsmedel egentligen inte att öka. För att belysa detta kan vi som exempel ta överdimensionerade maskiner till följd av att åkerarealen minskar. Efteråt är maskinerna desamma som tidigare varför kostnaderna för vare sig avskrivning, ränta eller underhåll inte kommer att ändras. I och för sig skulle dessa kostnader vara mindre om maskinerna vore optimala i förhåll-

ande till arealen efter intrånget. Ett sätt att bestämma anpassningsförlusten vore därför att beräkna denna skillnad. Men detta tillvägagångssätt är inte förenligt med värderingsmodellen som bygger på att man vid bestämmandet av den totala ekonomiska skadan utgår från de faktiska intäktsbortfall och kostnadsökningar som antas uppstå i framtiden.

Anpassningsförlusterna knyts till inkomstbortfallet

I stället knyts anpassningsförlusterna i första hand till intäktsbortfallet till följd av arealminskningen. För gårdar med kreatursskötsel kan det emellertid även bli fråga om kostnadsökningar, t ex om brukaren blir tvungen att till högre kostnad köpa foder efter det att åkerarealen har minskat. I det följande skisseras hur man kan gå till väga när jordbruksmark tas i anspråk på växtodlings- resp kreatursföretag. Dessutom behandlas anpassningsförluster på grund av att skogsmark avstås.

Växtodlingsföretag

Minskade intäkter

Genom arealbortfallet går fastighetsägaren miste om intäkter från växtodlingen. Därmed minskar underlaget för att betala företagets samkostnader, d v s kostnaderna för arbetskraft, maskiner och sådana ekonomibyggnader som behövs för växtodlingen. Dessa kostnader kommer som tidigare nämnts att kvarstå tills de har anpassats till åkerarealen efter intrånget.

Bidragskalkyler

Genom att vid beräkningen av intäktsbortfallet utgå från s k bidragskalkyler för de aktuella växtodlingsgrenarna så ersätter man samkostnaderna. Bidragskalkylerna ger täckningsbidrag, d v s bruttointäkter minus särkostnader. Med särkostnader avses sådana kostnader som är direkt knutna till den aktuella produktionsgrenen, t ex kostnader för utsäde, gödselmedel och drivmedel. Däremot dras alltså inte samkostnaderna för t ex arbete av från bruttointäkterna vid beräkning av täckningsbidraget. I bilaga 1 redovisas exempel på bidragskalkyler.

När någon av produktionsfaktorerna arbete, maskiner och byggnader har anpassats till den nya situationen, skall den kostnad för denna faktor som kan hänföras till de aktuella växtodlingsgrenarna dras ifrån bruttointäkten. Fastighetsägaren slipper nämligen denna kostnad om arealen minskar. Intäktsbortfallet blir därmed mindre eftersom en större kostnadspost dras från bruttointäkten.

Anpassningstid

När det gäller anpassningstiden torde denna variera i mycket stor utsträckning från fall till fall. För det första har möjligheten att skaffa ersättningsmark - antingen genom tillköp eller arrende - betydelse i sammanhanget. Om fastighetsägaren omedel-

bart kan ersätta den mark som tas i anspråk med likvärdig mark i alla avseenden, torde det i de flesta fall inte uppkomma något intäktsbortfall. Fastighetsägaren kan däremot åsamkas vissa kostnader för att skaffa ersättningsmarken, såsom lagfartskostnader (jfr rättsfallet NJA 1981 s 780) eller kostnader för lantmäteriförrättning. Dessa skall beaktas vid uppskattning av den totala ekonomiska skadan. Vidare bör man ta hänsyn till att ersättningsmarken inte är likvärdig med den mark som avstås. Det kan t ex vara så att avståndet till brukningscentrum blir längre. De ökade transportkostnaderna bör i så fall ersättas.

Om det inte går att skaffa ersättningsmark omedelbart, men sannolikt efter en viss tid, blir denna tid den maximala anpassningstiden. För arbetskraften blir anpassningstiden annars beroende av främst möjligheterna till alternativ sysselsättning, antingen inom eller utanför lantbruksföretaget. I det första fallet kan de ökade sysselsättningsmöjligheterna uppkomma genom t ex viss omläggning eller intensifiering av växtodlingen. I fråga om maskiner och byggnader är det i huvudsak den återstående livslängden som är av intresse i sammanhanget. När maskinerna och byggnaderna skall ersättas med nya, så kan dessa anpassas till arealen efter intrånget. Dessutom måste man även i detta fall beakta möjligheterna till alternativ användning.

Normaliserad anpassningstid

Anpassningstiden kan således komma att variera mycket från fall till fall. Rent praktiskt kan det därför i ersättningsnormer eller liknande vara befogat med en normalisering. Det kan i så fall vara lämpligt att utgå från t ex förslaget till nya s k vägnormer. Enligt detta utgår full anpassningsersättning för arbetskraft under 2 år (normalfallet), inventarier (maskiner) 7 år och byggnader 15 år.

Principexempel

Om vi utgår från ovanstående anpassningstider, så innebär det som anförts tidigare att inkomstbortfallet bör beräknas på följande sätt. För de 2 första åren utgår man från ett täckningsbidrag som utgörs av bruttointäkter minus särkostnader. På så vis ersätts såväl arbetskraft, maskiner som byggnader. Efter år 2 skall inte arbetskraften ersättas, vilket kalkyltekniskt innebär att arbetskraftskostnaden skall dras ifrån bruttointäkterna. Det årliga intäktsbortfallet blir därigenom lägre. Efter år 7 skall inte maskiner och inventarier ersättas och efter år 15 inte byggnader. Efter dessa tidpunkter skall sålunda kostnaden för resp produktionsfaktor dras ifrån bruttointäkten. Byggnadskostnaderna torde dock vara ganska marginella eftersom det är enbart byggnader som behövs för växtodlingen som avses.

Det bör understrykas att ovanstående anpassningstider är schabloniserade. Vid en noggrann värdering måste en bedömning göras från fall till fall. Som tidigare framhållits är det inte säkert att det uppstår några anpassningsförluster, t ex om produktionsmedlen är underdimensionerade innan arealbortfallet eller om det går att skaffa likvärdig ersättningsmark omedelbart.

Företag med djurskötsel

Minskade intäkter

Företag med djurskötsel går i princip miste om intäkter på motsvarande sätt som växtodlingsgårdarna. I stället för att sälja växtodlingsprodukterna kan dessa användas som djurfoder. Brukaren får i så fall inte någon direkt intäkt, men slipper kostnaden för foderinköp.

Arealbortfallet kan emellertid leda till även andra ekonomiska skador. För mjölkproducerande företag kan åkerarealen efteråt bli för liten för att försörja kreatursbesättningen. Företag med slaktsvin kan drabbas genom att den kvarvarande arealen inte blir tillräckligt stor för att sprida gödseln. När man bedömer skadan måste man på samma sätt som diskuterats tidigare ta hänsyn till möjligheten att skaffa ersättningsmark, antingen genom köp eller arrende.

Ökade kostnader

För de mjölkproducerande gårdarna måste man vidare beakta möjligheterna att köpa foder. Det torde i så fall ofta uppkomma en merkostnad jämfört med egen foderproduktion. Denna merkostnad bör ersättas under en skälig anpassningstid. Om det vare sig är möjligt att skaffa ersättningsmark eller köpa foder, kan resultatet bli att brukaren blir tvungen att göra sig av med ett antal mjölkkor. Det medför att djurstallarna blir överdimensionerade. Alternativt kan man se problemet på så vis att brukaren går miste om intäkter från mjölkproduktionen. Det senare synsättet ansluter till värderingsmodellen.

När man beräknar intäktsbortfallet är det därvid lämpligt att utgå från bidragskalkyler för mjölkproduktion. På motsvarande sätt som för växtodlingen skall man dra från ksotnaderna för arbetskraft, inventarier och byggnader när dessa produktionsmedel har anpassats till den nya situationen.

Skogsmark

När skogsmark tas i anspråk är frågan om anpassningsersättning i princip likartad som vid bortfall av jordbruksmark. Fastighetsägaren går miste om intäkter. Intäktsbortfallet kan dock ligga långt fram i tiden - om det är ungskog som tas i anspråk -

till skillnad mot jordbrukssituationen då det uppkommer årliga skador. När man uppskattar intäktsbortfallet till följd av att skogsmarken minskar, kan man utgå från täckningsbidrag, d v s bruttointäkter minus särkostnader. Som samkostnader bör i detta sammanhang betraktas främst arbetskraften samt vissa maskiner som är gemensamma för hela lantbruksföretaget, t ex traktor. När samkostnaderna har anpassats till arealen efter intrånget, skall de dras ifrån bruttointäkten på motsvarande sätt som för jordbruket.

4.3.1.3 Sammanfattande slutsatser

Uppskattningen av intrångets inverkan på brukarens intäkter och kostnader skall grundas på marginalkalkyler. Beloppen bör hänföras till den tidpunkt då de faktiskt uppkommer. Vid intrång i jordbruksmark är det i regel lämpligt att räkna fram årliga skadebelopp, medan det normalt torde bli fråga om längre periodicitet vid intrång i skogsmark.

I princip är det framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar som avses. Om värderingstidpunkten ligger efter skadetillfället, d v s den tidpunkt då intrånget sker, blir det dock fråga om att uppskatta skador som har uppkommit. Detta följer bl a av att värdetidpunkten för annan ersättning är domdagen.

För intrång i jordbruksmark innebär värderingsmodellen egentligen inte något nytt när det gäller att bestämma kostnadsökningar. Man får alltså gå till väga på liknande sätt som man gör idag i de ersättningsnormer och värderingsmetoder som används vid intrångsvärdering.

Det beskrivna sättet att beräkna intäktsbortfall torde däremot inte ha tillämpats i någon större utsträckning hittills. De framtida intäktsbortfallen skall som framgått av föregående avsnitt uppskattas till ett belopp som täcker eventuella anpassningsförluster. Anpassningsförlusterna, t ex outnyttjad arbetskraft eller maskiner innebär normalt inte att vare sig intäkterna eller kostnaderna ändras jämfört med situationen före intrånget. Men den redovisade metodiken leder till att fastighetsägaren blir kompenserad för att dessa produktionsmedel blir överdimensionerade. Det är viktigt att framhålla att anpassningsförlustena från principiell synpunkt måste bedömas från fall till fall. Man måste därvid ta hänsyn bl a till om produktionsmedlen verkligen blir överdimensionerade och om det i så fall är möjligt att skaffa ersättningsmark för att minska anpassningsförlusten.

Vid intrång i skogsmark blir det fråga om att knyta intäktsbortfallen och kostnadsökningarna till den tidpunkt då olika åtgärder utförs. Det kan därför bli svårare att tillämpa värderingsmodellen på intrång i skogsmark jämfört med jordbruksmark. Men det här är ett problem som alltid måste lösas vid t ex avkastningsvärdering av skogsmark, då man måste ta ställning till t ex avverkningstidpunkt, varför det heller inte torde blir alltför svårlöst i värderingsmodellen.

4.3.2 Prisminskning vid framtida överlåtelse

4.3.2.1 Principiella utgångspunkter

Det andra slaget av ekonomisk skada som kan drabba fasighetsägaren är att han får mindre betalt för fastigheten när den överlåts i framtiden jämfört med det fall att den hade varit oskadad. Detta är således en "restskada" för fastighetsägaren vid överlåtelsetidpunkten. (Denna restskada får dock inte sammanblandas med restpost vid en tidigare tidpunkt som skall kompenseras med annan ersättning.)

Överlåtelseform

Även om fastighetsägaren sannolikt inte kommer att sälja sin fastighet på den allmänna marknaden, utan överlåter den genom t ex arv, är det ändå rimligt att anse att han drabbas av en skada motsvarande ett tänkt minskat försäljningspris. Förutom de rent praktiska svårigheterna att avgöra vilken överlåtelseform som ägaren kommer att välja i framtiden, framstår det som riktigt även ur principiell synpunkt.

Tidpunkt och kvarstående skada

För att bestämma denna skadepost måste man ta ställning till dels den sannolika överlåtelsetidpunkten, d v s fastighetsägarens återstående innehavstid (se avsnitt 4.3.3), dels det fysiska intrång som kvarstår på fastigheten vid denna tidpunkt. Därefter får man tänka sig att man så att säga förflyttar fram i tiden till överlåtelsetidpunkten och bedömer den sannolika prisminskningen utifrån de förhållanden som då antas föreligga. Som tidigare framhållits bör uppskattningen göras som en real kalkyl (fast penningvärde), d v s i princip kan man utgå från den penningvärde som gäller vid värderingstillfället. Det bör dock framhållas att värdetidpunkten för annan ersättning är domdagen (enligt ExL), varför en korrigering med hänsyn till detta kan behöva göras.

Kan avvika från intrångsersättningen

Det är inte säkert att prisreduceringen vid överlåtelsetidpunkten uppgår till samma belopp som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (intrångsersättningen), även om jämförelsen görs i samma penningvärde. Det kan vara så att den fysiska

skadan är mindre vid överlåtelsetidpunkten, exempelvis om det är fråga om intrång till följd anläggande av en underjordisk ledning i åkermark. Detta bör rimligen också leda till att fastighetens prisminskning vid värdetidpunkten är mindre (realt sett) än marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Ett exempel på det motsatta förhållande kan vara expropriation av skogsmark. Dessa båda typfall kommenteras utförligare i nästa avsnitt.

4.3.2.2 Uppskattning av prisminskningen vid olika skadetyper

Prisminskningen vid den framtida överlåtelsetidpunkten bör uppskattas enligt de metoder som bör användas för att uppskatta intrångsersättningen, vilka beskrevs i avsnitt 3.3. Resultatet kan dock som nämnts bli annorlunda även om samma penningvärde används. Nedan beskrivs kortfattat hur man bör gå till väga. Framställningen tar framför allt sikte på de fall när det kan bli olika resultat, d v s när marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten avviker från prisminskningen vid en framtida överlåtelsetidpunkt. Liksom i avsnitt 3.3 görs en uppdelning på sådan prisminskning som beror av dels själva markförlusten, dels övriga intrångseffekter på restfastigheten.

Markförlust

Marginellt marknadsvärde

Marken som tas i anspråk skall ersättas efter ett marginellt marknadsvärde. Frågan är om detta värde kan antas vara realt oförändrad över tiden eller inte, d v s om marknadsvärdeminskningen vid en tänkt framtida överlåtelsetidpunkt är realt lika stor eller inte som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Den senare tidpunkten antas för enkelhetens skull vara "idag".

Jordbruksmark

När det gäller jordbruksmark torde det normalt vara tillräckligt noggrant att förutsätta att det marginella marknadsvärdet är realt oförändrat. Detta innebär följaktligen att om marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten uppskattas till 1 000 kr till följd av en viss markförlust, kan minskningen i priset vid en tänkt framtida överlåtelse uppskattas till samma belopp i dagens penningvärde.

Om det finns starka skäl som talar för att det marginella marknadsvärdet inte kommer att vara realt oförändrat, bör man givetvis ta hänsyn till detta förhållande. Åtminstone på kort sikt - om den sannolika överlåtelsetidpunkten ligger endast några år fram i tiden - torde man kunna dra någorlunda säkra slutsatser om prisutvecklingen på jordbruks-

mark. Ju längre kalkylhorisonten blir desto svårare blir det helt naturligt att göra några prognoser. Och på lång sikt finns det knappast något som talar för att marknadsvärdet på jordbruksmark torde komma att avvika från den allmänna prisutvecklingen i någon större utsträckning.

Skogsmark

När det gäller skogsmark måste man för det första ta ställning till samma generella problem som jordbruksmark nämligen om det finns någon "allmän" ändring av marknadsvärdenivån betingad av konjunkturen inom näringen etc. I denna fråga går det inte att göra någon annan bedömning än vad som anförts ovan.

Därutöver måste man ta hänsyn till den värdeförändring som beror på att skogstillståndet ändras. Man skall ju bedöma prisminskningen vid en viss tidpunkt i framtiden, vilken uppkommer till följd av att skogsmarksarealen har minskat. Om det är ungskog som tas i anspråk kommer sålunda detta belopp regelmässigt att vara realt större än marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Detta beror på skogens tillväxt. Om det i stället är slutavverkningsbar skog som tas i anspråk och den tänkta överlåtelsetidpunkten ligger efter den sannolika avverkningstidpunkten, skall man vid uppskattning av prisminskningen utgå från ett kalmarksvärde. Skogen har nämligen avverkats vid överlåtelsetidpunkten. Fastighetsägaren skall å andra sidan vid beräkning av den totala skadan detta fall tillgodoräknas de intäktsbortfall som uppkommer genom att han inte kan ta till vara virket på marken som tas i anspråk.

Övriga intrångseffekter

Övriga intrångseffekter som kan påverka försäljningspriset är t ex försvårad brukning, förlängda ägoavstånd, storm- och torkskador intill kraftledningsgator etc. Som framgått av avsnitt 3.3.3.1 är det möjligt att uttrycka skadorna som minskade intäkter eller ökade utgifter för fastighetsägaren (brukaren).Olika alternativ är därvid tänkbara. Sedan gäller det att utifrån dessa bedöma prisminskningen vid den framtida överlåtelsetidpunkten.

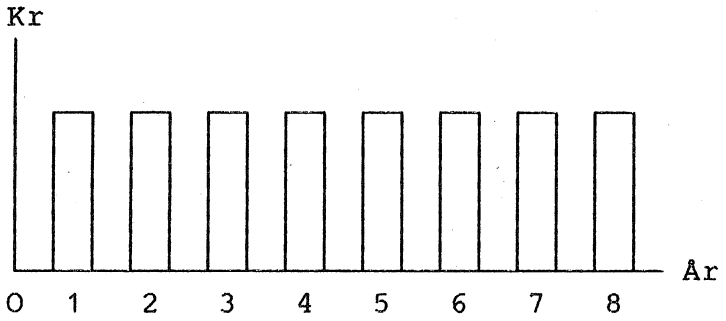
Bestående årlig skada

Om det är fråga om en bestående årlig skada, som kan antas vara realt oförändrad i framtiden (jfr typfall a i avsnitt 3.3.3.1), så kan man normalt utgå från att den framtida minskningen av försäljningspriset uppgår till samma reala belopp som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Beloppet kan lämpligen uppskattas med en relevant M-faktor gånger den årliga skadan (se avsnitt 3.3.3.3). Exempel på intrång när det här kan bli

aktuellt är bestående brukningshinder till följd av kraftledningsstolpar eller allmän väg på jordbruksmark.

Tidsbegränsad årlig skada

I vissa fall kan det vara så att intrånget och därmed även den årliga skadan är uttryckligen tidsbegränsad (typfall b). Prisminskningen vid en framtida tidpunkt kommer i så fall att bli realt mindre än marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Följande exempel kan belysa detta.



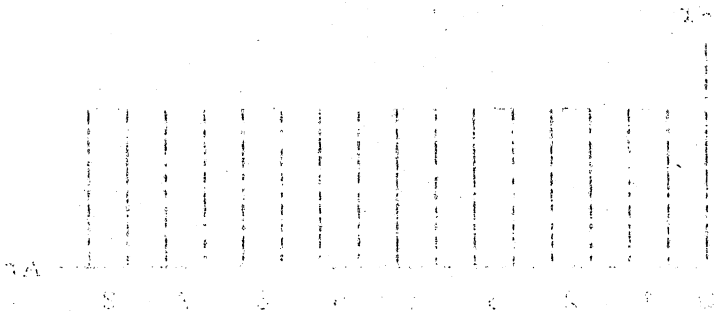
Vi förutsätter att intrånget är tidsbegränsat till 8 år samt att det ger upphov till 8 årliga, realt oförändrade, skador (se ovanstående figur). Om överlåtelsetidpunkten antas ligga mellan år 5 och 6, skall fastighetens prisminskning vid denna tidpunkt bedömas utifrån 3 kvarvarande årsskador. De årliga skadorna före denna tidpunkt (5 stycken) inverkar inte på försäljningspriset. Om överlåtelsetidpunkten antas ligga efter år 8 framåt i tiden uppkommer det ingen prisminskning. Detta gäller givetvis under förutsättningatt intrånget är borta och marken är helt återställd. Marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (år 0) skall bedömas med utgångspunkt från att det uppkommer 8 årsskador. Beträffande val av lämplig värderingsmetodik hänvisas till avsnitt 3.3. I avsnitt 5.6 redovisas ett beräkningsexempel.

Avtagande årlig skada

Även i det fall att den årliga skadan avtar med tiden, kommer den sannolika prisminskningen att minska realt med tiden. Ett typexempel på den här ersättningssituationen är byggande av underjordisk ledning i åkermark. Det uppkommer då normalt ett skördebortfall som avklingar med tiden (se vidare avsnitt 5.5).

Ej årlig skada

Speciellt vid intrång i skogsmark kan det uppkomma skador som inte är årliga. Som exempel kan nämnas fördyrad avverkning på grund av att en skogsfastighet delas av en väg eller kraftledning (s k parcellering). Kostnadsökningen uppkommer då avverkningen sker. Fastighetens prisminskning blir i detta fall beroende av hur överlåtelsetidpunkten



ligger i förhållande till avverkningstidpunkten. Om den sistnämnda tidpunkten ligger före den sannolika överlåtelsetidpunkten, bör det inte uppstå någon prisreduktion eftersom kostnadsökningen inte kommer att drabba den som köper fastigheten. Den här frågan behandlas utförligare i avsnitt 5.8.

4.3.2.3 Sammanfattande slutsatser

Avgörande för prisminskning vid en tänkt framtida överlåtelse av fastigheten är det fysiska och ekonomiska skada som finns kvar på fastigheten vid överlåtelsetidpunkten. Det är som framgått inte säkert att denna skada är lika stor som den vid värdetidpunkten. Detta leder i sin tur till att prisminskningen vid en framtida överlåtelse inte behöver stämma överens med den marknadsvärdeminskning som i princip skall motsvara intrångsersättningen, även om jämförelsen görs i samma penningvärde. I vissa fall kan det också vara så att det inte torde uppstå någon prisreduktion vid överlåtelsetidpunkten, t ex om intrånget är tidsbegränsat och överlåtelsen sker efter det att intrånget är borta och marken har återställts.

Prisminskningen vid den framtida överlåtelsen måste således i princip uppskattas separat, eftersom man inte kan utgå från att den motsvarar samma reala belopp som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Värderingsmetodiken kan dock vara densamma i båda fallen. När det är fråga om bestående intrång i jordbruksmark torde man också normalt kunna förutsätta att de båda beloppen stämmer överens.

Vid intrång i skogsmark torde det i praktiken bli svårare att uppskatta den framtida priseffekten jämfört med intrång i jordbruksmark. Detta beror för det första på att förändringar av skogstillståndet medför att marknadsvärdet på skogsmarken ändras realt. Vidare uppkommer det normalt inte årliga skador i fråga om intrångseffekter på restfastigheten.

4.3.3 Kalkylhorisont

4.3.3.1 Principiella utgångspunkter

Både vid beräkningen av nuvärdet av intäktsbortfallen och kostnadsökningarna och diskonteringen av prisminskningen vid den tänkta framtida överlåtelsen måste man beakta tidsaspekten, d v s bestämma kalkylhorisonten. Av olika anledningar kan det finnas anledning att skilja på dessa två slag av kalkyler.

Intäktsbortfall och kostnadsökningar

Vem berörs av intrånget?

Intäktsbortfallen och kostnadsökningarna drabbar den som brukar fastigheten eller mera exakt den del av fastigheten som berörs av intrånget. Det är alltså inte säkert att fastighetsägaren själv drabbas, t ex om det berörda markområdet är utarrenderat. Som tidigare nämnts har vi dock här förutsatt att fastighetsägaren själv antas komma att bruka fastigheten under sin återstående innehavstid. Annars måste man ta ställning till vem eller vilka som berörs och i så fall hur lång tid. I avsnitt 5.8 behandlas arrendefallet närmare.

Återstående brukningstid

Kalkylhorisonten bestäms ytterst av fastighetsägarens återstående brukningstid av den del av fastigheten som berörs av intrånget. Vi har alltså här förutsatt att denna tid är identisk med den återstående innehavstiden, d v s den tid som återstår tills ägaren överlåter fastigheten genom försäljning eller annat sätt.

Bedöms från fall till fall

Bedömningen av den återstående brukningstiden måste göras individuellt eftersom det är den aktuelle brukarens ekonomiska skada som skall uppskattas. Det ligger i sakens natur att en sådan bedömning kan bli bekräftad med ganska stor osäkerhet i många fall. Som en schablon skulle man kunna utgå från en viss sannolik avyttringsålder, t ex 65 år. Det kan emellertid vara oskäligt att tillämpa en sådan schablon om fastighetsägaren är äldre än 65 år. Detta problem skulle kunna övervinnas om man utgår från att den återstående innehavstiden inte bör understiga ett visst antal år, exempelvis fem år.

Andra faktorer

Förutom fastighetsägarens ålder är det andra faktorer som bör beaktas. När det gäller t ex intrång i jordbruksmark bör man beakta sannolikheten för att marken läggs ned och skogsplanteras innan ägaren överlåter fastigheten. Om detta sannolikt kommer att inträffa blir det i stället fråga om att bedöma intrånget i (den nyplanterade) skogsmarken.

Skäliga anpassningsåtgärder

Vidare bör man ta hänsyn till skäliga anpassningsåtgärder från fastighetsägarens sida för att minska skadan. Vi har varit inne på denna frågeställning tidigare när vi diskuterade ersättning för s k anpassningsförluster (jfr avsnitt 4.3.1.2). Genom exempelvis anskaffande av ersättningsmark för den mark som avstås kan sådana förluster reduceras eller elimineras helt. I annat fall är det som framgått av avsnitt 4.3.1.2 skäligt att räkna med en viss anpassningstid av de fasta produktionsmedlen.

Andra exempel på åtgärder från fastighetsägaren för att minska expropriationsskadan kan vara markbyten för att förbättra arronderingen, anskaffande av andra typer av maskiner eller omläggning av jordbruksdriften för att minska brukningskostnaderna etc. Vid skadeuppskattningen bör man i så fall beakta de omställningskostnader som åsamkas fastighetsägaren, t ex kostnader för markbyten (förrättningskostnad) och dyrare maskiner etc.

Minskat försäljningspris vid framtida överlåtelse

Sannolik överlåtelsetidpunkt

Den andra skadetypen i värderingsmodellen, minskat försäljningspris, skall knytas till en sannolik framtida överlåtelsetidpunkt. Man måste således bedöma fastighetsägarens sannolika återstående innehavstid. Problemet är detsamma som diskuterades ovan. Som en schablon skulle man kunna utgå från en normal överlåtelseålder på t ex 65 år, men med en begränsningsregel att den återstående innehavstiden inte får understiga t ex fem år.

Som nämnts i avsnitt 4.3.2.1 bör inte överlåtelseformen ha någon betydelse i det här sammanhanget. Det behöver alltså inte vara så att fastigheten bedöms komma att försäljas för att minskningen av försäljningspriset skall ses som en ekonomisk skada vid överlåtelsetidpunkten. Även i det fall att fastigheten sannolikt kommer att överlåtas genom t ex arv bör en fiktiv prisminskning uppskattas.

Speciella problem att bedöma överlåtelsetidpunkten uppkommer i de fall då fastigheten ägs av dödsbo, aktiebolag eller om det är fråga om samägande mellan t ex far och son. Bl a de här innehavssituationer är ett argument för att den återstående innehavstiden kan behöva normaliseras, se vidare nästa avsnitt.

Effekt av varierande kalkylhorisont

Den totala skadan varierar

En effekt av att kalkylhorisonten, d v s främst den återstående innehavstiden, kan komma att variera för olika fastighetsägare, blir att även den totala ekonomiska skadan varierar. Detta gäller under vissa givna förutsättningar i fråga om t ex kalkylränta och M-faktor om det är fråga om en bestående årlig skada. Om vi anknyter till exemplet i avsnitt 4.2.2 och varierar den återstående innehavstiden, blir resultatet att den ekonomiska skadan ökar med denna tid. Denna frågeställning behandlas närmare i avsnitt 5.2.

Annorlunda uttryckt innebär den nyss nämnda effekten att en ung brukare normalt får en större totalersättning än en äldre brukare för ett och samma

fysiska intrång. Det är posten annan ersättning som blir olika. Intrångsersättningen blir däremot alltid densamma (se vidare avsnitt 5.2).

4.3.3.2 Normalisering av återstående innehavstid

Motiv för att normalisera

Att kan vara svårt att bestämma den återstående innehavstiden i många fall. Det gäller som nämnts särskilt om fastigheten ägs gemensamt eller av dödsbo eller aktiebolag. Vidare kan det förmodligen vara besvärligt ur psykologisk synvinkel att - vid exempelvis en ledningsrättsförrättning - förklara för fastighetsägarna att ersättningen för ett visst intrång kan bli olika stor för olika fastighetsägare, beroende antaganden om olika återstående innehavstid.

Vad menas med normalisering?

En mer praktiskt framkomlig väg kan därför i vissa ersättningssituationer vara att normalisera den återstående innehavstiden. Med normalisering menas här i första hand att man utgår från en och samma tid för samtliga fastighetsägare, oavsett deras ålder och andra faktorer som talar för att den återstående innehavstiden i realiteten torde komma att variera. (I princip kan man ju tala om normalisering även i det fall som beskrivits tidigare, nämligen att man utgår från att ägaren överlåter fastigheten vid en ålder av t ex 65 år. I detta fall är det överlåtelseåldern som normaliseras och inte den återstående innehavstiden.)

När är det lämpligt?

De värderingssituationer då en normalisering är speciellt lämpligt, är sådana där ett stort antal fastighetsägare berörs av ett någorlunda likartad intrång. Som exempel kan nämnas framdragande av kraftledning eller allmän väg. Särskilt i de fall då posten annan ersättning skall uppskattas genom officialvärdering - vid exempelvis ledningsrättsförrättning - kan det vara befogat att använda en normaliserad återstående innehavstid. Detta gör man också i exempelvis 1974 års åkernormer och förslaget till nya s k vägnormer (se vidare nedan beträffande tiden).

Genomsnittlig återstående innehavstid

Den genomsnittliga innehavstiden av jordbruksfastigheter för fysiska personer kan lämpligen vara utgångspunkt för uppskattning av en genomsnittlig (normaliserad) återstående innehavstid. Tidigare gjorda undersökningar[1]) visar att den genomsnittliga innehavstiden för fysiska personer uppgår till omkring 25 år. Detta ger vid handen att den <u>återstående</u> innehavstiden för en genomsnittlig brukare uppgår till 12-13 år, d v s hälften av 25 år.

---

1) Se meddelande 5:16 (1983), inst för fastighetsekonomi, KTH samt SOU 1986:39.

Siffran 25 år avser den genomsnittliga innehavstiden av en hel fastighet eller brukningsenhet. Det är dock inte denna tid som är mest intressant i sammanhanget utan innehavstiden av ett skifte eller äga. I regel drabbas ju inte en hel brukningsenhet av intrånget utan endast en eller flera skiften eller ägor. Den återstående genomsnittliga innehavstiden av ett visst skifte är sannolikt lägre än 12-13 år, varför den normaliserade tiden bör sättas lägre. Hur mycket lägre är dock svårt att säga generellt. I bygder med stor markomsättning bör skillnaden förmodligen vara några år.

Återstående innehavstid i normer

I olika sammanhang har det redovisats bedömningar av den genomsnittliga återstående innehavstiden. För det första kan nämnas förslaget till 1974 års åkernormer (Ds I 1974:11) i vilket tiden angavs till 15 år. Denna siffra utgjorde hälften av en bedömd återstående genomsnittlig innehavstid på 30 år. Några undersökningar som grund för denna tid fanns dock inte, utan den synes vara en skälighetsbedömning. (De ovan nämnda utredningarna gjordes senare). En återstående innehavstid på 15 år har sedan återkommit i bl a lantmäteriverkets promemoria "Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd" (1979-07-02). I förslaget till nya s k vägnormer, utarbetade 1984 av inst för fastighetsekonomi, KTH, anges den återstående innehavstiden till 20 år. Några utredningar till grund för detta redovisas inte.

Hovrättsutslag

I Hovrättens för Nedre Norrland utslag (ö 403/84, 1987-12-21) angående ersättning för förlängda ägoavstånd på grund av upphävande av servitut vid järnvägsövergång, bestämdes den återstående innehavstiden efter skälighetsbedömning till 15 år. LMV och KTH (inst för fastighetsekonomi) hade inkommit med yttranden till HovR. I båda yttrandena angavs den genomsnittliga innehavstiden av jordbruksfastigheter för fysiska personer till 25 år med hänvisning till bl a den utredning som redovisas i meddelande 5:16 från inst för fastighetsekonomi. HovR fann också att 25 år var en rimlig genomsnittlig innehavstid. Varken LMV eller KTH ansåg dock att den genomsnittliga återstående innehavstiden kunde beräknas som hälften av denna tid, d v s 12-13 år. LMV menade att man borde ta hänsyn även till bl a omsättning av mark inom en brukningsenhet och utgå från innehavstiden av ett skifte eller äga. Mot denna bakgrund ansåg LMV att den genomsnittliga återstående innehavstiden borde vara lägre och bedömde den till ca 10 år. KTH menade att man borde beakta att ett jordbruksföretag ofta består även efter en överlåtelse genom arv i form av dödsbo,

varför den återstående innehavstiden borde vara längre än 12-13 år. KTH angav - med hänvisning till förslaget till nya vägnormer - att 20 år var en rimlig återstående innehavstid. HovR fann alltså att 15 år var skäligt.

Inte lämpligt för alla skador

Redogörelsen ovan avser i huvudsak det fall när det uppkommer bestående, realt oförändrade, årliga skador. Denna skadesituation gällde i det nyss nämnda hovrättsutslaget. I andra fall är det inte lika naturligt att normalisera den återstående innehavstiden. Detta gäller speciellt om det är fråga om en tidsbegränsad eller avtagande årlig skada. Om skadan har försvunnit helt eller delvis efter exempelvis fem år kan resultatet bli oskäligt om kalkylhorisonten sätts till exempelvis tio år. Detta gäller särskilt om man utgår från att det första årets skada skall bestå under denna kalkylperiod.

4.3.3.3 Sammanfattande slutsatser

Eftersom värderingsmodellen syftar till att uppskatta den totala ekonomiska skadan för en viss fastighetsägare, skall man i princip utgå från de förutsättningar i olika avseenden som gäller för denne fastighetsägare. Nuvärdet av framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar bör således bestämmas med utgångspunkt från fastighetsägarens återstående brukningstid. Hänsyn bör därvid tas till skäliga anpassningsåtgärder. Den återstående innehavstiden måste uppskattas därför att fastighetens sannolika prisminskning vid överlåtelsetidpunkten skall bedömas och diskonteras till nutid.

Svårigheter att bestämma dessa tidpunkter kan leda till att man får tillgripa schabloner. Ett sätt, när det gäller den återstående innehavstiden, är att utgå från att fastighetsägaren överlåter fastigheten vid en viss ålder, exempelvis 65 år. För att motverka oskälighetseffekter vid en tillämpning på fastighetsägare som är äldre, skulle en sådan normaliseringsmodell kunna kombineras med en viss bestämd lägsta återstående innehavstid, t ex 5 år.

Ett annat tänkbart sätt, som tillämpas idag i vissa ersättningsnormer, är att utgå från en genomsnittlig återstående innehavstid. Skadeberäkning görs i så fall utifrån en och samma innehavstid för samtliga fastighetsägare oavsett deras ålder. Det är rimligt att räkna med en normaliserad återstående innehavstid på 10-15 år. Med hänsyn till bl a att innehavstiden skall avse den del av fastigheten som berörs av intrånget samt möjligheter för fastighetsägaren att vidta anpassningsåtgärder, kan 10 år vara rimligt om endast en siffra skall anges.

Den sist beskrivna normaliseringsmodellen torde vara speciellt lämpad att tillämpa när det är ett tämligen likartat intrång som berör många fastighetsägare. Modellen medför dock i princip att vissa fastighetsägare kan bli överkompenserade och andra underkompenserade (se vidare avsnitt 5.2).

4.3.4 Kalkylränta

4.3.4.1 Principiella utgångspunkter

Kalkylräntans funktion

Kalkylräntans roll vid avkastningsvärdering och investeringskalkylering i allmänhet är att göra penningbelopp vid olika tidpunkter jämförbara över tiden. Kalkylräntan kan sägas ge uttryck för ett slags tidsprefens. Ett visst penningbelopp som man får idag föredras i regel framför att få samma belopp i framtiden. Orsaken till detta är dels att man föredrar konsumtion nu än konsumtion i framtiden, dels att om man får ett belopp idag kan detta placeras och förräntas. Även osäkerheten utgör en del av tidspreferensen. Om man är osäker om ett belopp kommer att utfalla i framtiden, så blir detta lite värt idag. Annorlunda uttryckt blir kalkylräntan högre.

På motsvarande sätt är framtida kostnader mindre "värda" än samma kostnader idag. Det är alltså fördelaktigare att betala ut ett belopp på 100 kr om ett år än idag, eftersom man kan förränta detta belopp under tiden.

Alternativ avkastning

Kalkylräntan brukar bestämmas utifrån avkastningen vid realistiska alternativa placeringsmöjligheter för kapital. Vid individuella avkastningsvärderingar skall man därför i princip utgå från den aktuella personens alternativa placeringsmöjligheter.

Diskonteringsprocent

Ibland brukar man sätta likhetstecken mellan begreppen kalkylränta och diskonteringsränta (eller diskonteringsprocent), d v s den procentsats som används vid diskontering (nuvärdesberäkning) av framtida belopp. De här båda begreppen torde dock inte ha samma innebörd, åtminstone inte i fastighetsvärderingssammanhang. Vid fastighetsvärderingar brukar man nämligen via diskonteringsprocenten "marknadsvärdeanpassa" resultatet. Vidare brukar man via diskonteringsprocenten beakta t ex realprisförändringar av de framtida beloppen. Ett exempel som belyser skillnaden är den räntesats som brukar användas i skogsvärderingssammanhang. Här är den använda räntesatsen (diskonteringsprocenten) snarast ett relationstal för funktionssambandet mellan marknadsvärde och bedömda avkastningar. Denna roll spelar inte kalkylräntan i traditionell

mening, utan den är då endast till för att göra avkastningar som utfaller vid olika tidpunkt jämförbara.

Kapitaliserings-procent

I vissa fall brukar också termen kapitaliserings-procent användas. Denna term bör dock undvikas i de här sammanhangen, eftersom begreppet kapitalisering i sin rätta betydelse innebär att man beräknar ett kapitalvärde vid en viss tidpunkt som inte behöver vara nutidpunkten.Kapitalisering används ibland som synonymer för såväl nuvärdesberäkning som slutvärdesberäkning. Tidigare (avsnitt 3.3.3.2) har vi talat om evighetskapitalisering - beräkning av nuvärdet av eviga årliga skador - och detta begrepp har vi använt därför att det är vedertaget i värderingssammanhang. Men termen kapitaliseringsprocent bör alltså ändå inte användas eftersom det är enbart nuvärdesberäkningar som görs i ersättningsmodellen.

Real kalkylränta är vanligast

I avsnitt 4.2.1 har vi berört skillnaden mellan en nominell och real kalkylränta, d v s en ränta "rensad" från inflationen. Om de framtida penningbeloppen uttrycks i nominella belopp (löpande penningvärde) skall man använda en nominell kalkylränta vid nuvärdesberäkningen och om beloppen är reala (fast penningvärde) skall man använda en real ränta. Kalkylresultatet blir detsamma oavsett vilken metod som väljs. Av praktiska skäl är det i regel lämpligast att göra reala kalkyler, särskilt när det är fråga om årliga realt oförändrade belopp, vilket alltså innebär att man räknar med en real kalkylränta.

4.3.4.2 Val av kalkylränta

Kalkylräntan individuell

Utgångspunkten rent allmänt för val av kalkylränta vid avkastningsvärdering och investeringskalkyler är som nämnts avkastningen vid alternativ placering av marginellt kapital. I vårt fall skall vi bedöma vilka placeringsmöjligheter de lantbrukare har som drabbas av intrånget. I princip bör således kalkylräntan bedömas individuellt från fall till fall och man bör utgå från den ränta som individen kan beräknas få vid den bästa för honom acceptabla placeringen av ersättningsbeloppet. Av praktiska skäl är dock en sådan metod knappast möjlig. När man bestämmer kalkylräntan får man därför utgå från de alternativa placeringsmöjligheterna för en genomsnittslantbrukare.[1])

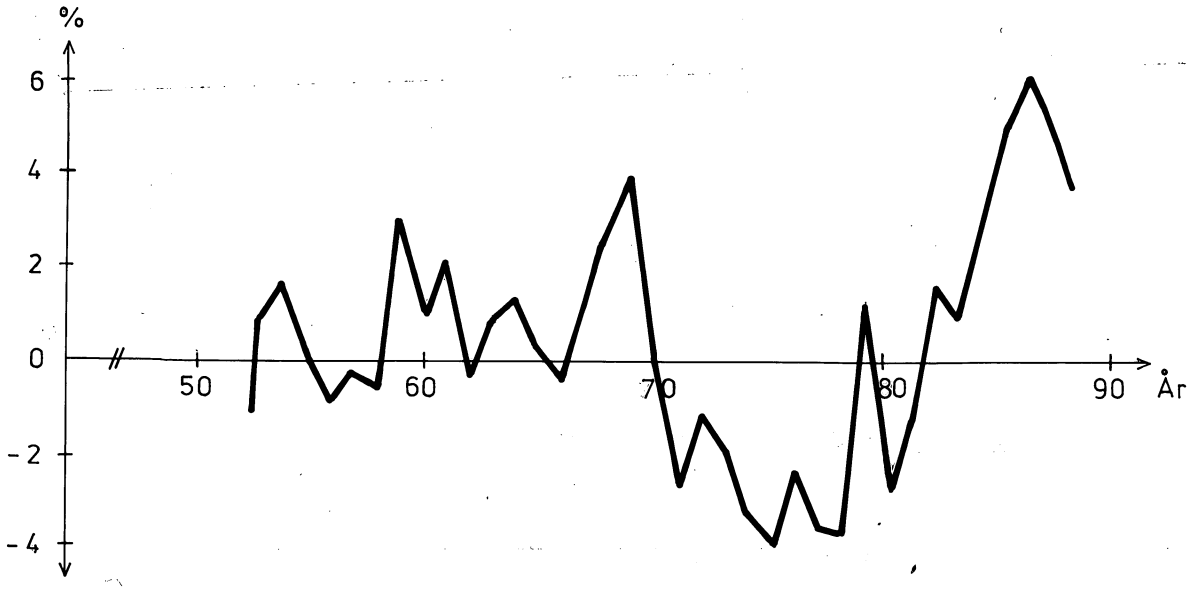
---

1) Vi har här förutsatt att fastighetsägarens ekonomiska skada uppskattas genom officialvärdering vid förrättning. Problemet blir annorlunda i ett domstolsfall, där det åligger fastighetsägaren att yrka annan ersättning. Kalkylräntan är därvid en komponent för att bestämma denna ersättningspost.

Normaliserad kalkylränta av praktiska skäl

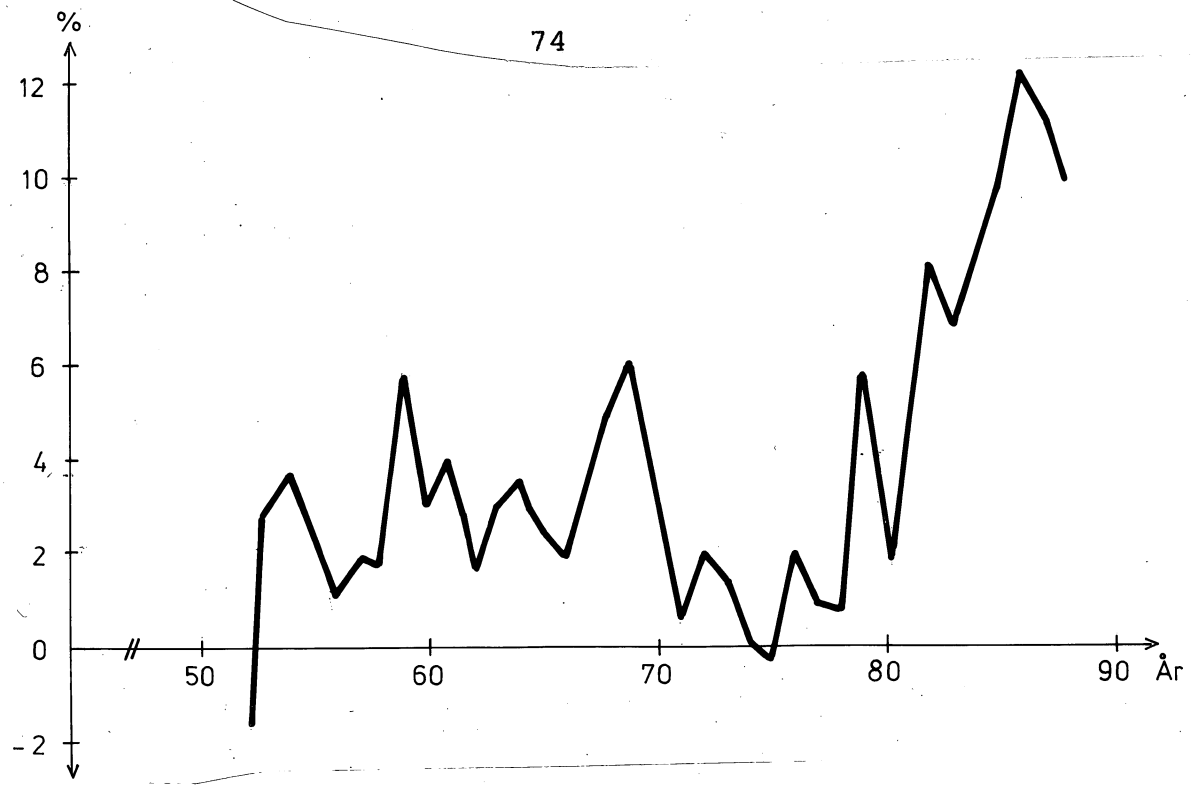
En utgångspunkt för en normaliserad kalkylränta kan vara en räntesats som ligger i intervallet mellan bankernas framtida reala inlånings- och utlåningsränta. För vissa brukare torde nämligen den bästa alternativa penningplaceringen vara att betala av lån. För andra brukare, med ingen eller ringa skuldsättning, är det kanske mest realistiskt att placera pengarna på bank. I figurerna 2a och 2b redovisas den reala in- och utlåningsräntan sedan 1950-talet. Utvecklingen under gången tid ger vanligtvis vägledning för den framtida räntenivån, som är av intresse i detta sammanhang.

Principerna för hur man bestämmer kalkylräntan samt vilken räntesats som bör tillämpas behandlades utförligt av LMV i yttrandet till Hovrätten för nedre Norrland i det tidigare (avsnitt 4.3.3.2) nämnda utslaget. I bilaga 2 redovisas ett utdrag ur yttrandet vad anser kalkylräntan. Den nyss nämnda utgångspunkten för att bestämma en normaliserad ränta framfördes av LMV liksom även av KTH i dess yttrande.



Figur 2a Utvecklingen av bankernas reala inlåningsränta[1] från början av 1950-talet t o m 1988. Källa: bl a Allmän månadsstatistik (SCB).

1) Affärsbankernas kapitalräkning med högst 12 mån uppsägning. Fr o m 1983 övrig inlåning (högsta ränta) exkl vinstsparkonto, skattesparkonto och specialinl. Räntesatsen har reducerats med hänsyn till KPI.



Figur 2b Utvecklingen av bankernas reala utlåningsränta.[1] Källa: bl a Allmän månadsstatistik (SCB).

1) Högsta räntesats för checkräkningskredit för privatpersoner.

Räntesatsen är beroende av kalkylhorisonten

När det gäller räntesatsen kan man konstatera att den reala kalkylräntan med ovanstående utgångspunkter bör ligga omkring 3 procent för kalkyler på mycket lång sikt (jfr bilaga 2 och figur 2a och 2b). Om kalkylperioden omfattar de allra närmaste åren bör man dock utgå från räntenivån under de senaste åren. Man hamnar i så fall på en betydligt högre nivå. Skall man beräkna nuvärdet av ett belopp som faller ut inom den allra närmaste tiden bör man sålunda idag (slutet av 1980-talet) använda en real kalkylränta på ca 6-7 procent. Kalkylräntan är med andra ord beroende av kalkylhorisonten, d v s kalkylperiodens längd. Om kalkylperioden omfattar de närmaste 10-15 åren kan det mot denna bakgrund vara rimligt att använda en genomsnittlig real kalkylränta på 4 procent.

Osäkerhetsaspekten

I ovanstående resonemang har osäkerhetsaspekten inte alls berörts. I det fall att intrånget medför en årlig bestående skada, är det tänkbart att fastighetsägaren på sikt anpassar sig till intrånget så att den årliga skadan minskar realt. Annorlunda uttryckt kan det vara osäkert om skadorna kommer att vara realt oförändrade på sikt. Denna osäkerhet kan man vid beräkningen av fastighetsägarens skada beakta genom att använda en högre kalkylränta. Detta gäller under förutsättning att man inte har tagit hänsyn till de sannolika anpassningsåtgärderna på annat sätt, t ex genom att ändra de årliga

beloppen. Det bör å andra sidan framhållas att osäkerheten givetvis inte skall drabba brukaren. Sammantaget kan dock de nyss berörda aspekterna vara ett argument för att kalkylräntan i vissa fall bör vara högre än 3 procent - t ex 4 procent - även om kalkylhorisonten är längre än 10-15 år.

Hovrättsutslag

I det tidigare (avsnitt 4.3.3.2) nämnda hovrättsutslaget delade HovR såväl LMVs som KTHs bedömning att kalkylräntan borde kunna bestämmas utifrån vanliga kapitalplaceringssynpunkter och att det då synes naturligt att utgå från den genomsnittliga realräntan. Det material som parterna åberopat i målet gav enligt HovR fog för att i målet utgå från en real ränta på 3 procent. HovR hänvisade även till att HD i ett mål (NJA 1986 s 272), som gällde omprövning av tomträttsavgäld för en kontors- och butiksfastighet i centrala Stockholm, kom fram till att man kunde utgå från en realränta på den allmänna kapitalmarknaden i storleksordningen 3 procent. HovR fann - mot bakgrund av att den återstående innehavstiden bestämts till 15 år - att ersättningen skulle beräknas efter 3 procent.

Kommentar till utslaget

Enligt LMVs yttrande i målet (se bilaga 1) bör den reala kalkylräntan vara i genomsnitt 4 procent för den närmaste 10-årsperioden och 3 procent på mycket lång sikt. Det innebär att kalkylräntan de närmaste 15 åren egentligen borde bestämmas genom en sammanvägning av 4 procent under 10 år och 3 procent under 5 år, d v s den borde i så fall vara 3,67 procent för 15-årsperioden. Man bör därför inte dra några generella slutsatser om kalkylräntan på grundval av hovrättsutslaget. Hovrättens hänvisning till HD-domen är också tveksam i sammanhanget eftersom det är fråga om helt olika kalkylsituationer. I HD-fallet var det inte fråga om att bestämma en räntenivå som speglar en genomsnittslantbrukares alternativa placeringsmöjligheter av marginellt kapital.

4.3.4.3 Sammanfattande slutsatser

Kalkylräntan vid beräkning av en fastighetsägares totala ekonomiska skada, bör bestämmas utifrån den avkastning på alternativ placering av marginellt kapital som fastighetsägaren kan förväntas få under den aktuella kalkylperioden. Kalkylräntan bör därför i princip bedömas individuellt från fall till fall med hänsynstagande till placeringsmöjligheter och kalkylhorisont.

Av praktiska skäl får man dock i regel - t ex i en ersättningsnorm - utgå från de alternativa placeringsmöjligheterna för en genomsnittsbrukare. En sådan normaliserad kalkylränta kan lämpligen be-

stämmas till en räntesats som ligger i intervallet mellan bankernas reala inlånings- och utlåningsränta. Räntesatsen är beroende av kalkylhorisonten. I dag - senare delen av 1980-talet - hamnar man på en realränta på 6-7 procent medan en långsiktig realränta kan uppskattas till ca 3 procent. För en kalkylperiod som omfattar de närmaste 10-15 åren - vilket blir aktuellt om man normaliserar den återstående innehavstiden - kan det vara rimligt att uppskatta den reala kalkylräntan till i genomsnitt 4 procent. Möjligen kan det med hänsyn till tidsaspekten vara skäligt att i ersättningsmodellen använda en lägre ränta vid diskontering av det minskade försäljningspriset om den antagna överlåtelsetidpunkten ligger minst 10-15 år framåt i tiden. Å andra sidan kan osäkerhetsaspekten tala för att t ex 4 procents kalkylränta är rimlig även på lång sikt vid beräkning av totalskadan.

5 TILLÄMPNING AV ERSÄTTNINGSMODELLEN VID VARIERANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Inledning

Tidigare, bl a i avsnitt 4.2.2, har ersättningsmodellen tillämpats på ganska förenklade exempel. Här skall nu belysas vad resultatet blir om vissa förutsättningar och komponenter varieras i olika avseenden. Ett syfte med framställningen är att göra en känslighetsanalys av modellen.

Känslighetsanalys

Följande kommer att behandlas:

- effekten av ändrad kalkylhorisont (5.2)
- effekten av ändrad kalkylränta (5.3)
- specialodling (5.4)
- avtagande årliga skador (5.5)
- tidsbegränsade årliga skador (5.6)
- ej årliga skador (5.7)
- arrende (5.8)

Reala kalkyler

Liksom tidigare görs alla kalkyler i reala termer, d v s i fast penningvärde och real kalkylränta. Denna förutsätts vara 4 procent som ett huvudalternativ. I princip är det 1989 års penningvärde som används i kalkylerna. Det förutsätts att värdetidpunkten är mars 1989 för såväl intrångsersättning som annan ersättning.

I samtliga fall utom det sista (avsnitt 5.8) förutsätts fastighetsägarna själv brukar fastigheten. Om t ex en arrendator är inblandad i dessa fall anges detta särskilt. Annars behandlas arrendefallet separat i avsnitt 5.8.

Det bör också framhållas att som huvudalternativ gäller att intrånget är av sådan art att det inte medför att mark tas i anspråk i någon omfattning. Det är i stället fråga om intrång som leder till i princip enbart ökade kostnader, exempelvis kraftledningsstolpar i åkermark. Det är sådant intrång som är störst intresse i sammanhanget, nämligen hur man utifrån kostnadsökningarna kommer fram till ersättningsbeloppen.

5.2 Kalkylhorisontens betydelse

I exemplet i avsnitt 4.2.2 förutsattes att kalkylhorisonten, d v s fastighetsägarens återstående innehavstid var 15 år. Vi skall nu knyta an till detta exempel och se vad resultatet blir om den återstående innehavstiden varieras under i övrigt oförändrade förutsättningar. Det förutsätts alltså här att det är enbart den sannolika återstående innehavstiden som har betydelse för kalkylhorisonten.

Exempel

Förutsättningar

Beräkningen av den totala skadan görs för sex alternativ vad gäller den återstående innehavstiden, nämligen 0, 5, 10, 15, 20 och 25 år. De här beloppen avser i princip sex fastighetsägare med olika ålder. I övrigt gäller följande förutsättningar:

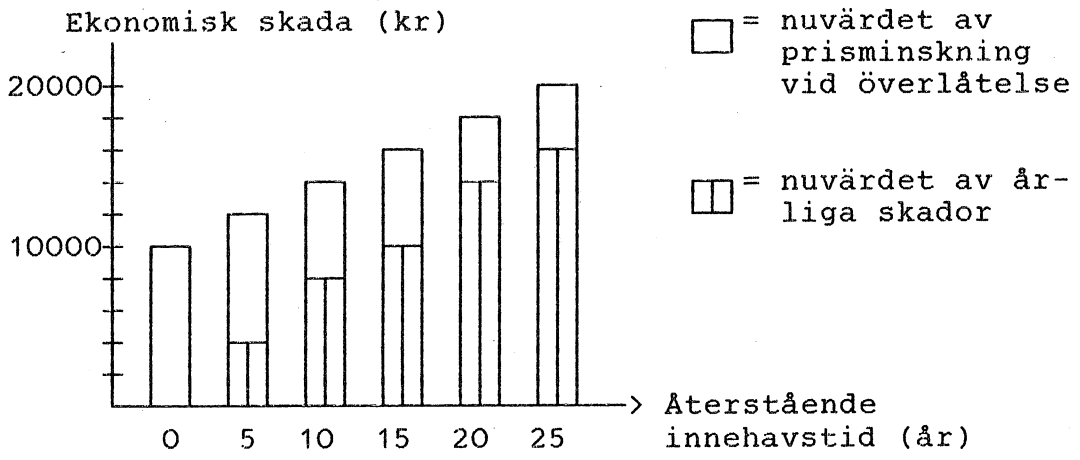
- årlig skada 1 000 kr (normalodling), vilken är realt oförändrad under de närmaste 25 åren
- marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten 10 000 kr (uppskattas med hjälp av M-faktorn 10)
- den sannolika minskningen vid avyttringstidpunkten uppgår till realt samma belopp som ovan i samtliga alternativ, d v s 10 000 kr i dagens penningvärde
- kalkylränta 4 procent

Resultat: totalskadan ökar med innehavstiden

Kalkylresultat framgår av tabell 1 samt grafiskt av figur 3. Den totala ekonomiska skadan ökar med den återstående innehavstiden.

Tabell 1 Beräkning av total ekonomisk skada vid värdetidpunkten för fastighetsägare med olika återstående innehavstid. Årlig skada 1 000 kr (realt oförändrad), prisminskning vid framtida överlåtelse 10 000 kr samt kalkylränta 4 procent.

	Återstående innehavstid (år)					
	0	5	10	15	20	25
Nuvärde av årliga skador (kr)	0	4450	8110	11120	13590	15620
Nuvärde av prisminskning vid framtida överlåtelse (kr)	10000	8200	6800	5600	4600	3800
Total skada (kr)	10000	12650	14910	16720	18190	19420



Figur 3. Total ekonomisk skada för brukare med olika återstående innehavstid. Samma förutsättningar som för tabell 1.

Vi kan först se närmare på det fall då den återstående innehavstiden har satts till noll år. Detta är tänkt att belysa det - kanske något hypotetiska - fall då fastigheten sannolikt kommer att avyttras omedelbart efter värdetidpunkten eller så nära att fastighetsägaren inte drabbas av några intäktsbortfall eller kostnadsökningar. Den ekonomiska skadan utgörs i så fall enbart av prisminskningen vid överlåtelsen, d v s 10 000 kr. Och eftersom denna skada uppstår nära värdetidpunkten skall beloppet inte diskonteras. Den totala skadan blir alltså 10 000 kr.

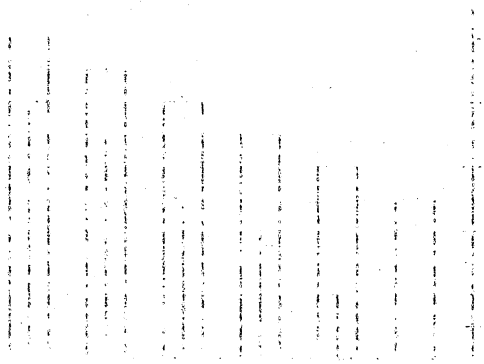
För en brukare vars återstående innehavstid uppskattas till 5 år har den totala skadan beräknats till 12 650 kr. Detta belopp utgörs av dels nuvärdet av 5 årsskador (4,45 x 1 000 = 4 450 kr), dels nuvärdet av prisminskningen vid avyttringen om 5 år (0,82 x 10 000 = 8 200 kr). På motsvarande sätt har beloppen räknats fram för de övriga alternativen på återstående innehavstid.

Intrångsersättningen påverkas inte

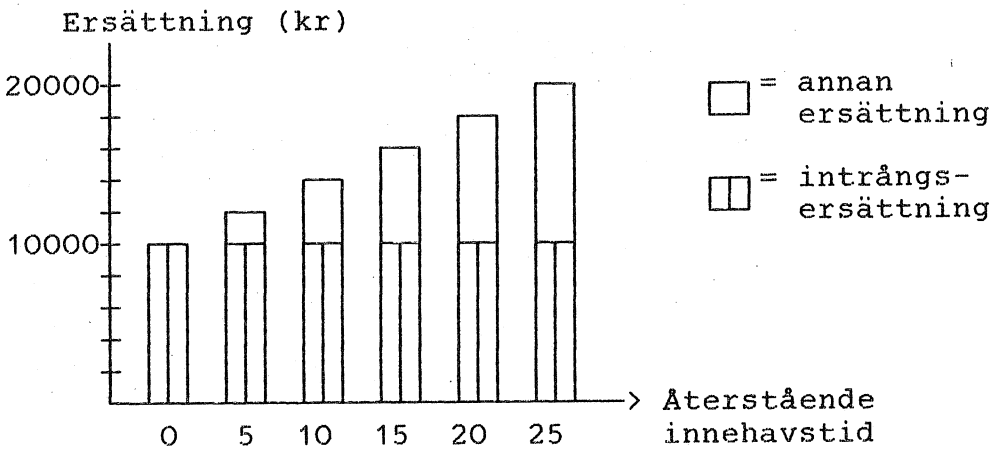
När det gäller de ersättningsbelopp som skall utgå enligt ExL skall intrångsersättningen motsvara marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Detta belopp har förutsatts vara 10 000 kr i samtliga fall. Marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten är ju oberoende av den aktuelle brukarens sannolika återstående innehavstid. Intrångsersättningen påverkas alltså inte av kalkylhorisonten.

Annan ersättning ökar med innehavstiden

Posten annan ersättning kommer däremot att öka med den återstående innehavstiden, eftersom den skall uppgå till en restpost motsvarande skillnaden mellan den totala ekonomiska skadan och intrångsersättningen. Vid "noll" års återstående innehavstid uppkommer det ingen sådan restpost, för en



brukare med 5 års återstående innehavstid blir den 12 650 - 10 000 = 2 650 kr etc. Av figur 4 framgår hur de båda ersättningsposterna fördelas i detta exempel.



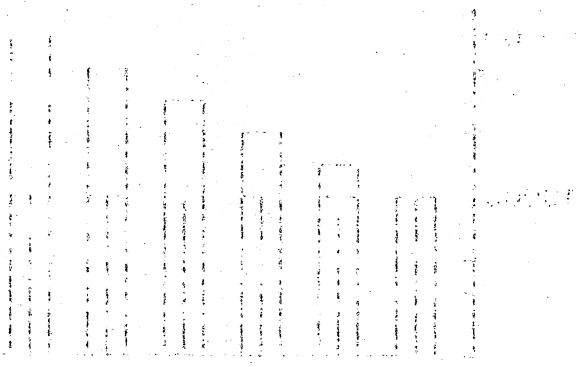
Figur 4. Intrångsersättning resp annan ersättning vid den ekonomiska skada som framgår av tabell 1 och figur 3.

Normalisering

Om man normaliserar den återstående innehavstiden till t ex 15 år får samtliga fastighetsägare i det här fallet en total ersättning på 16 720 kr (se tabell 1). Denna skall fördelas på 10 000 kr i intrångsersättning och 6 720 kr i annan ersättning. Det innebär i princip att de fastighetsägare vars återstående innehavstid sannolikt är kortare än 15 år blir överkompenserade, medan motsatsen gäller för fastighetsägare med längre återstående innehavstid än 15 år. Ur principiell synpunkt är det därför svårt att förorda en normalisering i det här avseendet. Däremot kan det som tidigare (avsnitt 4.5.3) framhållits vara lämpligt av praktiska skäl i en ersättningsnorm.

Totalskadan behöver inte alltid öka

Det skall påpekas att den totala skadan inte nödvändigtvis alltid behöver öka med den återstående innehavstiden. Denna effekt beror nämligen på de förutsättningar som ligger till grund för kalkylen. Om man i ovanstående exempel förutsätter att såväl marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten som prisminskningen vid de framtida överlåtelsetidpunkterna uppgår till 25 000 kr i stället för 10 000 kr, blir den totala skadan lika stor (25 000 kr) oberoende av den återstående innehavstiden. Om denna uppgår till t ex 5 år blir nuvärdet av de 5 årsskadorna (4 procents kalkylränta) liksom tidigare 4 450 kr. Nuvärdet av prisminskningen vid avyttringen blir 0,82 x 25 000 = 20 500 kr och den totala skadan således 4 450 + 20 500 = 24 950 kr. (Att den inte blir exakt 25 000 kr beror på avrundningsfel.) Marknadsvärdeminskningen motsvarar i detta fall det belopp som man får då man evighetskapitaliserar den årliga skadan (1 000 kr) efter 4 procents kalkylränta.



5.3 Kalkylräntans betydelse

Kalkylräntan har givetvis en direkt betydelse för resultatet i modellen eftersom den totala skadan beräknas som nuvärdet av framtida belopp. Tidigare har vi använt 4 procents kalkylränta som huvudalternativ. Av avsnitt 4.3.4 framgår att denna räntesats är ett rimligt mått på den genomsnittliga reala kalkylräntan om kalkylhorisonten omfattar de närmaste 10-15 åren.

Exempel

I tabell 2 redovisas för jämförelsens skull vad kalkylresultatet blir även vid 3 resp 5 procents ränta. Beräkningen är liksom tidigare gjord för en årlig skada på 1 000 kr och framtida prisminskning 10 000 kr. Den återstående innehavstiden uppgår till 15 år.

Tabell 2 Beräkning av total skada med 3, 4 resp 5 procents kalkylränta. Årlig skada 1 000 kr, framtida prisminskning 10 000 kr och återstående innehavstid 15 år.

	Kalkylränta (%)		
	3	4	5
Nuvärde av 15 årsskador	11 940	11 120	10 380
Nuvärde av prisminskning	6 420	5 550	4 810
Total skada	18 360	16 670	15 190
D:o x årlig skada[1])	18,4	16,7	15,2

[1]) Avrundat till en decimal

Av tabellen framgår att den totala skadan blir 18 360 kr vid 3 procents kalkylränta, 16 670 kr vid 4 procent och 15 190 kr vid 5 procents kalkylränta. Man kan även uttrycka den totala skadan som en faktor gånger den årliga skadan. Denna faktor blir 18,4, 16,7 resp 15,2 för de tre räntealternativen. Om man utgår från den beräknade totala skadan med 4 procents kalkylränta, minskar den totala skadan med 9 procent om kalkylräntan höjs med en procentenhet (till 5 procent). Vid en motsvarande sänkning av kalkylräntan (till 3 procent) ökar den totala skadan med 10 procent.

Olika kalkylränta i samma kalkyl

Den långsiktiga genomsnittliga reala kalkylräntan torde som framgått av avsnitt 4.6 ligga omkring 3 procent. Denna räntesats bör sålunda användas vid evighetskapitalisering av årliga belopp eller diskontering av enstaka belopp som faller ut långt

fram i tiden. Om vi anknyter till ersättningsmodellen bör man som tidigare nämnts i princip använda olika kalkylräntor beroende på kalkylhorisonten. Diskonteringen av prisminskningen vid en tidpunkt långt fram i tiden bör således göras efter en lägre kalkylränta - än den genomsnittliga för en kalkylperiod som omfattar de närmaste 10-15 åren - förslagsvis 3 procent. Å andra sidan kan osäkerhetsaspekten tala för att 4 procent bör - åtminstone i vissa fall - användas även vid lång kalkylperiod.

Exempel

Om vi anknyter till exemplet i tabell 2 och beräknar nuvärdet av de 15 årsskadorna efter 4 procent och nuvärdet av prisminskningen vid avyttringen (om 15 år) efter 3 procents kalkylränta, blir den totala skadan 11 120 + 6 420 = 17 540 kr. Detta belopp kan vi jämföra med 16 670 kr, som vi fick då 4 procent användes genomgående. Skillnaden är alltså 870 kr eller 5 procent.

5.4 Specialodling

Intrångsersättning utifrån normalodling

Som framgått av avsnitt 3.3.3 skall intrångsersättningen, bedömas utifrån hur intäkterna och kostnaderna påverkas vid en för orten normal driftsinriktning på fastigheten. Om man således använder sig av en M-faktor gånger en årlig skada för att uppskatta marknadsvärdeminskningen, skall man utgå från en normal driftsinriktning, d v s fastighetsanknutna förhållanden, när man bestämmer den årliga skadan.

Annan ersättning utifrån aktuell odling

Sådana förhållanden som beror på den aktuelle brukaren - och som klart avviker från vad som skulle vara normal driftsinriktning eller odling - beaktas i stället när man uppskattar den totala ekonomiska skadan, d v s indirekt annan ersättning. Om således den årliga skadan för en specialodling överstiger skadan för en normal odling, skall den förra skadan ligga till grund för att bedöma fastighetsägarens totala ekonomiska skadan. Men även skadan för en normal odling behöver uppskattas för att man skall kunna bedöma marknadsvärdeminskningen. Tillvägagångssättet kan belysas med följande principiella exempel.

Exempel - förutsättningar

Genom ledningsrätt upplåts en kraftledning på fastigheten Åby 1:1. Fastighetsägaren bedriver specialodling, jordgubbar och broccoli, på fastighetens hela åkerareal (10 ha). Fastighetsägaren har gjort investeringar för specialodlingen i maskiner och konstbevattning. Den årliga skadan i form av dels intäktsbortfall genom viss arealförlust, dels kostnadsökningar på grund av försvårad brukning, uppskattas till 3 000 kr. Om brukaren i stället hade haft vanlig spannmålsodling skulle den årliga

skadan ha uppgått till 1 000 kr. Brukaren är 50 år gammal och den sannolika återstående brukningstiden bedöms därför till 15 år. Det ekonomiska intrånget antas vara realt oförändrat under denna period. Specialodlingen antas fortgå under hela den återstående innehavstiden.

Resultat

Fastighetens marknadsvärdeminskning skall således uppskattas utifrån den "normala" årliga skadan (1 000 kr). En M-faktor på 10 bedöms som skälig i det här fallet, vilket medför att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten uppskattas till 10 000 kr (10 x 1 000). Eftersom skadan antas vara realt oförändrad under fastighetsägarens återstående innehavstid kan även den sannolika prisminskningen vid överlåtelsen om 15 år uppskattas till 10 000 kr (dagens penningvärde). Beräkningen av den totala skadan görs här efter 4 procents kalkylränta. Nuvärdet av de 15 årsskadorna (på 3 000 kr) blir då 11,12 x 3 000 = 33 360 kr och nuvärdet av prisminskningen vid avyttringstidpunkten 0,56 x 10 000 = 5 600 kr. Fastighetsägarens totala skada blir således 33 360 + 5 600 = 38 960 kr. Intrångsersättningen blir 10 000 kr (= marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten) vilket medför att annan ersättning bör utgå med 28 960 kr (38 960 - 10 000).

Svåra bedömningar i praktiken

Ovanstående exempel belyser som nämnts det principiella förfarandet. I praktiken kan det vara mycket svåra bedömningsfrågor som måste avgöras vid intrång i specialodling. För det första måste man ta ställning till hur länge specialodlingen kan anses bestående. Detta har ju helt naturligt betydelse för nuvärdet av de framtida årsskadorna. För att bedöma denna fråga kan det vara lämpligt att undersöka om fastighetsägaren har gjort särskilda investeringar i form av t ex specialmaskiner eller konstbevattning. Vidare bör man givetvis ta reda på hur lång tid tillbaka brukaren har bedrivit specialodling för att se om denna kan anses som tillfällig eller inte.

Rimliga anpassningsåtgärder

Vid skadebedömningen skall man som framgått av avsnitt 2.1 även ta hänsyn till att fastighetsägaren anses skyldig att vidta skäliga åtgärder för att minska skadan. Om specialodlingen kan flyttas till ett annat ställe på fastigheten bör detta kunna ses som en rimlig anpassningsåtgärd från fastighetsägarens sida. Givetvis måste man i sådana fall ta hänsyn till eventuella omställningskostnader och anpassningsförluster som kan uppstå. Det kan vara så att avkastningen blir lägre på det alternativa åkerfältet, att en bevattningsanläggning måste flyttas etc.

Slutsats

Man måste alltså göra en noggrann bedömning av skadan från fall till fall när en specialodlare - eller brukare med speciell animalieproduktion - berörs av intrånget. I sådana ersättningssituationer går det därför knappast att använda ersättningsnormer som utgår från genomsnittsförhållanden i olika avseenden.

5.5 Avtagande årliga skador

I de föregående exemplen har det förutsatts att de årliga skadorna är bestående och realt oförändrade under kalkylperioden. Det finns dock många intrångssituationer då det uppkommer s k tillfälliga skador, d v s av skador övergående eller avtagande natur (jfr typfall c i avsnitt 3.3.3.1).

Exempel på skador

Ett typexempel är byggande av underjordisk ledning i jordbruksmark. Det leder ofta till skördebortfall inom ledningsområdet. Det kan gälla dels bortfall av befintlig gröda, dels framtida skördenedsättning på grund av jordpackning etc. Den senare effekten avtar i regel successivt för att i normalfallet vara nästan helt borta efter några år. Det kan dock i vissa fall kvarstå en viss bestående skördeminskning. Ledningsupplåtelsen kan dessutom medföra andra bestående skador, t ex uppstickande brunnar som utgör brukningshinder.

I det här fallet går det som framgått av avsnitt 4.3.2 inte att förutsätta att prisminskningen vid överlåtelsen är realt lika stor som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Det sistnämnda beloppet bör rimligen vara större, åtminstone om avyttringstidpunkten ligger relativt långt fram i tiden så att de tillfälliga skadorna har förvunnit helt eller till större delen. Vidare blir det något mer komplicerat att beräkna nuvärdet av de årliga skadorna eftersom dessa inte kommer att uppgå till realt lika stora belopp. Följande exempel belyser hur man kan gå till väga.

Beräkningsexempel - förutsättningar

Vi förutsätter att det är en underjordisk vattenledning som byggs i åkermark, varvid såväl tillfälliga som bestående skador uppkommer. De tillfälliga skadorna består i dels att befintlig gröda förstörs (kallas skada år 0 nedan), dels att det uppkommer en skördeminskning som beräknas ha avtagit efter de tre närmaste åren (år 1, 2 och 3). Därefter kvarstår en bestående skada i form av dels en viss kvarvarande skördeminskning, dels brukningshinder genom brunnar. Fastighetsägaren är 55 år och brukar själv fastigheten. Följande årliga skador bör enligt parterna utgöra grund för ersättningsberäkningen:

- tillfällig skada
  år 0 1 000 kr
  år 1 500 kr
  år 2 300 kr
  år 3 100 kr

- bestående skada 200 kr

Resultat - intrångsersättning

Marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten kan i detta fall inte uppskattas enbart med en M-faktor, eftersom det är fråga om såväl tillfälliga som bestående skador. Däremot kan en M-faktor appliceras på de bestående skadorna. Om vi förutsätter att faktorn 10 är skälig i detta fall, så blir den del av marknadsvärdeminskningen som orsakas av de bestående skadorna 10 x 200 = 2 000 kr. Även de tillfälliga skadorna torde dock påverka marknadsvärdet vid värdetidpunkten[1]). Ett praktiskt framkomligt sätt att bedöma hur stor denna inverkan kan antas vara, är att beräkna nuvärdet av dessa skador och sedan marknadsvärdeanpassa kalkylresultatet. Vid nuvärdesberäkningen är det med tanke på den korta kalkylhorisonten skäligt att använda en högre kalkylränta än 4 procent, förslagsvis 5 procent. Nuvärdet av skadan år ett blir då 0,95 x 500 = 475 kr, av skadan år två 0,90 x 300 = 273 kr och av skadan år tre 0,86 x 100 = 86 kr. Totalt blir nuvärdet av de tillfälliga skadorna 1 000 + 475 + 273 + 86 = 1 834 kr. Om vi antar att hälften av detta belopp påverkar marknadsvärdet (jfr avsnitt 3.3.3.2), blir den beräknade totala marknadsvärdeminskningen 2 000 + 0,5 x 1 834 = 2 917 kr. Beloppet kan skäligen avrundas till 3 000 kr.

Total skada

Prisminskningen vid fastighetsägarens sannolika avyttring av fastigheten bör bli lägre. Om vi uppskattar den återstående innehavstiden till 10 år - ägarens tid kvar till 65 år - så är de tillfälliga skadorna borta vid överlåtelsen. Prisminskningen vid denna tidpunkt (om 10 år) kan därför skäligen bedömas till 2 000 kr, d v s till samma reala belopp som de bestående skadorna antas minska marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Nuvärdet av detta belopp blir vid 4 procents kalkylränta 0,68 x 2 000 = 1 340 kr. Nuvärdet av de 10 bestående årsskadorna blir efter samma kalkylränta 8,11 x 200 = 1 622 kr. Nuvärdet av de tillfälliga skadorna uppgår enligt ovan till 1 834 kr. Fastighetsägarens kalkylerade totala skada blir således 1 622 + 1 340 + 1 834 = 4 796 kr.

---

1) Det förutsätts här att värderingen görs år 0. Det innebär att även de tillfälliga skadorna uppkommer i framtiden.

Annan ersättning

Eftersom marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten har uppskattats till 3 000 kr blir annan ersättning 4 796 - 3 000 = 1 796 kr.

5.6 Tidsbegränsade årliga skador

I bl a avsnitt 4.3.2.2 berördes det fall då intrånget är tidsbegränsat. Det kan röra sig om t ex upplåtelse av en tidsbegränsad nyttjanderätt genom expropriation. Även vid ett sådant intrång kan det givetvis uppstå avtagande skador på samma sätt som beskrevs i föregående avsnitt. För att renodla problemställningen förutsätts här att det uppkommer årliga skador som är realt oförändrade över tiden.

Frågan är då hur man bestämmer dels intrångsersättningen, dels den totala skadan, d v s indirekt annan ersättning. Följande exempel belyser hur man kan gå till väga.

Exempel - förutsättningar

Vi antar att det är fråga om expropriation av en nyttjanderätt som är tidsbegränsad till 15 år. Efter denna tidpunkt kvarstår det vare sig någon fysisk eller ekonomisk skada. Den årliga skadan uppskattas till 100 kr (normal odling). Beräkningen görs här för antagande om två alternativ (= två brukare) på den återstående innehavstiden, nämligen dels 10 år (brukaren A), dels 20 år (brukaren B). Kalkylränta 4 procent.

Resultat - intrångsersättning

Intrångsersättningen (marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten) blir givetvis liksom i tidigare exempel (jfr avsnitt 5.2) lika stor i båda alternativen. Det går dock inte att använda en "normal" M-faktor för att uppskatta marknadsvärdeminskningen i det här fallet eftersom de årliga skadorna är tidsbegränsade. Användandet av en M-faktor bygger nämligen som framgått av avsnitt 3.3.3.3 på att de årliga skadorna i princip är eviga eller finns kvar under mycket lång tid. Här är det i stället lämpligare att beräkna nuvärdet av de 15 årsskadorna och sedan marknadsvärdeanpassa kalkylresultatet. Vid 4 procents kalkylränta får vi ett belopp på 10,74 x 100 = 1 074 kr. Om vi antar att marknadsvärdeminskningen uppgår till 40 procent av detta belopp (se avsnitt 3.3.3.2) blir intrångsersättningen 430 kr.

Total skada

När det gäller den totala ekonomiska skadan kan vi först beräkna nuvärdet av de årsskador som drabbar de båda fastighetsägarna. För ägaren A (10 års återstående innehavstid) blir detta belopp 8,11 x 100 = 811 kr. Fastighetsägaren B, vars sannolika återstående innehavstid uppskattas till 20 år, drabbas av samtliga årsskador och nuvärdet av dessa är enligt ovan 1 074 kr.

Till de här belopp skall man enligt värderingsmodellen lägga nuvärdet av den sannolika prisminskningen vid överlåtelsen i framtiden. För fastighetsägaren B kvarstår det inte någon sådan ekonomisk skada vid denna tidpunkt (om 20 år) eftersom intrånget då är borta. Fastighetsägaren A torde sannolikt få mindre betalt för fastigheten på grund av att intrånget finns kvar i fem år efter den sannolika försäljningstidpunkten. Vid uppskattningen av detta belopp får man lämpligen gå schablonmässigt till väga på liknande sätt som ovan, d v s genom att marknadsvärdeanpassa de till avyttringstidpunkten diskonterade kvarstående årsskadorna (fem stycken). Vid fyra procents kalkylränta blir detta belopp 4,45 x 100 = 445 kr. Om vi förutsätter att den sannolika prisminskningen vid avyttringen uppgår till 40 procent av detta belopp, så blir denna 0,4 x 445 = 178 kr. Det till värdetidpunkten diskonterade beloppet blir därmed 0,68 x 178 = 121 kr.

Annan ersättning

Den totala ekonomiska skadan för A blir således 811 + 121 = 932 kr och för B 1 074 kr. Eftersom intrångsersättningen har uppskattats till 430 kr i båda fallen, bör annan ersättning utgå med 932 - 430 = 502 kr till A och med 1 074 - 430 = 644 kr till B.

5.7 Ej årlig skada

Intrång i skogsmark

Intäktsbortfallen och/eller kostnadsökningarna behöver som framgått av bl a avsnitt 3.3.3.1 inte vara årliga. Vid intrång i skogsmark uppkommer de faktiska skadorna när en viss åtgärd utförs. Sådant intrång som leder till fördyrad avverkning - det kan uppstå till följd av exempelvis byggande av kraftledning eller väg - medför således kostnadsökningar för fastighetsägaren vid den tidpunkt då avverkningen sker. På motsvarande sätt kan man säga att intäktsbortfallen till följd av virkesförlust uppkommer då det aktuella beståndet avverkas eller skulle ha avverkats (om hela beståndet har tagits i anspråk).

Den totala skadan skall beräknas på principiellt samma sätt även i den här värderingssituationen, nämligen som summan av nuvärdet av intäktsbortfallen och kostnadsökningarna samt nuvärdet av fastighetens (eventuella) prisminskning vid fastighetsägarens sannolika avyttringstidpunkt. Följande exempel visar hur man kan gå till väga.

Exempel - förutsättningar

Vi förutsätter att det är ett intrång i skogsmark som medför en kostnadsökning på 1 000 kr (dagens penningvärde) om 10 år. Någon ytterligare skada uppstår inte därefter. Skadan förutsätts vara realt oförändrad. Det här fallet liknar det som beskrevs

i föregående avsnitt. Skillnaden är att vi då hade årliga skador som var tidsbegränsade. Vi kan se vad resultatet blir om den återstående innehavstiden uppgår till 5 (ägaren A) resp 15 år (ägaren B). Kalkylränta 4 procent.

Resultat - intrångsersättning

Marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (= intrångsersättningen) är oberoende av ägarens återstående innehavstid och blir följaktligen lika stor i båda fallen. Frågan är hur stort detta belopp kan antas vara till följd av den kostnadsökning på 1 000 kr som inträffar om 10 år. Nuvärdet av detta belopp blir vid den aktuella räntefoten (4 %) 680 kr (0,68 x 1 000). Den mest praktiskt framkomliga vägen för att bedöma marknadsvärdeminskningen är att utgå från det diskonterade beloppet. Men även om man gör detta måste man ta ställning till om värdeminskningen kan antas motsvara detta belopp eller om endast en viss del slår igenom i marknadsvärdet. När det gäller intrång i skogsmark - som det är fråga om här - finns det inga liknande undersökningar som för jordbruksmark (jfr avsnitt 3.3.3.2), vilka kan ge ledning för hur kalkylerade kostnadsökningar påverkar marknadsvärdet. I detta exempel kan vi för jämförelsens skull räkna med två alternativa belopp på marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, dels nuvärdet av den framtida kostnadsökningen (680 kr), dels 40 procent av detta belopp (270 kr).

Total skada

Den totala skadan för de båda fastighetsägarna beräknas på samma sätt som förut. Fastighetsägaren A, vars sannolika återstående innehavstid uppskattats till 5 år, drabbas inte av någon kostnadsökning eftersom denna inträffar om 10 år. Fastighetsägaren B, som beräknas avyttra fastigheten om 15 år, kommer däremot att drabbas av denna skada. Nuvärdet av kostnadsökningen om 10 år uppgår enligt ovan till 680 kr.

Fastighetsägaren B kommer å andra sidan inte att drabbas av minskat försäljningspris vid avyttringen. Intrånget är nämligen borta vid den tidpunkten (om 15 år). När däremot ägaren A avyttrar fastigheten (om 5 år) kommer han sannolikt att få mindre betalt, eftersom förvärvaren kommer att drabbas av de utgiftsökningar som intrånget medför. Vi kan här uppskatta prisreduktionen till två alternativa belopp på motsvarande sätt som ovan. Det ena beloppet utgörs av den till avyttringstidpunkten diskonterade utgiftsökningen, vilket blir 0,82 x 1 000 = 820 kr. Det andra alternativet på prisminskningen om 5 år förutsätts vara 40 procent av ovanstående, d v s 330 kr. Dessa båda belopp skall vid skadeberäkningen diskonteras till värdetidpunkten (idag). Vid 4 procents kalkylränta får vi då 0,82 x 820 = 672 kr resp 0,82 x 330 = 270

kr. (De båda beloppen skall rent matematiskt stämma överens med den tidigare beräknade marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. I det fallet gjorde vi en diskontering direkt från år 10 till år 0. Ovan har vi först diskonterat från år 10 till år 5 och därefter till år 0. Att de båda högre beloppen inte stämmer överens beror enbart på avrundningsfel.)

Annan ersättning

Den beräknade totala ekonomiska skadan för fastighetsägaren A blir således 680 (avrundat) eller 270 kr, beroende på vilket alternativ som väljs som mått på prisminskningen vid den framtida överlåtelsen. För B blir den totala skadan 680 kr. Tidigare har vi förutsätt två alternativ för intrångsersättningen, nämligen 680 resp 270 kr. Fastighetsägaren A:s totala skada överensstämmer med dessa belopp (se kommentaren ovan), varför han inte får någon annan ersättning. Den totala skadan för fastighetsägaren B överstiger intrångsersättningen om det lägre alternativet på marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (270 kr) väljs. Annan ersättning skall i så fall utgå med 680 - 270 = 410 kr.

Kommentar till exempel

Det här exemplet visar - vilket även framgått av avsnitt 5.2 - att helt avgörande för om det skall uppstå en restskada (= annan ersättning) och i så fall hur stor denna blir, är bedömningen av i vilken utsträckning som nuvärdet av de framtida intäktsbortfallen och/eller kostnadsökningarna slår igenom i marknadsvärdet. Om man därvid förutsätter att genomslaget är 100 procent vid en viss kalkylränta och använder samma kalkylränta vid beräkningen av den totala ekonomiska skadan, uppstår det som framgått av ovanstående exempel ingen restskada utöver marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. All ersättning skall alltså då utgå som intrångsersättning.

5.8 Ersättning vid arrende eller annan nyttjanderätt

Tidigare har det förutsatts att fastighetsägaren själv brukar den mark som berörs av intrånget, vilket också medför att det är denne som drabbas av kostnadsökningarna och intäktsbortfallen. Vi skall här se vad resultatet blir om en arrendator eller annan nyttjanderättshavare berörs.

Först behandlas ersättningen till rättighetshavaren. Det förutsätts därvid att det är fråga om ett jordbruksarrende, men principerna är desamma även för annat arrende eller annan nyttjanderätt. Därefter redogörs för hur man bör beräkna ersättningen till fastighetsägaren. Det är två huvudalternativ

som berörs, nämligen att fastighetsägaren avyttrar fastigheten dels innan arrendetiden löper ut, dels efter denna tidpunkt.

5.8.1 Ersättning till arrendatorn

Ersättnings-principer

I avsnitt 2.7 har redovisats de ersättningsprinciper som bör gälla enligt ExL då en rättighetshavare berörs av expropriationen. Vid expropriation som inte medför att arrendet upphör helt, skall ersättnignen bestämmas enligt reglerna för expropriation av del av fastighet. Det kan således utgå dels intrångsersättning, motsvarande minskningen i arrenderättens marknadsvärde, dels ersättning för övrig skada (annan ersättning).

Värderingsmodellen är därför tillämplig även när man bestämmer ersättningen till en arrendator. Man skall följaktligen bestämma dels minskningen i arrendets marknadsvärde vid värdetidpunkten, dels den totala ekonomiska skadan för arrendatorn. Om det senare beloppet överstiger det förra skall annan ersättning utgå med mellanskillnaden.

Intrångsersättning

Minskning i arrenderättens marknadsvärde

Den största praktiska svårigheten när man skall gå tillväga på det nyss beskrivna sättet är förmodligen att bestämma intrångsersättningen. Man skall alltså bedöma själva arrenderättens marknadsvärde och sedan försöka uppskatta hur mycket detta minskar genom intrånget. Det ligger i sakens natur att det för jordbruksarrende knappast går att bestämma ett sådant marknadsvärde med hjälp av prisstatistik, vilket torde kunna gå när det gäller t ex bostadsarrende. Man får alltså i stället försöka simulera hur marknaden kan tänkas värdera en arrenderätt.

Värdepåverkande faktorer

Det som skall bedömas är hur mycket arrendatorn sannolikt kan förväntas få betalt för arrenderätten om denna överlåts (på den allmänna marknaden). Den som övertar arrenderätten gör det på samma villkor som avtalats mellan arrendatorn och jordägaren. Samma arrendeavgift gäller alltså som tidigare. Arrendeavgiften är en faktor som torde ha stor betydelse för arrenderättens marknadsvärde. En låg avgift i förhållande till den normala för orten borde helt naturligt leda till att den som övertar arrenderätten är villig att betala för denna. Vidare torde installationer etc som arrendatorn gjort för att underlätta driften eller höja avkastningen inverka på värdet (jfr Bäärnhielm, Larsson, 1972). Stor efterfrågan på jordbruksmark i orten torde också verka värdehöjande men detta förhållande torde å andra sidan återspeglas i vad som kan anses som en normal arrendenivå för orten.

Exempel - arrendeavgiftens inverkan på arrenderättens marknadsvärde

Följande exempel belyser hur man borde kunna uppskatta hur arrendenivån inverkar på arrenderättens marknadsvärde. Vi förutsätter att det är ett arrende vars avgift idag uppgår till 5 000 kr per år. Avgiften är indexreglerad och skall följa konsumentprisindex. En normal arrendeavgift för orten uppgår till 10 000 kr/år. Tio år återstår av arrendetiden. Mellanskillnaden mellan den normala och aktuella arrendeavgiften bör läggas till grund för arrenderättens marknadsvärde. Om vi förutsätter att även den normala arrendeavgiften följer konsumentprisindex blir skillnaden 5 000 kr per år i reala belopp för den återstående arrendetiden (tio år). Nuvärdet av tio sådana belopp blir 8,11 x 5 000 = 40 550 kr (4 procents kalkylränta). Arrenderättens marknadsvärde borde således mot denna bakgrund kunna uppskattas till ca 40 000 kr.

Om arrendeavgiften å andra sidan överstiger den normala för orten, så medför detta helt naturligt att arrenderätten får ett betydligt lägre värde. Är avgiften mycket hög i förhållande till den normala och är det lång tid kvar av arrendetiden torde arrenderätten knappast ha något marknadsvärde. Det torde ju vara svårt att finna någon som är villig att betala för att överta ett sådant arrende, såvida inte efterfrågan på jordbruksmark är mycket stor i orten.

Ovan har vi alltså berört hur man bestämmer marknadsvärdet på en hel arrenderätt. Detta kan bli aktuellt om intrånget medför att hela arrenderätten upphör, d v s om all utarrenderad mark tas i anspråk. Men det som vi primärt skall behandla här är det fall då arrendet finns kvar och arrendatorn drabbas av skada i form av minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Frågan är således hur mycket arrenderättens marknadsvärde minskar på grund av en sådan skada.

Exempel - minskning av marknadsvärdet

Det är lämpligt att gå till väga på liknande sätt som vid uppskattning av en fastighets marknadsvärdeminskning, d v s först beräkna nuvärdet av arrendatorns intäkts- och kostnadsförändringar och därefter bedöma i vilken utsträckning detta belopp kan antas påverka arrenderättens marknadsvärde. Om vi som exempel antar att intrånget medför en årlig skada på 1 000 kr för arrendatorn och det är tio år kvar av arrendetiden, blir nuvärdet av dessa skador vid 4 procents kalkylränta 8 110 kr (8,11 x 1 000). Vid nästa steg i bedömningen måste man då ta hänsyn även till arrenderättens marknadsvärde. Om detta är lågt t ex 5 000 kr i detta fall, kan marknadsvärdeminskningen av naturliga skäl inte överstiga 5 000 kr, även om nuvärdet av de framtida skadorna uppgår till ett högre belopp. Om marknads-

värdet däremot uppgår till ett större belopp, exempelvis 40 000 kr för att anknyta till föregående exempel, är det givetvis inget som hindrar att värdeminskningen bedöms motsvara hela kalkylbeloppet, d v s drygt 8 110 kr. I båda fallen är det också tänkbart att marknadsvärdeminskningen uppskattas till ett lägre belopp än 5 000 kr, nämligen om man förutsätter att kalkylbeloppet inte slår igenom i marknadsvärdet fullt ut, utan med t ex 40 procent.

Total skada och annan ersättning

Det andra momentet i värderingsmodellen består i att beräkna den totala ekonomiska skadan för arrendatorn, som grund för att bestämma annan ersättning. Den totala skadan utgörs i första hand av nuvärdet av de intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar som drabbar arrendatorn. Dessutom är det tänkbart att det i en del fall kan blir aktuellt med en "restskada" i form av en prisminskning på arrenderätten vid en sannolik överlåtelsetidpunkt. Detta belopp skall diskonteras till värdetidpunkten.

Framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar

När man bestämmer nuvärdet av intäkts- och kostnadsförändringarna - som normalt kan uttryckas i årliga skador vid intrång i jordbruksmark - måste man bedöma hur länge arrendatorn kan antas drabbas av dessa skador. I första hand får man därvid utgå från den tid som återstår enligt arrendekontraktet. Men om det är sannolikt att arrendatorn kommer att överlåta arrendet innan arrendetiden löper ut, bör man givetvis beakta detta. Det kan ju t ex vara så att arrendatorn själv säger att han kommer att överlåta arrenderätten innan före kontrakttidens slut på grund av sjukdom eller annan orsak.

Återstående arrendetid

Är det å andra sidan sannolikt att arrendekontraktet kommer att förlängas bör också detta förhållande beaktas vid skadeuppskattningen. Av stor betydelse i det här sammanhanget är självfallet den lagliga rätt till förlängning som föreligger enligt jordabalken. Dessutom bör man vid bedömningen av eventuell förlängning av arrendeavtalet ta hänsyn till bl a arrendatorns ålder samt återstående tid på innevarande avtal. Om arrendatorn är förhållandevis ung och kort återstår av arrendet, så torde ju sannolikheten vara relativt stor för att avtalet förlängs om den lagliga rätten föreligger.

Beakta nedsättning av arrendeavgiften

Vid uppskattningen av den årliga skadan bör man vidare ta hänsyn till eventuell nedsättning av arrendeavgiften på grund av intrånget. Detta kan bli aktuellt om arrendekontraktet förlängs. Men det kan även vara så att det nuvarande avtalet innehåller en bestämmelse om att arrendeavgiften skall

omprövas vid vissa tidpunkter, t ex vart femte år. En reducering av arrendeavgiften framstår som sannolik i exempelvis det fall att avgiften inte är direkt knuten till den utarrenderade arealen och intrånget medför att arealen minskar. Detta medför att arrendeavgiften per hektar ökar, vilken borde vara en rimlig anledning till att fastighetsägaren och arrendatorn kommer överens om att minska avgiften. Om det är sannolikt att arrendeavgiften nedsätts med ett visst belopp, bör den beräknade årliga skadan för arrendatorn reduceras med motsvarande belopp. Det ligger i sakens natur att detta måste avgöras från fall till fall, beroende på bl a hur arrendekontraktet är utformat när det gäller arrendeavgiften.

Arrendatorns förköpssätt

Ett annat problem som man måste ta ställning till när man uppskattar arrendatorns totala skada, är hur man i förekommande fall bör ta hänsyn till arrendatorns rätt att förvärva arrendestället. Enligt lag (1985:658) har nämligen en arrendator rätt att förvärva arrendestället, om avtalet gäller ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller ett bostadsarrende. Arrendatorn har i princip förköpsrätt då fastighetsägaren vill avyttra arrendestället. Frågan är alltså om man bör utgå från en längre kalkylperiod vid nuvärdesberäkningen av de årliga skadorna om arrendatorn sannolikt kommer att köpa arrendestället. Det framstår som rimligast att man inte gör detta. Om arrendatorn förvärvar arrendestället, torde man nämligen kunna förutsätta att han betalar en köpeskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde. Detta värde återspeglar hur marknaden värderar de ekonomiska effekterna av intrånget. Det finns således knappast någon anledning att i det här sammanhanget behandla arrendatorn på annat sätt än en annan förvärvare av fastigheten. En sådan får ju ingen ersättning för intrånget, utan får i stället se till att priset reduceras på grund av detta.

Marknadsvärdeminskning vid framtida överlåtelse

Den andra komponenten vid uppskattningen av arrendatorns totala ekonomiska skada utgörs av den skada som eventuellt kvarstår då denne frånträder arrendet. Ett tänkbart fall då detta kan inträffa är när arrendatorn överlåter arrendet innan tiden har gått ut enligt innevarande avtal. Som tidigare berörts kan det ju vara så att arrendatorn gör detta av olika skäl, t ex sjukdom eller övergång till annan yrkesverksamhet, och då får man bedöma om intrånget har medfört att arrenderättens marknadsvärde har minskat vid den sannolika överlåtelsetidpunkten. Den här eventuella marknadsvärdeminskningen får uppskattas på det sätt som beskrivits ovan, med den skillnaden att den uppkommer vid en tidpunkt i

framtiden. Beloppet skall sedan diskonteras till värdetidpunkten på vanligt sätt för att man skall få den totala ekonomiska skadan.

5.8.2 Ersättning till fastighetsägaren

Även om fastigheten eller den berörda jordbruksmarken är utarrenderad då intrånget inträffar, är fastighetsägaren på vanligt sätt berättigad till ersättning för dels fastighetens marknadsvärdeminskning, dels övrig skada. I princip skall värderingsmodellen tillämpas på det sätt som beskrivits tidigare när man bestämmer annan ersättning. Fastighetsägarens totala skada beräknas således som summan av nuvärdet av dels dennes intäktsbortfall och kostnadsökningar under den återstående innehavstiden, dels det lägre marknadsvärde fastigheten kan antas ha vid överlåtelsen.

Vi skall här belysa hur man principiellt kan gå till väga för att bestämma fastighetsägarens ersättning i två fall. I det ena fallet förutsätts att fastighetsägaren sannolikt kommer att överlåta fastigheten innan arrendeavtalet löper ut, medan det motsatta förhållandet gäller i det andra fallet.

Fall 1: fastigheten överlåts innan arrendetiden löper ut.

Fastighetsägaren drabbas inte av de årliga skadorna

I detta fall förutsätts att arrendatorn brukar den berörda jordbruksmarken under minst lika lång tid som kvarstår av fastighetsägarens innehavstid. Fastighetsägaren kommer därför inte att direkt drabbas av några intäktsbortfall- och/eller kostnadsökningar till följd av att intrånget medför t ex försvårad brukning eller skördebortfall. Det är arrendatorn som drabbas av dessa skador. Indirekt kan dock fastighetsägaren åsamkas intäktsbortfall genom att arrendet sänks på grund av intrånget (se vidare nedan).

Intrångsersättning

Frågan är för det första hur man bestämmer intrångsersättningen i det här fallet. Man kan inte direkt använda en M-faktor eftersom det inte uppkommer "eviga" årliga skador för den nuvarande fastighetsägaren. Efter det att arrendeavtalet upphör kommer dock den nye fastighetsägaren att drabbas av de årliga skadorna under förutsättning att avtalet inte förlängs. Och om en förlängning kommer tillstånd torde arrendeavgiften sannolikt komma att bli lägre jämfört med om intrånget inte hade uppkommit. Åtminstone om det är fråga om ett relativt betydande intrång framstår det som ett rimligt antagande att avgiften sänkts.

Marknadssimulering

Ovanstående förhållanden torde sannolikt påverka fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten. Arrendeavtalet är gällande mot den som förvärvar fastigheten. Den som köper fastigheten vid värdetidpunkten bör rimligen vara medveten om att han vid arrendeavtalets utgång antingen själv drabbas av intrångets effekter - i form av minskade intäkter eller ökade kostnader - eller sannolikt får en lägre arrendeavgift om arrendet förlängs. Detta borde alltså leda till en lägre köpeskilling. Hur mycket lägre är i huvudsak beroende av dels storleken på den årliga skadan som intrånget medför, dels hur lång tid som återstår av arrendet. Marknadsvärdeminskningen bör av naturliga skäl bli mindre ju längre den återstående arrendetiden är, eftersom fastighetsägaren då slipper ett större antal årliga skador. I det här sammanhanget måste man även beakta om arrendeavgiften enligt avtalet skall omprövas eller inte under avtalsperioden. Detta kan ju leda till en sänkt avgift under den innevarande avtalsperioden, vilket innebär en inkomstminskning för fastighetsägaren.

Det är således många mer eller mindre osäkra faktorer som man måste ta ställning till när man bedömer marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, d v s intrångsersättningen. Värderingen får som framgått till stor del gå ut på att försöka simulera hur en köpare resonerar när han avser att förvärva en fastighet av aktuellt slag. Man skulle kunna förfara på det sätt som följande schematiska exempel visar.

Exempel

Vi förutsätter att det är ett intrång i jordbruksmark som medför en bestående årlig skada på 1 000 kr. Marken är utarrenderad och den återstående arrendetiden är 10 år enligt avtalet, vilket sannolikt inte kommer att förlängas. Någon möjlighet till omprövning av arrendeavgiften finns inte.

Den som äger fastigheten drabbas alltså inte av vare sig de årliga skadorna under de närmaste 10 åren eller en inkomstminskning i form av lägre arrendeavgift. Fastighetens marknadsvärdeminskning bör därför bli mindre jämfört med det fall att jordbruksmarken inte hade varit utarrenderad. Om vi förutsätter att marknadsvärdeminskningen i det sistnämnda fallet bedöms till 10 000 kr (M-faktor 10 gånger den årliga skadan), kan det vara lämpligt att uppskatta värdeminskningen i arrendefallet genom att reducera detta belopp på följande sätt. Vid 4 procents kalkylränta uppgår kapitaliseringsfaktorn för evig tid till 25 och för 10 års tid till drygt 8 (8,11). Eftersom den som äger fastigheten slipper 10 årsskador i detta exempel, kan reduktionen uppskattas till 8/25 av 10 000 kr, d v s

3 200 kr. Marknadsvärdeminskningen skulle således kunna uppskattas till 10 000 - 3 200 = 6 800 kr. Detta motsvarar en M-faktor på 6,8. Det är emellertid möjligt att reduktionen borde vara ännu större, nämligen om man antar att en köpare sannolikt inte har lång kalkylhorisont (jfr avsnitt 3.3.3.2), vilket skulle kunna medföra att de närmaste årens skador har en större betydelse för marknadsvärdet.

Ovanstående gäller alltså vilka utgångspunkter man kan ha för att uppskatta intrångsersättningen. Denna påverkas inte av fastighetsägarens återstående innehavstid. Det gäller även om den berörda marken är utarrenderad. Det bör inte ha någon betydelse för marknadsvärdeminskningen idag om det är den nuvarande eller fastighetsägaren nästföljande fastighetsägare som slipper de 10 årsskadorna.

Totalskada och annan ersättning

Den totala ekonomiska skadan för fastighetsägaren skall som nämnts bestämmas på sedvanligt sätt, d v s som summan av dels nuvärdet av de intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar som intrånget medför för ägaren, dels nuvärdet den sannolika prisminskningen vid överlåtelsen i framtiden.

Framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar

När det gäller den första delposten, så drabbas inte den nuvarande fastighetsägaren av några direkta intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar på grund av intrånget. Vi har ju förutsatt i detta fall att ägaren kommer att överlåta fastigheten innan arrendetiden är slut och att dessa skador därför åsamkas arrendatorn under ägarens återstående innehavstid.

Däremot kan det, som vi varit inne på tidigare, tänkas att fastighetsägaren åsamkas ett intäktsbortfall därför att arrendeavgiften vid omprövning sänks till följd av intrånget. Detta är en effekt som bör beaktas vid beräkning av fastighetsägarens totala ekonomiska skada.

Prisminskning vid framtida överlåtelse

Den andra delposten i värderingsmodellen förutsätter att man uppskattar intrångets inverkan på fastighetens försäljningspris vid en sannolik framtida överlåtelsetidpunkt. Detta belopp behöver som framgått av tidigare avsnitt inte uppgå till samma reala belopp som marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Man kan dock lämpligen gå till väga på motsvarande sätt som nyss [illegible] vid bedömningen. Skillnaden är att man i detta fall skall bedöma prisminskningen vid en tidpunkt i framtiden. Det medför t ex att den återstående arrendetiden blir kortare.

Exempel

Vi kan knyta an till det föregående exemplet och förutsätta att fastighetsägarens återstående innehavstid uppskattas till 5 år. I övrigt gäller samma förutsättningar, nämligen att 10 år återstår av arrendetiden, att den årliga skadan uppgår till 1 000 kr samt att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten kan uppskattas till 10 000 kr (M-faktor 10) om den berörda marken inte hade varit utarrenderad. Fastighetens sannolika prisminskning vid överlåtelsetidpunkten - om 5 år - bör i det här fallet bedömas med utgångspunkt från att den nye fastighetsägaren, d v s förvärvaren, kommer att drabbas av de årliga skadorna om ytterligare 5 år. Reduceringen av ovanstående belopp på marknadsvärdeminskningen (10 000 kr) skall alltså i detta fall göras utifrån att den nye fastighetsägaren slipper 5 årsskador jämfört med 10, vilket vi förutsatte förut. Beloppet bör således reduceras med (avrundat) 4,45/25, d v s 1 800 kr. Prisminskningen vid överlåtelsetidpunkten om 5 år kan således uppskattas till 8 200 kr (10 000 - 1 800).

Detta belopp skall sedan diskonteras till värdetidpunkten. Vid 4 procents kalkylränta blir nuvärdet 0,82 x 8 200 = 6 724 kr. Den enligt värderingsmodellen beräknade totala skadan uppgår följaktligen till motsvarande belopp. Tidigare har vi uppskattat marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten till 6 800 kr. Detta belopp är något större än den beräknade totala skadan. Rent matematiskt skall dock de båda beloppen stämma överens. Skillnaden beror enbart på avrundningsfel (jfr även exemplet i avsnitt 5.7). Annan ersättning skall alltså inte utgå i det här exemplet.

Slutsats

Man kan av ovanstående exempel dra slutsatsen att om fastighetsägarens återstående innehavstid är kortare än arrendetiden, vilket medför att den nuvarande fastighetsägaren inte drabbas av några årliga skador, bör det normalt utgå enbart intrångsersättning till fastighetsägaren. Någon övrig skada uppkommer inte generellt i motsats till vad som kan gälla om jordbruksmarken inte är utarrenderad.

Fall 2: fastigheten överlåts efter arrendetidens utgång.

Vad kan hända med arrendet?

Om arrendet enligt avtalet upphör innan fastighetsägaren överlåter fastigheten är olika alternativ tänkbara för den utarrenderade marken. Avtalet kan för det första förlängas, vilket kan ske dels med stöd av den lagliga rätten till förlängning enligt jordabalken, dels efter frivillig överenskommelse mellan fastighetsägaren och arrendatorn. För det andra kan det tänkas att fastighetsägaren kommer

att bruka marken. Och för det tredje är det möjligt att den utarrenderas till en ny arrendator, t ex om den nuvarande arrendatorn inte vill förlänga avtalet.

I det fall att fastighetsägaren själv kommer att bruka den utarrenderade marken efter arrendets utgång, är det givet att han kommer att drabbas av de årliga skador som intrånget medför. Men även om marken kommer att utarrenderas i fortsättningen - antingen till den innevarande eller till en ny arrendator - är det troligt att fastighetsägaren åsamkas en ekonomisk skada i form av lägre arrendeavgifter. Om arrendeavgiften är marknadsmässig bör den rimligen ta hänsyn till faktorer såsom försvårad brukning till följd av intrånget. Det torde alltså från denna synpunkt inte ha någon större betydelse vilket av de tre alternativen som inträffar, utan man bör kunna utgå från att fastighetsägaren drabbas av en ekonomisk skada i samtliga fall.

Ingen betydelse vad som händer med arrendet

Intrångsersättning

Marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten blir densamma som i föregående fall (fall 1). Överlåtelsetidpunkten för fastigheten har ingen betydelse i det här sammanhanget. Det framgår bl a av beräkningsexemplet under fall 1. Avgörande för marknadsvärdeminskningen är däremot t ex den återstående arrendetiden, vilken bestämmer hur många årsskador fastighetsägaren slipper.

Återstående arrendetid har betydelse

Total ekonomisk skada samt annan ersättning

Exempel - förutsättningar

Följande exempel visar hur man kan gå till väga för att bestämma den totala ekonomiska skadan. Vi utgår från samma förutsättningar som i föregående fall (sid 97) men med den skillnaden att den sannolika återstående innehavstiden är 15 i stället för 5 år. I övrigt gäller att den återstående arrendetiden är 10 år, den årliga skadan till följd av intrånget 1 000 kr samt att fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten bedöms till (avrundat) 6 800 kr. Någon rätt till omprövning av arrendeavgiften finns inte. Vidare antar vi liksom förut att om den berörda marken inte hade varit utarrenderat skulle marknadsvärdeminskningen uppgått till 10 000 kr (M-faktor 10).

Först skall man bestämma nuvärdet av de årliga skador som drabbar fastighetsägaren. Under de närmaste 10 åren uppkommer det inte några sådana eftersom marken är utarrenderad. Från arrendetidens utgång fram till dess att fastigheten överlåts drabbas fastighetsägaren av skadorna om han själv

brukar den aktuella marken. Om den utarrenderas på nytt är det som vi diskuterade tidigare sannolikt att fastighetsägaren får ett inkomstbortfall genom att arrendeavgiften blir lägre på grund av intrånget. För enkelhetens skull kan vi här förutsätta att även denna skada (inkomstbortfallet) uppgår till 1 000 kr. Detta innebär att fastighetsägaren drabbas av en årlig skada på 1 000 kr åren 11-15 fram i tiden, oavsett vad som händer med marken efter det att innevarande arrendeavtal upphör. Nuvärdet blir (4 procents kalkylränta) 0,68 x 4,45 x 1 000 = 3 026 kr.

Prisminskning vid framtida överlåtelse

Prisminskningen vid överlåtelsetidpunkten bör bestämmas med hänsyn till att intrånget medför att den nye fastighetsägaren kommer att åsamkas en årlig skada på 1 000 kr. Om denne övertar fastigheten utan arrende, drabbas han av de årliga skadorna själv. Och om han övertar fastigheten med arrende - t ex i det fall att arrendeavtalet har förlängts på laglig grund - får man som framgått ovan utgå från att arrendeavgiften sannolikt blir lägre. Vi kan här förutsätta att denna inkomstminskning uppgår till 1 000 kr. Minskningen vid överlåtelsetidpunkten (år 15) kan därför uppskattas till 10 x 1 000 = 10 000 kr (dagens penningvärde). Nuvärdet av detta belopp blir vid 4 procents kalkylränta 0,56 x 10 000 = 5 600 kr.

Annan ersättning

Den enligt ovan beräknade totala skadan för fastighetsägaren blir således 3 026 + 5 600 = 8 626 kr. Eftersom intrångsersättningen har uppskattats till 6 800 kr bör annan ersättning utgå med 8 626 - 6 800 = 1 826 kr.

5.8.3 Total ersättning med och utan arrende - jämförelseexempel

Separat skadebedömning

Ersättningen till fastighetsägaren resp arrendatorn (eller annan nyttjanderättshavare) måste som framgått bestämmas separat. Man kan alltså inte utgå från att den totala ersättningen blir lika stor oavsett om den berörda marken är utarrenderad eller inte och på grund av detta bestämma ersättning till arrendatorn som en restpost.

Exempel - förutsättningar

Vi kan anknyta till de beräkningsexempel som redovisats tidigare och se vad den totala ersättningen blir dels när den berörda marken är utarrenderad, dels när fastighetsägaren själv brukar marken under sin återstående innehavstid. Följande förutsättningar gäller:

- årlig skada 1 000 kr (realt oförändrad)
- återstående arrendetid 10 år i arrendefallet

- återstående innehavstid för fastighetsägaren 5 resp 15 år (två fall)

- fastighetens marknadsvärdeminskning utan arrende 10 000 kr (bestäms med M-faktor 10) vid såväl värdetidpunkt som sannolik framtida överlåtelsetidpunkt

- fastighetens marknadsvärdeminskning med arrende 6 800 kr (bestäms enligt s 96) vid såväl värdetidpunkt som överlåtelsen om 5 år. Vid överlåtelsen om 15 år är motsvarande belopp 10 000 kr (dagens penningvärde) i arrendefallet

- skadan för arrendatorn antas utgöras av enbart annan ersättning och bestäms som nuvärdet av 10 årsskador (8 110 kr)

- 4 procents kalkylränta används genomgående.

Totalt får vi nedanstående fyra typfall utifrån dessa förutsättningar.

Fall 1: Den berörda marken utarrenderad, återstående arrendetid 10 år, fastighetsägarens återstående innehavstid 5 år.

Fall 2: Den berörda marken utarrenderad, återstående arrendetid 10 år, fastighetsägarens återstående innehavstid 15 år.

Fall 3: Ägaren brukar marken själv, återstående innehavstid 5 år.

Fall 4: Ägaren brukar marken själv, återstående innehavstid 15 år.

Resultat

I tabell 3 redovisas vad resultatet blir i ersättningshänseende i de fyra fallen. För fall 1 och 2 har ersättningsbeloppen räknats fram i föregående avsnitt, medan beloppen för fall 3 och 4 har hämtats ur tabell 2 (avsnitt 5.2).

Tabell 3. Sammanställning av ersättningarna för de fyra fallen.

Fall	Fastighetsägare		Arrendator		
	Intrångs-ersättning	Annan ersättning	Intrångs-ersättning	Annan ersättning	Total ersättning
1	6 800	0	0	8 110	14 910
2	6 800	1 826	0	8 110	16 736
3	10 000	2 650	-	-	12 650
4	10 000	6 720	-	-	16 720

Av tabell 3 framgår att den beräknade totala ersättning blir ungefär lika stor i fall 2 och 4. (Skillnaden beror på avrundningsfel.) Det har alltså ingen betydelse att den berörda marken är utarrenderad om arrendet antas upphöra innan fastigheten överlåts. Den totala ersättningen blir däremot större om den återstående arrendetiden är längre än den nuvarande ägarens sannolika återstående innehavstid (jämför fall 1 och 3).

Kommentarer till exemplet

Det resultat som redovisas i tabellen är givetvis helt beroende av de antaganden som gjorts i olika avseenden, t ex i fråga om hur man bestämmer såväl fastighetens som arrendets marknadsvärdeminskning. Att den totala ersättning blir större i fallen 2 och 4 jämfört med fallen 1 och 3, är en effekt av att fastighetsägarens återstående innehavstid är längre (jfr resultatet i avsnitt 5.2). I både fall 1 och 3 är fastighetsägarens återstående innehavstid 5 år. Förklaringen till att den totala ersättningen blir större i arrendefallet (1) är - rent beräkningstekniskt - att man beräknar nuvärdet av 10 årsskador i detta fall jämfört med 5 stycken i fall 3.

Avslutande kommentarer

Som framgått kan det bli fråga om ganska komplicerade beräkningar, om man skall bestämma ersättningen till arrendator resp fastighetsägare enligt den metodik som här har redovisats. Denna metodik är ett försök att på teoretisk väg komma fram till de ersättningsbelopp som bör utgå enligt gällande rätt. Det måste i sammanhanget understrykas att det är målet med värderingen som är det centrala. I det enskilda fallet måste man således göra en skäligheetsbedömning om detta mål kan anses ha nåtts, d v s att få ett mått på marknadsvärdeminskning och övrig skada.

6 AVSLUTANDE KOMMENTARER

Utgångspunkten för den beskrivna värderingsmodellen är gällande ersättningsrätt, d v s ersättningsreglerna i ExL. Centralt i detta sammanhang är att annan ersättning utgör en restpost, som för fastighetsägaren bestäms som skillnaden mellan hans totala ekonomiska skada och fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten.

Det har som framgått av kapitel 3 i princip ingen avgörande betydelse vilken metod som används för att uppskatta intrångsersättningen, d v s fastighetens marknadsvärdeminskning. Målet för värderingen är det väsentliga. När det uppkommer årliga skador, som kan antas vara realt oförändrade och bestående på mycket lång sikt, är det lämpligt att använda en M-faktor, med den innebörd som en sådan faktor har givits. Detta förfarande blir ofta aktuellt vid intrång i jordbruksmark. Men det är alltså inget i själva värderingsmodellen som hindrar att man i sådant fall uppskattar marknadsvärdeminskningen genom att beräkna nuvärdet av de årliga skadorna (evighetskapitalisering) och sedan marknadsvärdeanpassa kalkylresultatet. Ett sådant förfarande är dock en omväg för att nå målet jämfört med att använda en M-faktor. Det bör också understrykas att om marknadsvärdeanpassningen görs på så sätt att man förutsätter att kalkylresultatet slår igenom i marknadsvärdet med en viss procent, så bör denna procentsats betraktas som beroende av vilken kalkylränta som används (jfr avsnitt 3.3.3.2).

I vissa fall är det inte praktiskt lämpligt att använda en M-faktor, utan man är hänvisad till metodiken med nuvärdesberäkning och marknadsvärdeanpassning. Detta gäller om intrånget inte medför årliga skador, vilket normalt torde vara fallet vid intrång i skogsmark. Vidare får denna metodik tillämpas om de årliga skadorna är begränsade tidsmässigt eller om de avtar med tiden (jfr avsnitt 5.5 och 5.6). Problemet är själva marknadsvärdeanpassningen, d v s i vilken grad som kalkylresultatet - nuvärdet av de framtida skadorna - kan antas svara mot marknadsvärdeminskningen. Det är ett problem som man inte kommer ifrån utan får lösa genom mer eller mindre osäkra antaganden.

Det andra momentet består i att man uppskattar den totala ekonomiska skadan som grund för att bestämma eventuell annan ersättning. Det är här som den egentliga värderingsmodellen kommer in i bilden, nämligen att fastighetsägarens totala skada bestäms som summan av nuvärdet av dels de framtida intäktsminskningarna och/eller kostnadsökningarna, dels den sannolika minskningen av fastighetens försälj-

ningspris vid en tänkt framtida överlåtelse. Annorlunda uttryckt innebär det här att man beräknar förändring i fastighetsägarens avkastningsvärde. Modellen kan också tillämpas för att på motsvarande sätt uppskatta den totala skadan för en nyttjanderättshavare.

Det är detta beräkningssätt som är den största principiella skillnaden jämfört med andra metoder som används i normer eller liknande värderingsmetoder. Dessutom innebär införandet av en M-faktor för att uppskatta marknadsvärdeminskningen ett nytänkande i dessa sammanhang.

Den redovisade tekniken för att beräkna annan ersättning innebär motsättningsvis att vissa andra beräkningssätt som tillämpas idag framstår som mycket tveksamma. Vi skall här kommentera ett tillvägagångssätt, som ursprungligen fördes fram av den s k kraftledningsintrångsutredningen i förslaget till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark (Ds I 1974:11). Det har senare återkommit i förslaget till nya normer för ersättning vid vägintrång på jordbruksfastighet, vilket utarbetats av inst för fastighetsekonomi KTH (1984).[1]) Vidare redovisades metodiken - som ett av flera alternativa tillvägagångssätt - i lantmäteriverkets PM om ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd (dnr 31-708-79). Metodiken är huvudsakligen tillämplig på sådant intrång som medför "eviga" årliga skador.

Metoden innebär för det första att fastighetens marknadsvärdeminskning (intrångsersättningen) bestäms genom att man evighetskapitaliserar halva den årliga skadan. Rent matematiskt får man då ett belopp som motsvarar 50 procent av hela den årliga skadan kapitaliserad på evig tid - under förutsättning att samma kalkylränta används i de båda fallen. Utgångspunkten för det här sättet att bestämma marknadsvärdeminskningen är således antagandet att en kalkylerad förändring av en fastighets avkastningsvärde slår igenom i marknadsvärdet med 50 procent. Även om det inte direkt framgår av kraftledningsintrångsutredningens betänkande, torde

---

1) I förslaget synes man ha varit inne på samma tankegångar som redovisas i föreliggande rapport, när det gäller att uppskatta en fastighetsägares totala skada. Det sägs t ex (del I s 13): "I normalfallet drabbas ägaren av dels framtida merkostnader, dels förändring i fastighetens marknadsvärde vid en framtida avyttring". Sedan har man dock inte dragit konsekvenserna av dessa tankegångar vid konstruktionen av ersättningsmodellen.

detta antagande bygga på den tidigare (s 35) refererade utredningen av Gerhard Larsson. Men det måste framhållas att denna utredning uppskattade hur skillnader i årliga brukningskostnader inverkade på försäljningspriset, d v s i princip vad vi i föreliggande rapport kallar M-faktor. Det måste också understrykas att antagandet om ett 50-procentigt genomslag gjordes av kraftledningsintrångsutredningen under förutsättningen att kalkylräntan var 5 procent. Vid en annan kalkylränta bör som tidigare nämnts det procentuella genomslaget vara annorlunda.

Så här långt finns det i och för sig inte några större motsättningar gentemot de värderingsprinciper som har förts fram här, eftersom det som framgått i princip inte har någon betydelse hur man uppskattar fastighetens marknadsvärdeminskning. Det är nästa steg som är betänkligt ur principiell synvinkel, nämligen att den andra halvan av den årliga skadan skall kompenseras med annan ersättning. Enligt kraftledningsintrångsutredningen skall man vid diskonteringen av de halva årsskadorna i princip utgå från fastighetsägarens faktiska återstående brukningstid, men av praktiska skäl föreslog utredningen att den återstående brukningstiden normaliserades till 15 år. Tanken bakom detta är alltså att endast hälften av den årliga skadan kompenseras via intrångsersättningen, varför annan ersättning måste utgå för den andra hälften. Men det här framstår enbart som en beräknisk teknisk konstruktion. Metoden utgår från att halva den årliga skadan kapitaliseras på evig tid och utgör intrångsersättning, men det är ju inte alls givet att man behöver gå till väga på detta sätt för att uppskatta marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Om man i stället hade stannat vid att bestämma detta belopp till 50 procent av den evighetskapitaliserade hela årsskadan, hade det inte blivit någon halv årsskada "över", som skall läggas till grund för beräkning av annan ersättning.

Den beskrivna metodiken innebär alltså att man inte får ett mått på fastighetsägarens totala ekonomiska skada till följd av intrånget. Det principiellt riktiga sättet att beräkna totalskadan, är det som redovisats i kapitel 4. Detta hindrar dock inte att man under vissa förutsättningar kan komma fram till samma resultat i ersättningshänseende med de båda beräkningssätten. Den värderingsmodell som redovisats i föreliggande rapport är emellertid generellt tillämplig - det behöver t ex inte vara fråga om eviga årliga skador - och de ingående variablerna kan i princip varieras i vilken utsträckning som helst.

Ett par effekter av värderingsmodellen är dels att den totala ersättningen kan bli olika stor för olika fastighetsägare fast det fysiska intrånget är detsamma, dels att annan ersättning kan utgå generellt.

Den förstnämnda effekten uppkommer, som framgått av avsnitt 5.2, för fastighetsägare med olika återstående brukningstid. Den totala ersättningen ökar med ökande återstående innehavstid, om de övriga variablerna i modellen är oförändrade (årlig skada, marknadsvärdepåverkan samt kalkylränta). Intrångsersättningen påverkas dock inte utan det är posten annan ersättning som blir olika stor, vilken i sin tur är en följd av att den beräknade totala ekonomiska skadan ökar med den återstående brukningstiden. Det kan kanske verka stötande att ersättningen kan bli olika stor för ett och samma fysiska intrång, men det beror alltså på att den ersättningsgilla expropriationsskadan blir olika stor. Annorlunda uttryckt innebär detta att en ung fastighetsägare - som brukar marken själv - bör få större ersättning än en äldre fastighetsägare. I praktiken, t ex i sådana ersättningssituationer som berör ett stort antal fastighetsägare, kan det dock förmodligen vara svårt att tillämpa modellen på detta sätt, varför den återstående innehavstiden kan behöva normaliseras.

Som framgått av bl a avsnitt 5.2 kan det i en del fall, t ex vid intrång i jordbruksmark, bli så att det förutom intrångsersättning bör generellt utgå annan ersättning till fastighetsägaren. Den uppskattade totala skadan överstiger således då alltid fastighetens marknadsvärdeminskning. Det är möjligt att denna effekt inte har förutsetts av lagstiftaren. De exempel på annan skada som departementschefen nämner (prop 1971:122 s 192) är av annan karaktär nämligen kostnader för flyttning till annan bostad samt skador i samband med flyttning av rörelse. Men å andra sidan uttalar han på samma ställe att syftet med annan ersättning skall vara att ge expropriaten möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha förelegat om någon expropriation inte hade ägt rum. Detta måste alltså innebära att annan ersättning alltid skall utgå om fastighetsägarens totala ekonomiska skada överstiger fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten (jfr även SOU 1969:50 s 167).

I värderingsmodellen ingår ett antal komponenter, som i princip skall bedömas från fall till fall när man uppskattar såväl en fastighetsägares som nyttjanderättshavares totala ekonomiska skada. Dessa är intrångets inverkan på intäkter och kostnader, minskat pris vid framtida överlåtelse, kal-

kylhorisont samt kalkylränta. I kapitel 4 har redovisats vissa utgångspunkter för hur man bör bestämma komponenterna. Det framgår också att det av praktiska skäl, i t ex en ersättningsnorm, i vissa fall kan vara lämpligt att normalisera en eller flera av komponenterna.

Avslutningsvis skall understrykas att huvudsyftet med denna rapport är att redogöra för hur man principiellt bör gå till väga för att bestämma ersättningen enligt ExL vid intrång i areella näringar. Den presenterade värderingsmodellen medför sannolikt en del praktiska tillämpningsproblem. Ett sådant är det som berörts ovan, d v s i vilken utsträckning som man bör utgå från normaliserade förhållanden i olika avseenden. Det blir mycket fråga om en avvägning mellan å ena sidan kravet på dels rättvisa emellan markägarna, dels att lagstiftningen bör följas vid officialvärdering och å andra sidan att en värderingsmetod skall vara lätt att tillämpa och förstå, särskilt om många markägare berörs. En normalisering som utgår från genomsnittsförhållanden leder ju i princip till att vissa fastighetsägare blir underkompenserade och andra överkompenserade. Dessa och andra tillämpningsfrågor får lösas i samband med att normer eller liknande värderingsmetoder tas fram för olika intrångssituationer.

REFERERAD LITTERATUR

Bouvin, Å Hedman, B Stark, H	Expropriationslagen. NGB
Bäärnhielm, M Larsson, S	Jordbruksarrende. NGB
Carlegrim, E	Principiella värdebegrepp. Värdering av jordbruksfastighet. Svensk Lantmäteritidskrift 2-3 1961.
Ds I 1974:11	Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknande mark. Betänkande av kraftledningsintrångsutredningen. (Kallas ibland "1974 års åkernormer".)
Lantmäteriverket	Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd. Promemoria 1979-07-02.
Larsson, G	Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. Ur Kungliga Lantbruksakademiens Tidskrift. 1952.
Persson, E Lindeborg, T Nyhlén, P Wedin, B	Ägande och omsättning av lantbruksfastigheter. Meddelande 5:16, inst för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm 1983.
Prop 1971:122	Ändringar i expropriationslagstiftningen
Prop 1973:157	Förslag till ledningsrättslag m m
SOU 1965:50	Expropriationsändamål och expropriationsersättning m m. Betänkande av Expropriationsutredningen.
SOU 1986:37	Deklarationsundersökningen. Delbetänkande av kommittén för reavinstuppskov.
Vägverket	Ersättning vid vägintrång på jordbruksfastighet. Förslag till handbok 1984-09. Utarbetat av en arbetsgrupp vid inst för fastighetsekonomi, KTH. (Kallas ibland "nya vägnormerna").

Exempel på bidragskalkyler

I bilagan redovisas bidragskalkyl för dels korn, dels mjölkko. Svealands slättbygder, prisnivå 1988.

Källa: Sveriges Lantbruksuniversitetet, områdeskalkyler - jordbruk. Konsulentsavdelningens rapport nr 143, 1988.

KONSULENTAVDELNINGENS OMRÅDESKALKYLER KORN SS -området

Omfattning: 20-40 ha stråsäd + oljeväxter.
Vattenhalt 15 %, rymdvikt 690 g/l, proteinhalt 12 %.
Gödsling efter P-klass III och K-klass IV-V.

Intäkter och särkostnader per hektar		Avkastning 4000 kg Kvant	pris	kr	Avkastning 4900 kg Kvant	pris	kr	Aktuella planeringsdata Kvant	pris	kr
I N T Ä K T E R										
Kärna	kg	4000	1.30	5200	4900	1.30	6370			
SUMMA INTÄKTER				5200			6370			
S Ä R K O S T N A D E R										
Utsäde klass D	kg	200	2.69	538	200	2.69	538			
Gödsling NP 26-6	kg	300	2.69	807	370	2.69	995			
Dragkraft (drivm)	tim	7.5	21.50	161	7.5	21.50	161			
Tröska (drivm)	tim	1.65	27.88	46	1.65	27.88	46			
Ogräsbekämpn sprutmedel	ggr	1.0	107.00	107	0.7	107.00	75			
Svampbekämpn -"-	ggr				0.5	239.00	120			
Transport	dt	43	6.65	286	53	6.65	352			
Torkning (20 %)	dt	43	6.97	300	53	6.97	369			
Analyskostnad	st	0.43	76.00	33	0.53	76.00	40			
SUMMA SÄRKOSTNADER 1				2278			2696			
Dragkraft (uh)	tim	7.5	20.00	150	7.5	20.00	150			
Tröska (uh)	tim	1.65	119.00	196	1.65	119.00	196			
Spruta (uh)	tim	0.3	69.00	21	0.3	69.00	21			
Ränta rörelsekapital	kr	1028	7 %	72	1154	7 %	81			
SUMMA SÄRKOSTNADER 2				2717			3144			
Spruta (avskr+ränta)	tim	0.3	54.00	16	0.3	54.00	16			
Tröska (avskr+ränta)	tim	1.65	468.00	772	1.65	468.00	772			
Arbete	tim	9	87.00	783	9	87.00	783			
SUMMA SÄRKOSTNADER 3				4288			4715			
T Ä C K N I N G S B I D R A G										
TB 1 = INTÄKTER - SÄRKOSTNADER 1				2922			3674			
TB 2 = -"- - -"- 2				2483			3226			
TB 3 = -"- - -"- 3				912			1655			

EXEMPEL PÅ SAMKOSTNADER
Basmaskiner
Mark
Markanläggningar
Försäkringar
Driftsledning

KONSULENTAVDELNINGENS
OMRÅDESKALKYLER

MJÖLKKO (HÖFODERSTAT I)

SS -området

SRB-ko, 570 kg levande vikt. 110 dagars betesperiod.
Nybyggnad, uppbundna djur, fastgödselhantering. Enbart hö.
Hö, näringsinnehåll per kg ts: 9,0 MJ, 70 gram smb. råprot.
Energibehov (exkl. 7-8% överutfodr. o spill): 53100 resp. 55600 MJ.
Besättningsstorlek 30 kor.

Intäkter och särkostnader per ko och år		Avkastning 6000 kg Kvant	pris	kr	Avkastning 6500 kg Kvant	pris	kr	Aktuella planeringsdata Kvant	pris	kr
I N T Ä K T E R										
Mjölk 4 %	kg	6000	3.09	18540	6500	3.09	20085			
Livkalv	st	1.0	890.00	890	1.0	890.00	890			
Kött utslagsko	kg	0.35	6930	2426	0.35	6930	2426			
SUMMA INTÄKTER				21856			23401			
S Ä R K O S T N A D E R										
Kalvfärdig kviga	st	0.35	9050	3168	0.35	9050	3168			
Mjölknäring	kg	10	11.06	111	10	11.06	111			
Hö	kg ts	1980	1.09	2158	1980	1.09	2158			
Bete	kg ts	840	0.97	815	840	0.97	815			
Fodersäd	kg	1780	1.46	2599	1940	1.46	2832			
Kokoncentrat	kg	640	2.28	1459	690	2.28	1573			
Betfor	kg	20	1.84	37						
Mineralfoder	kg	25	2.92	73	25	2.92	73			
Foderberedning	kg	2440	0.02	49	2630	0.02	53			
Strömedel	kg	375	0.26	98	375	0.26	98			
Semin och kontrollavgift	kr			506			506			
Diverse kostnader	kr			853			853			
Försäkring/risk	kr			36			36			
SUMMA SÄRKOSTNADER 1				11962			12276			
Byggnad (uh)	kr	45150	1.8 %	813	45150	1.8 %	813			
Ränta djurkapital	kr	7990	7 %	559	7990	7 %	559			
Ränta rörelsekapital	kr	1424	7 %	100	1456	7 %	102			
SUMMA SÄRKOSTNADER 2				13434			13750			
Byggnad (avskr+ränta)	kr	45150	8.0 %	3612	45150	8.0 %	3612			
Arbete	tim	59	95.00	5605	59	95.00	5605			
SUMMA SÄRKOSTNADER 3				22651			22967			
T Ä C K N I N G S B I D R A G										
TB 1 = INTÄKTER - SÄRKOSTNADER 1				9894			11125			
TB 2 = -"- - -"- 2				8422			9651			
TB 3 = -"- - -"- 3				-795			434			

EXEMPEL PÅ SAMKOSTNADER
Försäkringar
Driftsledning

Utdrag ur LMVs yttrande över Hovrättens för Nedre Norrland mål Ö 403/84 rörande fastighetsreglering för upphävande av servitut avseende järnvägsövergång för Röste 17:2 i Bollnäs kommun (utslag UÖ 284).

Utdraget avser den del av yttrandet som behandlar kalkylräntan (s 17-26). Det bör observeras att terminologin är olika i vissa avseenden i yttrandet jämfört med föreliggande rapport. Sålunda talas i yttrandet om kapitaliseringsränta. Det mest adekvata begreppet är kalkylränta (jfr avsnitt 4.3.4 i rapporten).

Realräntan bestäms här som en ränta rensad från inflationen. De reala räntorna i bilaga 2* har beräknats genom deflatering med konsumentprisindex (KPI). Denna indexserie påverkas visserligen av indirekta skatter och subventioner, som ofta tillkommit för att påverka inflationsutvecklingen. Förändringar i KPI uttrycker därför inte enbart inflation. För köpkraften av t ex ersättningsbeloppet saknar det dock betydelse om priserna stiger till följd av ökade indirekta skatter eller av andra orsaker. Förändringen i KPI ger därför en bättre bild av köpkraftsförändringen än nettoprisindex som rensats från indirekta skatter och subventioner.

5.4.1.2 Placeringsalternativ för ersättningsbeloppen

Det får förutsättas att ersättningsbeloppet placeras där det vid rimligt risktagande och tidsperspektiv ger högsta avkastning. Det bör emellertid vara ett placeringsobjekt som för den ersättningsberättigade är acceptabelt och normalt. Således kan t ex inte förutsättas att en person som inte tidigare aktiesparat skall placera ersättningsbeloppet i aktier, ett sparande som kräver särskilda kunskaper av sin utövare. Ytterligare alternativ kan utgå som mindre realistiska t ex att för ersättningsbeloppet köpa till jordbruks- eller skogsmark. Det alternativet är nämligen för de flesta brukare stängt genom jordförvärvslagen.

Enligt LMVs uppfattning kan brukarna indelas i två huvudkategorier - de ägare av fastigheter som är måttligt eller inte alls belånade och de med hög belåning. Är fastigheten utarrenderad kan motsvarande indelning göras av arrendatorerna.

För den första gruppen bör utgångspunkten vid bestämmandet av kapitaliseringsräntan vara den ränta som kan erhållas vid för ägaren normal förräntning av marginellt kapital. Ersättningsbeloppet bör vara så stort

* Redovisas i figur 2:1 rapporten (avsnitt 4.3.4.2)

att detta belopp tillsammans med den avkastning det ger under återstående brukningstid motsvarar summan av de årliga merkostnader på grund av det förlängda transportavståndet som brukaren drabbas av under samma tidsperiod. Eftersom den årliga avkastningen på det placerade kapitalet - ersättningsbeloppet - är lägre än de årliga merkostnadsbeloppen minskar kapitalets storlek årligen för att vid brukningstidens slut (efter 10 år) vara nere i noll.

Med denna teoretisk-analytiska beskrivning kan visas att ersättningsbeloppet för annan skada blir rätt vid givna förutsättningar och att brukarens ekonomiska situation inte påverkas av servitutsupphävandet.

För denna grupp av brukare - som har låg eller ingen belåning - finns många alternativa placeringsmöjligheter som varierar från individ till individ. Tre relevanta huvudgrupper av placeringar kan dock urskiljas nämligen bank, obligationer och aktier.

När det gäller <u>bankalternativet</u> är det närmast bankernas inlåningsränta som är intressant. I bilaga 2 har inom LMV gjorts beräkningar av den reala inlåningsräntan under olika perioder efter andra världskriget.

1945 - 85	var reala inlåningsräntan	- 0,4 %
1971 - 85	"-	- 1,1 %
1976 - 85	"-	- 0,2 %
1981 - 85	"-	+ 1,8 %

Den reala inlåningsräntan har som framgår av beräkningarna långsiktigt legat omkring noll eller varit knappt negativ.

Den reala <u>obligationsräntan</u> (statsobligationer med 10 år återstående löptid) har för motsvarande perioder varit

1945 - 85	+ 1,0 %
1971 - 85	+ 1,4 %
1976 - 85	+ 1,9 %
1981 - 85	+ 3,9 %

Förräntningen vid placering i <u>aktier</u> har analyserats i ett betänkande från placeringsutredningen (SOU 1983:44). Utredningen konstaterar som väntat, att det är kraftiga variationer i den reala effektiva avkastningen mellan olika tidsperioder, beroende på börskursernas stora svängningar.

De kraftiga variationerna och betydelsen av periodval ges en belysning i en tabell på s 51 i betänkandet. I denna tabell som återges här redovisas den gemonsnittliga reala effektiva avkastningen för olika tidsperioder för en fiktiv placerare i samtliga börsbolag som förvärvat aktier vid olika tidpunkter.

	Säljår					
Köpår	1958	1963	1968	1973	1978	1982
1954	8,1	9,0	7,8	5,5	4,2	6,1
1959		10,0	7,7	4,7	3,2	5,7
1964			5,5	2,1	1,0	4,5
1969				-1,2	-1,2	4,2
1974					-1,1	7,3
1978						14,9

För sparare som gick in på börsen 1954 sjönk i stort sett den genomsnittliga reala avkastningen (i samtliga bolag) från 8,1 % till 4,2 % 1978 för att till slutet av 1982 stiga till 6,1 %. 1983 var sedan ett mycket bra år för aktiespararna. Tidskriften Veckans affärers aktieindex (totalindex) steg med hela 65 % under året. 1984 sjönk index med 12 %. 1985 var åter ett bra år - index steg med 25 %. Under 1986 har börsutvecklingen hittills varit fortsatt stark - plus 41 % under första halvåret. Det skall understrykas att den positiva kursutvecklingen under början av 80-talet varit helt exceptionell. Vid jämförelser med riskfria placeringar bör nämnas att marknaden normalt räknar med cirka 2 % högre räntekrav vid en aktieplacering på grund av risk- och osäkerhetsaspekterna. I den redovisade tabellen illustreras mycket tydligt betydelsen av ingångsår och periodval när det gäller aktiesparande.

Placeringsutredningen rekommenderade i sitt betänkande att de blivande löntagarfonderna till staten skulle inleverera ett belopp, svarande mot 3 % av de förvaltade medlen, där de senare löpande justerades med förändringar i KPI. Detta blev också riksdagens beslut.

En god mätare på aktiemarknadens räntekrav får man också genom att studera Svenska Handelsbankens indexaktie där utdelningen enligt bolagsordningen höjs i takt med KPI. Kvoten mellan utdelning och börskurs för denna aktie ger därför ett mycket intressant mått på marknadens realräntekrav på ett aktieinnehav med mycket låg riskprofil. Denna kvot har sedan aktien lanserades 1979 varierat mellan 2,8 och 4,3 %. Oftast har kvoten legat mellan 3 och 3,5 %. De höga realräntekrav vi för närvarande har i Sverige avspeglas även i denna placering. Kvoten är nämligen i dagsläget 4,3 %.

Som ytterligare utgångspunkt för bedömning av marknadens realräntekrav kan nämnas pensionsfonden SPPs "realränteaffärer". SPP har under senare år förvärvat i första hand kraft och fastigheter från svenska företag mot återköpsrätt efter visst antal år. I realiteten handlar det inte om köp och försäljning utan om realräntelån, som innebär att företagen betalar en realränta för att nyttja kraften och fastigheterna. Fram till mitten på år 1985 var SPPs realräntekrav 3,5 %. I de senaste uppgörelserna med Nobel industrier hösten 1985 och STORA våren 1986 tillämpades dock en högre realränta - drygt 4 % - som en följd av den för närvarande höga realräntan i samhället.

Hittills har analyserats avkastningarna vid de alternativa placeringar som framstår som mest relevanta för brukare med inga eller förmånliga lån.

För fastighetsägare som har lån med höga marginalräntor är förmodligen det lönsammaste att använda ersättningsbeloppet till avbetalning av dessa lån. Vissa jordbrukare har i dag checkkredit med hög räntesats. Det kan antas att lånet med den högsta räntan nedamorteras med storleken av ersättningsbeloppet.Eftersom den årliga räntebelastningen inte minskar lika mycket som merkostnaderna för förlängda transporter innebär det - allt annat lika - att skulderna ökar igen år för år för att efter 10 år - vid brukningstidens slut - vara uppe i samma belopp som före den avbetalning av lånet som gjordes med ersättningsbeloppet. Genom denna teoretiska beskrivning har visats att vid de givna förutsättningarna har ägaren även i detta fall en ekonomisk situation vid brukningstidens utgång som inte påverkats av servitutsupphävandet.

Alternativt till avbetalning av lån kan ersättningsbeloppet användas till investeringar i jordbruket som annars fått göras med lånade medel.

Av det sagda framgår att för skuldsatta ägare talar mycket för att utgångspunkten vid bedömningen av kapitaliseringsräntan bör vara den marginella kostnaden för kapitaldispositionen - då närmast bankernas utlåningsräntor (checkräkning).

I bilaga 2 har den historiska utlåningsräntan[1]) - efter 1945 - beräknats för olika tidsperioder.

1945 - 85 var den reala utlåningsräntan	+ 2,7 %
1971 - 85 "-	+ 3,5 %
1976 - 85 "-	+ 5,0 %
1981 - 85 "-	+ 7,7 %

1) Hos affärsbankerna vid månadens slut vanligast förekommande högsta räntesats för checkräkningskredit, fr o m 1980 checkräkningskredit för privatpersoner.

Den reala utlåningsräntan har som framgår av beräkningarna långsiktigt legat på ca + 3 %.

Så långt som hit har redogjorts för avkastningen vid de olika alternativa placeringar av ersättningsbeloppet för annan skada som framstår som mest relevanta. Nästa fråga är om det är en individanpassad ränta eller någon form av genomsnittlig ränta för jordbrukare som bör användas vid kapitaliseringen i den aktuella värderingssituationen.

Räntekraven varierar från person till person. Som visats av alternativen som diskuterats, kan det på grund av brukarnas ekonomiska situation, finansiella kreativitet, riskbenägenhet o s v vara stora skillnader i deras räntekrav. Eftersom det är den enskilde individens ekonomiska situation som skall vara oförändrad bör därför principiellt sett göras en bedömning i det enskilda fallet. Ur integritetssynpunkt och praktiska synpunkter är en individuell bedömning dock knappast möjlig. I stället för att utreda förutsättningar och avsikter hos en viss person måste bedömningen av kapitaliseringsräntan därför, i de situationer det här är fråga, bygga på genomsnittsförhållanden. Kapitaliseringsräntan bör av nämnda skäl närmast motsvara ett vägt genomsnitt av berörda jordbrukares räntekrav. Det är naturligtvis oundvikligt att det kommer många bedömningspunkter in i bilden. Trots att det är fråga om genuin osäkerhet och att många komponenter är individrelaterade måste emellertid försök göras att fastställa nivån för ett generellt realt avkastningskrav. Förekomsten av osäkerhet är inte något specifikt just för den aktuella värderingssituationen.

En principiell invändning mot de beräkningar som gjorts är att de endast relaterar till den historiska ränteutvecklingen. Vad som är intressant i detta sammanhang är givetvis utvecklingen under den närmaste framtiden - under ägarens återstående brukningstid - och dessa framtida räntenivåer är obekanta. För en prognos ger dock utvecklingen under gången tid starkt stöd och vägledning.

Den långsiktiga reala inlåningsräntan har som framgått beräknats till omkring ± 0 % och utlåningsräntan till omkring + 3 %. Mellan dessa räntesatser ligger statsobligationsräntan på + 1,5-2 %. För en riskpräglad investering som en aktieplacering har förräntningen med mycket stora variationer beroende på periodval legat högre än utlåningsräntan.

Så vitt är känt har inte gjorts några mera ingående undersökningar om jordbruksägarnas finansiella ställning. Klart är dock att belåningsgraden i genomsnitt är låg. Klart är också - vilket bl a placeringsutredningen konstaterade - att stor del av enskilda personers sparande ligger i vanliga bankräkningar. Det sagda indikerar, om hänsyn endast tas till bankräntor, att en långsiktig real ränta för genomsnittsbrukaren bör ligga närmare inlånings- än utlåningsräntan.

För en högre räntesats talar emellertid möjligheten att spara i aktier. Visserligen har hushållens andel av aktiesparandet minskat starkt under senare år samtidigt som antalet personer som uppgett sig spara i aktier har ökat.

Antalet aktieägare i Sverige torde för närvarande vara ca 1,5 milj peroner. Det senare är viktigt att konstatera eftersom det är sparandet på marginalen som är intressant i detta sammanhang. Om sparandet i aktier är jämnt fördelat mellan olika yrkeskategorier skulle det innebära att omkring var femte ägare av jordbruksfastighet är aktiesparare och sannolikt kan tillgodogöra sig en högre avkastning än från bankräkning och obligationer. Beaktas bör också att värdestegring på aktier beskattas lindrigare än t ex inkomst av jordbruk. Resultatet av övervägandet om möjligheterna för genomsnittsbrukaren att placera en del av ersättningen i aktier höjer hans räntekrav så att realräntan torde närma sig den reala utlåningsräntan.

Inte heller när det gäller obligationer finns undersökningar om placerings- eller innehavsfrekvens. För vårt teoretisk - analytiska resonemang betyder denna avsaknad inte särskilt mycket, då den reala obligationsräntan enligt beräkningarna ligger i nivå med det fram till hit ihopvägda räntekravet från den representative genomsnittsbrukaren som approximativt kan uppskattas till ca 2 %.

Vad som vidare skall beaktas i detta sammanhang är att det för närvarande för marginella belopp finns stora möjligheter till högre real avkastning än på normala bankräkningar. Det finns nämligen många fördelaktiga och skatteförmånliga sparformer för "månadssparare" såsom, allemanssparkonto och allemansfondkonto. För personer som har behov att placera större engångsbelopp finns t ex sparobligationer. Ytterligare möjligheter finns i pensions- och kapitalförsäkringar.

Vid jämförelse med bankräkning gäller dock att de placeringar som nyss nämnts är mer eller mindre hårt bundna under varierande tidsperioder.

Hur de gynnsamma sparformer för vilka redogjorts kan påverka vår genomsnittsbrukares räntekrav kan inte ens teoretiskt beräknas. De okända komponenterna är allt för många. Här får som i många andra situationer göras skälighetsbedömningar. Enligt LMVs uppfattning kan det vara rimligt att de gynnsamma sparformerna höjer den genomsnittliga reala räntekravet för den representative genomsnittsbrukaren till cirka 3 %, dvs i nivå med den hittillsvarande långsiktiga reala utlåningsräntan.

5.4.1.3 Hänsynstagande till skatter

När det gäller skatter kan först konstateras att om skattesatsen för de alternativa placeringarna - i regel kapitalinkomster - är densamma som för inkomst av jordbruk är det utan betydelse om ersättningarna beräknas före eller efter skatt.

Som framgått av det föregående har vid analysen av genomsnittsbrukarens räntekrav beaktats att vissa placeringar är relativt sett skattepriviligerade. Detta gäller t ex aktier - där beskattningen på värdetillväxten för tvåårsinnhav endast sker på 40 % av realisationsvinsten. Gynnsamma skatteeffekter kan även ernås vid placering i pensions- och kapitalförsäkringsfonder, liksom i sparformer som allemansspar och sparobligationer.

Då det i detta sammanhang skulle föra för långt att tränga djupare in i frågeställningarna när det gäller hänsynstagande till skatternas inverkan, inskränker sig LMV till det som sagts. För att endast belysa komplexiten i frågan kan nämnas sparavdraget vid kapitalinkomster, avdragsbegränsningen och den borttagna möjligheten - vissa undantag finns - att kvitta mellan olika förvärvskällor.

5.4.1.4 Kapitaliseringsräntan - slutsatser

Enligt LMVs uppfattning bör kapitaliseringsprocenten i den aktuella värderingssituationen bedömas med utgångspunkt från den ränta den ersättningsberättigade beräknas erhålla vid bästa till buds stående och för honom acceptabla placering av ersättningsbeloppet. Teoretisk härledning av de egentliga ränteanspråken bör därför ske mot normal förräntning av marginellt eget kapital och för ägare med ogynnsamma lån kostnaden för den marginella kapitaldispositionen.

Vidare är det inte lämpligt att göra individrelaterade bedömningar utan kapitaliseringsprocenten får bedömas mot bakgrund av genomsnittsjordbrukarnas situation.

När det gäller räntenivån kan vid lång tidshorisont och generell tillämpning en realränta på 3 % lämpligen användas vid beräkning av ersättningsbeloppet för annan skada.

I olika utredningar har konstaterats att den långsiktiga tillväxttakten i den svenska ekonomin har varit 3 %. Några avgörande indikationer för att den framtida långsiktiga tillväxttakten skulle avvika från den hittillsvarande kan inte skönjas. Då räntan - kostnaden för kapitaldisposition - måste tas från produktionen talar även det nyss sagda för att det är en realistisk prognos med en framtida långsiktig real ränta på omkring 3 %. Åtminstone saknas motiv för att översiktligt göra annan bedömning.

Det hittillsvarande resonemanget om realräntenivån har gällt det långa tidsperspektivet - över flera årtionden. LMV övergår härefter till frågan om bedömning av realräntan under den i detta mål aktuella tidsperioden.

Som framgår av bilaga 2 är det mycket kraftiga svängningar i den faktiska realräntan. Som framgår av diagrammen var realräntan låg under 70-talet. Vid inlåning i bank var den de flesta år negativ. Under de hittillsvarande åren på 80-talet har den däremot legat på en exceptionellt hög nivå. De faktorer som bestämmer realräntan är givetvis mycket komplexa. I det tidsperspektiv som nu behandlas är dock de viktigaste komponenterna internationellt ränteläge, inhemsk finans- och penningpolitik och kanske i första hand inflationen. De uppräknade faktorerna är i de flesta fall samvariabler. Det skulle föra för långt att i detta sammanhang utreda de komplicerade sambanden. Man kan dock peka på sambandet mellan inflation och realränta. I princip följs inflation och ränta åt. Ränteanpassningar till inflationen sker dock normalt med stor tröghet av orsaker som är naturliga och inte här skall behandlas. Denna eftersläpning medför därför på kort sikt vid en stigande inflation - som under 70-talet - en låg realränta och vid sjunkande inflation - som under 80-talet - en hög realränta. Det betyder med stor grad av säkerhet en fortsatt relativt hög realränta under resten av 80-talet.

När det gäller samhällsekonomin i stort finns en grundläggande överensstämmelse i analyserna av de problem Sverige står inför de närmaste åren. Budgetunderskott, bytesbalansunderskott och ett lågt hushållssparande talar förutom faktorer som tidigare berörts för att realräntan förblir relativt hög under den närmaste framtiden. Lika litet som ekonomin skulle fungera med negativ realränta under längre tid kan

emellertid ekonomin fungera tillfredsställande med den höga realränta vi har idag under en längre period. Erfarenhetsmässigt brukar som tidigare visats perioder om sju-åtta år med hög realränta följas av perioder med lägre ränta. Den period vi nu är inne i torde dock om inget oväntat inträffar bli något längre än normalt.

Det sagda innebär att förutsättningarna att t ex bestämma förväntad realränta under en tio-årsperiod kontinuerligt förändras. Avvikelserna från den normala långsiktiga realräntan är beroende av var den tioåriga perioden infaller i räntecykeln som givetvis inte har ett helt regelbundet förlopp.

Sammanfattningsvis anser LMV - enligt principen att så långt möjligt anpassa värderingen till verkliga förhållanden - att realräntan bör vara anpassad till aktuell tidsperiod. Av detta följer att LMV rekommenderar att kapitaliseringsräntan 4 % används vid beräkning av nuvärdet av de årliga merkostnaderna för bestämning av ersättningen för annan skada (personlig skada) i det aktuella målet. Ställningstagandet grundas på det faktum att den aktuella tioårsperioden är någorlunda överblickbar. Vid en längre återstående brukningstid skulle det enligt det förda principiella resonemanget vara motiverat att använda den långsiktiga reala räntan 3 % vid kapitaliseringen.

De genomförda nyheterna i räntepolitiken såsom slopande av utlåningstaket, införandet av straffräntetrappan och kassakvoten påverkar knappast på något avgörande sätt den gjorda bedömningen. Denna bedömning gäller även vid ett eventuellt slopande av valutaregleringen och införande av realränteskatt då sådana reformer inte skulle hinna mer än marginellt påverka den gjorda prognosen.

5.4.2 Ränta vid diskontering av marknadsvärdeminskning

I den konstruktion som LMV valt att rekommendera vid beräkning av ersättningen skall diskontering ske av den marknadsvärdeminskning som anses inträffa vid brukningstidens slut. Hur stor kommer då den vid värdetidpunkten uppskattade marknadsvärdeminskningen att vara när fastigheten avyttras. Då det knappast är möjligt att göra annan bedömning än att den på grund av längre transportavstånd antagna marginella marknadsvärdeminskningen kvarstår realt oförändrat till tioårsperiodens slut, bör även i detta fall realränta lämpligen användas vid diskonteringen.

Det är i stort sett i princip utan betydelse för ägarens handlingsfrihet och möjligheter till kapitaldispositioner om de pengar ägaren erhåller i ersättning - bortsett från skatteaspekten - härrör från ersättningen för annan skada eller marknadsvärdeminskningen. Den diskussion som i det tidigare förts om räntan vid kapitaliseringen av merkostnaderna för beräkning av annan skada kan därför överföras till att gälla även vid diskonteringen av den bedömda marknadsvärdeminskningen.

Det sagda innebär att LMV vid diskonteringen av marknadsvärdeminskningen vid tioårig återstående brukningstid rekommenderar en realränta på 4 % och 3 % vid en längre återstående brukningstid. Motiveringarna till detta ståndpunktstagande finns under 5.4.1.4

Lantmäteriet
Lantmäteriverket

1989-03-13 ISSN 0280-5731

Förteckning över senast utgivna LMV-rapporter

Rapport	Titel	Upphovsman e dyl
1988		
1988:16	The Fundamental Gravity Network of Sweden	Lars Åke Haller Martin Ekman
1988:17	Värdering av tomtanläggningar vid intrång	Eije Sjödin
1988:18	Översyn av lantmäteriets regionala organisation	Barbro Carlestam
1988:19	Program för GPS-verksamheten i Sverige -med tonvikt på stationär positionering	Den svenska GPS-gruppen och ULI
1988:20	Kartplan 1988/89	M-L Lundgren
1988:21	Landskaps- och fastighetsinformation i Jämtlands län. Rapport från Kart-Z-utredn.	Bengt-Erik Gärdin
1988:22	Aerial Photography from Very High Altitude in Sweden	Lars Ottoson
1988:23	Experience of Motorized Trigonometric Levelling (MTL) - A Comparisation	Jean-Marie Becker Thomas Lithén Anders Nordquist
1988:24	FRIHÖJD ett datorprogram för höjdbestämning vid fri uppställning	Martin Lidberg
1988:25	Genomförandebeskrivning till detaljplan	Anders Nahlbom
1988:26	The Impact of Geodynamic Phenomena on Systems for Height and Gravity	Martin Ekman
1988:27	Chefsförsörjning inom Lantmäteriet	Gudrun Tossman Stig Axelsson
1988:28	Markåtkomst och ersättning. Förslag till ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen	Eije Sjödin
1988:29	Kyrkans egendomar. Omfattning och avkastning 1986.	Värderingsenheten
1988:30	Försök med kompaktskiva för distribution av geografiska databaser	Bengt Rystedt
1989		
1989:1	Garantiregeln i PBL	Anders Dahlsjö Eije Sjödin
1989:2	Enkelt plangenomförande enligt PBL. Exempel	Göte Claesson m fl