



Lantmäteriets Värderingshandbok

Hjälpmedel för förrättningsväsendet

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
Förord	6
Ändringshistorik	7
Förkortningar	8
Ordförklaringar	10
GENERELLA FRÅGOR OCH BESTÄMMELSER	11
1. Värderingssituationer och lagrum	11
Översikt värderingssituationer och lagrum	12
Värdering för provning enligt FBL	15
Värdering för provning enligt AL	24
Värdering för provning enligt LL	36
2. Värdering i förrättningsprocessen	42
2.1 Processrelaterade frågor	43
2.2 Värdering enligt annan lag	49
3. Upplåtelse för befintliga anläggningar	53
3.1 Utredning av befintlig rättighets karaktär och utformning	55
3.2 Tillämpningen och olika anläggningar	62
4. 4 kap. Expropriationslagen	67
4.1 Grundläggande bestämmelser om expropriationsersättning	74
4.2 Influensregeln	95
4.3 Presumptionsregeln	111
4.3 a Ersättning för allmän plats i detaljplan	112
4.4 Värdetidpunkt	119
4.5 Åtgärder för att höja ersättningen m.m.	122
5. Värdetidpunkt, tillträde, uppräknings och ränta	123
5.1 Värdetidpunkt och tillträde	124
5.2 Värdetidpunkt vid förordnande av svårbedömd skada	126
5.3 Uppräkning av ersättningen vid förhandstillträde	127
5.4 Uppräkning vid höjning av prisläget	128
5.5 Värdetidpunkt när en förrättning har överklagats	129
5.6 Ränta	130
ERSÄTTNINGSRÄTT FBL, AL, LL	132
6 Fastighetsbildningslagen, fastighetsreglering och klyvning	132
6.1 Ersättningsregler och principer i FBL	133
6.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?	135
6.3 Expropriationsfallen vid fastighetsreglering	138
6.4 Vinstfördelningsfallen	162
6.5 Ersättning till nyttjanderättshavare	190
6.6 Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör	193
6.7 Likvidvärdering vid klyvning	195
7 Anläggningslagen	198
7.1 Generella ersättningsprinciper	199
7.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?	201
7.3 Expropriationsfallen	203
7.4 Vinstfördelningsfallen	205
7.5 Ersättning vid upphävande av ga – 40a § AL	210
7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg	212
7.7 Ersättning vid ändrade förhållanden	216
7.8 Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör enligt AL	219

8 Ledningsrättslagen	221
8.1 Generella ersättningsprinciper	222
8.2 Ersättning för befogenhet att anlägga ledningar	237
8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag m.m.	240
8.4 Ledningsrätt för elektronisk kommunikation	260
TILLÄTTLIGHETSVÄRDERING	263
9 Båtnadsvärdering	263
9.1 Båtnadsvärdering FBL	264
9.2 Båtnadsvärdering AL	273
10 Graderingsvärdering	274
10.1 Principer för graderingsvärdering	275
10.2 Graderingsvärdering av olika markslag	277
10.3 Graderingsvärdepåverkan vid upphävande av servitut	279
BILAGA 1: PRAKTISK VÄRDERING MED EXEMPEL	280
Praktiska metodbeskrivningar	280
Båtnadsvärdering	281
Marknadsvärdesbedömningar	285
Exempel, typfall och typsituationer	291
Båtnadsvärdering FBL	292
Båtnadsvärdering AL	295
Expropriationsfallen vid fastighetsreglering	300
Likvidvärdering	331
Tomtbildning inom detaljplan	334
Servitut – upplåtelse eller upphävande	348
Anläggningsåtgärder	357
Ledningsrätt	358
Pantskyddsprövning	359

LANTMÄTERIETS VÄRDERINGSHANDBOK

HJÄLPMEDEL FÖR FÖRRÄTTNINGSVÄRDERING

Regler, principer och exempel

FÖRORD

Lantmäteriets VÄRDERINGSHANDBOK är uppdelad i 4 avdelningar.

1. Introduktion och generella principer och regler
2. Ersättningsrätt och värdering enligt FBL, AL och LL
3. Tillåtlighetsvärdering enligt FBL och AL
4. Bilaga med exempel och typfall samt annan praktisk vägledning

Del 1 omfattar dels introduktion med processrelaterade frågor samt principer och bestämmelser som gäller övergripande vid förrättningsvärdering.

Del 2 fokuserar mer på hur man ska ta sig an bedömning utifrån åtgärd och typfall. Den handlar om vad som ska värderas och hur olika förutsättningar påverkar vilka prövningar som ska ske.

Del 3 behandlar tillåtlighetsvärderingarna båtnadsvärdering och likvidvärdering.

Del 4 är benämnd "Bilaga". Här finner ni än mer praktiska tillvägagångssätt med exempel att använda som stöd för en liknande situation. Exempelen kan även användas som inspiration för att se hur din egen situation skiljer sig från exemplet så att du kan göra korrigeringar i din egen värderingssituation utifrån exemplet.

Handboken bygger på tolkning av rättsläget kombinerat med Lantmäteriets syn på hur värdering ska ske när rättsläget är oklart. Hänvisning till rättskällor som lagtext, förarbeten och avgöranden från domstol presenteras tillsammans med tolkning av rättsläget. Även viss presentation av rättskällor såsom citat från förarbeten, lagtext och rättsfallsreferat återfinns i handboken.

Vad handboken inte innehåller

Handboken innehåller inte hela metoder eller normer. Det finns stöd för i vilka situationer olika metoder kan eller ska användas och hur det sker på ett övergripande sätt. För detaljerad information om metoder och normer får läsaren gå till plats där metoden återfinns i sin helhet.

Formatet

Handboken uppdaterades 25 mars 2026 till ett digitalt format internt på SLM där en kopia i pdf erbjuds externt.

Handboken revideras och kompletteras successivt. Ändringshistoriken visar uppdateringar som skett i handboken.

ÄNDRINGSHISTORIK

2026-03-25

Handboken uppdaterad till digitalt format. Handboken genomgången och genomgått strukturförändringar. Den har delats in i 3 sektioner och fått en bilaga. Bilagan rymmer praktiska metodbeskrivningar och mer detaljerade exempel med beräkningar. I den första sektionen finns nytt innehåll med översikt av ersättningssystemet, vägledning för att ta sig an värdering och kommentarstext till 4 kap. ExL.

2022-10-01

Uppdatering av information om uppdaterade metoder och rekommendationer. Gäller Tomtanläggningsmetoden och Ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark. Berör avsnitten: 2.1.3, 2.1.4, 4.2.1, 4.2.5.

2016-01-01

Uppdaterad text med nya rättsfall i avsnitt 2.1.5 *Servitutsåtgärder*.

2016-02-02

Skyddsregel införd i metod 3.4.2

2016-01-01

Nytt avsnitt 3.4 (3.4.1 och 3.4.2)

2015-10-01

Första versionen av handboken samlad i en PDF som mestadels består av text från lösblad.

FÖRKORTNINGAR

Begrepp

Begrepp	
GVP	Genomsnittsvärdesprincipen
t-område	tunnel
u-område	markreservat för underjordiska ledningar
x-område	gång- och cykeltrafik
z-område	fordonstrafik

Lagar och myndigheter

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Lagen (1974:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (promulgationslagen till AL och SFL)
AvtL	Avtalslagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BS	Byggnadsstadgan (1959:612)
DelgF	Delgivningsförfordningen (2011:154)
DelgL	Delgivningslagen (2010:1932)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FAL	Förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar
FB	Föräldrabalken
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
FBLS	Lagen d. 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad
FFL	Lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FRF	Förordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
FörmL	Förmånsrättslagen (1970:979)
GDPR	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning)
HB	Handelsbalken
HMK	Handbok i mät- och kartfrågor (på www.lantmateriet.se)
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
JB	Jordabalken
JDL	Lagen d. 18 juni 1926 om delning av jord å landet
JFL	Jordförvärvslagen (1979:230)
JFF	Jordförvärvsförordningen (2005:522)
JP	Promulgationslagen (1970:995) till JB

KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
KonkL	Konkurslagen (1921:255, 1987:672)
LAV	Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster
LBJ	Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LM	Lantmäterimyndigheten
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
LMFS	Lantmäteriets författningssamling
LVV	Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
LÄIF	Lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning
MB	Miljöbalken
NVL	Naturvårdslagen (1964:882)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RF	Regeringsformen (1974:152)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalken
VL	Vattenlagen (1983:291)
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄB	Ärvdabalken
ÄJB	Äldre jordabalken
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
Myndigheter m.m.	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 sept. 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelsen
MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
TR	Tingsrätt
ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)

ORDFÖRKLARINGAR

Avsnitt under arbete

GENERELLA FRÅGOR OCH BESTÄMMELSER

1. VÄRDERINGSSITUATIONER OCH LAGRUM

I det här avsnittet finner ni de lagrum som gäller för olika typer av värderingar med sammanfattande redovisningar av frågeställningen. I översikten av lagrum och texterna finner ni sedan hänvisningar till berörda avsnitt i Värderingshandboken och övriga handböcker.

Översikt värderingssituationer och lagrum

FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN

Värdering för ersättning

[5 kap 10 §](#) Hur värde ska utjämnas eller ersättning betalas

[5 kap 10 a §](#) Vilka regler gäller för värdering,

- 5 kap 10 a § 2 st., expropriationsfallen
- 5 kap 10 a § 3 st., vinstfördelningsfallen

[5 kap 10 b §](#) Avtalsrättigheters inverkan

[5 kap 11 §](#) Jämkning av likvidersättningen

[5 kap 12 §](#) Annan ersättning (motsvarar sk annan ersättning i 4 kap 1 § ExL)

Ovanstående nämns eller hänvisas ofta till som 5 kap 10-12 §§.

[11 kap 3-4, 8 §§](#) Klyvning. Graderingsvärdering, marknadsvärdering och prövning av det om det uppstår avsevärd olägenhet för delägare för bebyggd klyvningslott.

Överföring av fastighetstillbehör

[7 kap 14 §](#) Fastighetsreglering

Båtnadsvärdering

[5 kap 4 §](#) Båtnadsvillkoret i FBL (dispositivt)

Graderingsvärdering

[5 kap 8 §](#) Fastighetsreglering, gräns för ökning/minskning av värdet

[5 kap 9 §](#) Fastighetsreglering, vad graderingsvärdet ska bestå av

Panträttsprövning

[5 kap 16 §](#) Panträttsprövning vid värdeminskning

[5 kap 18 §](#) Panträttsprövning vid överenskommelser

[5 kap 19 §](#) Tomträtt

Lokaliseringsprövning

[5 kap 6 §](#) Lokaliseringsprövning

Tillträde, förskott, betalning och ränta

[5 kap 15 §](#) Avräkning och ränta

ANLÄGGNINGSLAGEN*Värdering för ersättning*

- [13 §](#) För utrymme som tas i anspråk
- [40 a §](#) Ersättning vid upphävande av ga
- 49 §
och efter 2015-07-01 Upplåtelse av rätt till väg vid ansökan både före
- [50 §](#) Rätt att tillfälligt använda en väg
- [50 a §](#) Ersättning när ena ga:n åker på annan ga:s väg

Båtnadsvärdering

- [6 §](#) Båtnadsvillkoret i AL (ej dispositivt)

Panträttsprövning

- [16 §](#)
och 15 § Medgivandeprövning angående avsteg från 13 §
- [32 §](#) Panträttsprövning, tillämpning av 5 kap 16-17 §§
FBL angående ersättning enligt 13 § och förskott på ersättning enligt 27 §
och 27 a §

Lokaliseringsprövning

- [8 §](#) Förläggning ga, minsta intrång och olägenhet
utan oskäligen kostnad

Tillträde, förskott och ränta

- [32 §](#) Avkastningsränta (5 § räntelagen), dröjsmålsränta
(6 § räntelagen)

Svårbedömd skada, oförutsedd skada, skada enligt annan lag (se 13 a-c §§ LL nedan för länkar till text)

- 13 a § LM kan besluta att viss ersättningsfråga ska tas i
eget ärende
- 13 b § LM kan inte värdera skada som ännu inte hänt
eller kan förutses
- 13 c § LM ska avgöra om värdering ska ske enligt annan
lag eller inte

Ersättning vid ändrade förhållanden, inträde/utträde

- [37-39 §§](#) Inträde, utträde i ga och beräkning av över eller
underskott

Anslutning till ny- eller ombildad fastighet

- [42 a §](#) Anslutning till ny- eller ombildad fastighet
- [43 §](#) Prövning av ersättning vid överenskommelse

Andra bestämmelser med värdering eller värderingsinslag

51 §	Ersättning för att ta väghållningsämnen
52 §	Ersättning för bestämmelse om grindförbud
54 a § överenskommelse	Bedömning av rimlig ersättningsstorlek angående om vissa ersättningar enligt 49-50 a §§ AL

LEDNINGSRÄTTSLAGEN*Värdering för ersättning*

13 § eller 12 a §	Värdering för upplåtelse och inlösen enligt 12 §
--------------------------------------	--

Frigörande av fastighetstillbehör

12 a §	Frigörande av fastighetstillbehör
------------------------	-----------------------------------

Inlösen

12 §	Inlösen av del av eller hel fastighet
----------------------	---------------------------------------

Panträttsprövning

14 §	Medgivandeprovning angående avsteg från 13 §
----------------------	--

Tillträde, förskott och ränta

24 §	Tillträde (huvudregel)
25 § eller med förskott	Tillträde (undantag), utan att ersättning betalats
25 a §	Förtida tillträde (hänvisning till 5 kap 30 a § FBL), förskott kan förekomma
30 § (6 § räntelagen)	Avkastningsränta (5 § räntelagen), dröjsmålsränta

Svårbedömd skada, oförutsedd skada, skada enligt annan lag

13 a § eget ärende	LM kan besluta att viss ersättningsfråga ska tas i
---------------------------------------	--

13 b § är oförutsedd	LM kan inte värdera skada som enligt lagrummet
---	--

13 c §	LM ska efter inkomna yrkanden avgöra om värdering ska ske i förrättningen enligt den lag som skadan hör till, eller inte tas upp i förrättningen
------------------------	--

Omprövning

33 §	Värdering av skada orsakad av omprövning
----------------------	--

Värdering för provning enligt FBL

Detta avsnitt innehåller korta introduktionstexter av värderingsmoment som finns i FBL. Från respektive avsnitt finns hänvisning till fördjupad läsning, exempel och metoder som hör till värderingsmomentet.

Värdering för provning av båtnadsvillkoret i FBL 5 kap 4 §

Läshänvisningar

Manual, steg-för-steg för provning (Beräkningsmodellen)

Avsnitt 9.1 Båtnadsvärdering FBL

Exempel i Bilaga 1, Båtnadsvärdering FBL

Handbok FBL avsnitt [5.4.1 Båtnadsvillkoret](#)

Värderingsfrågan

Syftet med värderingsdelen av paragrafen i första stycket, är att bedöma om det uppstår en vinst av den sökta fastighetsregleringen, och den vinst som avses är den totala vinsten av regleringsföretaget. Det gör att det inte är nödvändigt att alla fastigheter som berörs av regleringen behöver få en vinst, så länge som det blir en vinst för regleringsföretaget totalt sett.

Båtnadsvärderingen som sådan syftar ytterst till att avgöra om förrättningsåtgärden är tillåten. Om det blir vinst så är åtgärden tillåten, annars inte. Däremot går vinstvillkoret att avtala bort mellan parterna, se 5 kap. 18 § punkt 1 FBL.

Genom att sätta in siffror i beräkningsmodellen, se länk till formel ovan, för att göra båtnadsprovningen, så kan man relativt snabbt se om det är värt att gå vidare med provningen eller om det tydligt visar att ingen vinst uppstår och att villkoret då inte är uppfyllt och att förrättningsåtgärden då inte kan göras.

Om det finns vinst behöver man sedan göra en värdering för vilken ersättning det ska bli mellan fastigheterna, dvs ersättningsutredning, se FBL 5:10-12 §§ i matrisen. Och vidare behöver man även göra en göra panträttsprovning, se matrisen under panträttsprovning FBL (FBL 5 kap 16, 18–19 §§).

Det s.k. båtnadsvillkoret provas bara om det inte finns någon frivillig överenskommelse, och båtnadsvillkoret i FBL är egentligen ett vinstvillkor. Den vinst man syftar på avser endast sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen, och alltså inte till tex fastighetsägarens personliga preferenser.

Båtnadsvillkoret måste vara uppfyllt i de fall man inte är överens om åtgärden. Beroende på hur osäker båtnaden är kan värdering av båtnad behöva vara mer eller mindre ingående.

Båtnadsvärderingen tar inte med sig någon samtidig provning av egendomsskyddet, utan det får provas för sig.

Värderingsmomentet

Angående båtnadsprövningen så görs den principiellt i två steg. Först räknar man ut om det finns en båtnad, och därefter om den leder till vinst.

Enkelt uttrycket går beräkning av båtnad och vinst till så att om det sammanlagda värdet på de berörda fastigheterna efter den tänkta förrättningsåtgärden är högre, än det sammanlagda värdet före, har det uppkommit båtnad.

Och för att beräkna en eventuell vinst ska man dra av för de kostnader som kan finnas, till exempel förrättningskostnader, utförandekostnader, kostnader för markintrång m.m.

Se ovan länken till formeln hur man kan beräkna båtnadsvillkoret och om det uppstår någon vinst. Om resultatet är på plussidan så är det en s.k. regleringsvinst och åtgärden kan då genomföras, annars inte.

Värderingsbedömning med anledning av lokaliseringsprövning enligt 5 kap 6 § FBL

Läsanvisningar

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 6 § Omfattning och genomförande](#)

Värderingsfrågan

I 5 kap 6 § FBL andra stycket framgår det att en fastighetsreglering ska verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt försämras.

Värderaren behöver här vara uppmärksam på att det kan finnas valmöjligheter mellan olika tillvägagångssätt eller utföranden, vilket kan inverka på värderingen eller värderingarna, då strävan bör vara att nå bästa möjliga ekonomiska nettoresultat. Men värderingen blir också vara bunden av om sökanden preciserat tillvägagångssättet.

Värderingsbedömning med anledning av lokaliseringsprövning enligt 5 kap 8 § FBL

Läshänvisningar

Handbok FBL avsnitt 5 kap. 8 § Fastighetsskydd särskilt under rubriken [Storleksförändringar - storleksvillkoret](#).

Värderingsmomentet

I 5 kap 8 § FBL finns det sk fastighetsskyddet som innebär att man vid fastighetsregleringen måste ha kontroll på dels att alla berörda fastigheter är lika lämpliga efter regleringen som före (se första meningen) och dels att det sk ”graderingsvärdet” genom fastighetsregleringsåtgärden inte genom minskning eller ökning ändras så mycket att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

En utgångspunkt i denna bedömning är förändringen inte får avvika mer än ca 25 % inom planlagt område och ca 10 % utanför planlagt område.

Värderingsbedömning med anledning av lokaliseringsprövning enligt 5 kap 9 § FBL

Läshänvisningar

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 6 § Omfattning och genomförande](#)

Värderingsmomentet

I 5 kap 9 § FBL framgår att i den utsträckning som det är nödvändigt, för genomförande av fastighetsreglering, så ska särskilda så kallade graderingsvärden fastställas för de områden som ingår i regleringen. Vid graderingsvärdering värderas fastigheten i ett bedömt i obebyggt skick, där man räknar bort värde av eventuella byggnader, anläggningar och även skog etc., dvs i praktiken ett slags långsiktigt markvärde.

Om regleringen till någon del berör mark som bör användas till jordbruk, och särskilda skäl föranleder det, får all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet som jordbruk mm. Och område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog mm.

I paragrafen framgår också att i fastighetens graderingsvärde så räknar man samman värdet för fastighetens enskilt tillhöriga områden och även andelar i motsvarande värden för samfällad mark.

Värderingsbedömning med anledning av lokaliseringsprövning enligt 5 kap 10 § FBL

Läs mer i avsnitt 10 Graderingsvärdering.

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 10 § Likvidvärdering](#).

Värderingsfrågan

I 5 kap 10 § FBL framgår själva "huvudregeln" för ersättning vid fastighetsbildning. Det står att om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar vad som genom regeringen frångår fastigheten, så utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Och att det är på samma vis vid en servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom reglering övergår till annan ägare.

Värderingsmomentet

Här framgår också i andra stycket att ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

Värdering för ersättning enligt 5 kap 10 a § FBL

Läshänvisningar

Läs mer i avsnitt 6.1 Ersättningsregler och principer i FBL och 6.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 10 a § Bestämmande av ersättning](#).

Ersättningsfrågan

I 5 kap 10 a § FBL beskrivs efter vilka principer som värdering för ersättning ska göras när man värderar s.k. likvidersättning enligt 10 §.

Lagrummet 5 kap 10 a § FBL är centralt vid ersättningsberäkning i förrättning och utgångspunkten för beräkning av ersättning för alla fall som är av typen expropriationsfall eller vinstfördelningsfall.

I andra stycket i 10 a § definieras de ska expropriationsfallen, dvs vid värdering av egendom som kan tas i anspråk tvångsvis enligt vissa lagar. Om man har en sådan situation så ska själva värderingen göras enligt reglerna i 4 kap expropriationslagen.

I tredje stycket i 10 a §, vinstfördelningsfallen, framgår att det stycket gäller för de fall som inte hör till fallen som beskrivs i andra stycket, med undantag för 1 § andra stycket och såvitt gäller värdestegring i 2 §, och att man även här ska värdera enligt reglerna i 4 kap ExL. Men det framgår också i sista meningen att man ska ta skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, och det är den principen som kallas för vinstfördelning, vilket gör alla värderingsfall som hör till 10 a § tredje stycket till sk vinstfördelningsfall. Vinstfördelningsfallen delas i sin tur in i flera olika typer, allt från indirekta till direkta, se vidare i Värderingshandboken.

Enkelt uttryckt blir det ett expropriationsfall när det "allmänna" vill ta något i anspråk och vinstfördelningsfall när "enskilda" vill ordna och förbättra sina fastigheter.

Värdering med inverkan av avtalsrättighet, enligt 5 kap 10 b § FBL

Läshänvisningar

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 10 b § Avtalsrättighets inverkan](#).

Ersättningsfrågan

I 5 kap 10 b § FBL framgår enkelt uttryckt att om mark som är belastad av en rättighet, nyttjanderätt eller servitut, överförs från en fastighet till en annan, och att denna rättighet förordnas att bestå efter regleringen, enligt 33 a § eller 7 kap 13 §, så ska ersättningen för denna belastade mark sänkas med motsvarande värde som rättigheten medför för tillträdaren. Den belastade marken är alltså värd mindre och ska då ersättas som detta mindre värde då rättigheten som sådan förordnas att vara kvar i den marken.

Men vid denna minskning måste också bedömas att inte skada sker för den som har en fordran med bättre rätt än den rättighet som förordnas att bestå.

Och kan minskningen inte ske fullt ut ska då den ersättning som ska betalas fördelas mellan sakägarna efter skälighet med hänsyn till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Värdering med jämkning av likviden, enligt 5 kap 11 § FBL

Läshänvisningar

Läs mer i avsnitt 6.1 Ersättningsregler och principer i FBL och 6.4 Vinstfördelningsfallen.

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 11 § Jämkning av likvid](#).

Värderingsmomentet

I 5 kap 11 § FBL beskrivs jämkning, som är ett sätt att jämna ut ersättning i förrättning. Syftet är att tillträdare eller avträdare inte ska bli oskäligt gynnade eller missgynnade.

Jämkning görs när man tillämpar vinstfördelning, och då närmast sk indirekt vinstfördelning. I dessa fall bestäms ersättningen (likvidvärdet) utan hänsyn till de berörda fastigheternas egna värdeförändringar, och det är i denna typsituation som tillträdare eller avträdare kan bli oskäligt gynna eller missgynnad, och det är därför jämkning ska ske.

Jämknings görs när ersättningen till tillträdare är högre än vad fastigheten ökar i värde med genom åtgärden, eller när värdeminskningen på avträdarens fastighet är större än vad denne får i ersättning. Den ersättning som här avses är den ersättning, likvid, som framgår i 5 kap 10 §.

Tillämpning av den sk genomsnittsvärdeprincipen (GVP) är ett exempel på en indirekt vinstfördelning och samtidigt vanlig situation där det är aktuellt att pröva om jämkning ska ske eller inte.

Annan ersättning enligt 5 kap 12 § FBL

Läs mer i avsnitt 6.1 Ersättningsregler och principer i FBL, 6.4 Vinstfördelningsfallen och 4.1.1 Minskat marknadsvärde och övrig skada.

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 11 § Jämkning av likvid](#).

Värderingsmoment som paragrafen syftar på

I 5 kap 12 § FBL beskrivs s.k. annan ersättning och att om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada som inte ersättnings enligt 10 § (likvidersättning) eller vid 11 § (jämkning), så ska även den skadan ersättas.

Denna bestämmelse är en motsvarighet till det som står i 4 kap 1 § första stycket tredje meningen, dvs ”uppkommer i övrigt skada för ägaren ...”, som också brukar benämnas sk annan ersättning, och bestämmelsen ska tillämpas synonymt med sk annan ersättning i ExL.

I 5 kap 12 § framgår i andra stycket framgår också att det kan bli aktuellt att minska ersättningen om en rättighetshavare är berättigad till sk annan ersättning, och om det inte kan ske utan att det uppkommer skada för innehavaren av fordran med bättre rätt ska istället ersättningen till rättighetshavarens minskas med motsvarande belopp.

Fördelning av sk annan ersättning ska göras mellan sakägarna efter skälighet och deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättningen ska lämnas.

Avräkning och ränta enligt 5 kap 15 § FBL*Läshänvisningar*

Läs mer i avsnitt 5.6 Ränta

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 15 § Avräkning, ränta och beslut](#)

Ersättningsrelaterade frågor

I 5 kap 15 § FBL behandlas frågan om avräkning, dvs vad de berörda fastighetsägarna, eller annan, ska motta respektive utge i ersättningar för varje fastighet. Denna avräkning ska även omfatta förrättningskostnaderna, enligt 5 kap 13 §, om det lämpligen kan ske samtidigt.

I andra stycket framkommer att förfallodag ska fastställas och att betalningsskyldigheten kan fördelas över tid med minst en femtedel årligen.

I tredje stycket framgår att dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen ska utgå om betalning sker efter förfallodag, och om tillträde skett innan förfallodagen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen utgå från tillträde till betalning sker eller förfallodag inträffar mm.

Panträttsprövning enligt 5 kap 16 § FBL, kontroll med panträttshavaren vid värdeminskning på grund av en reglering*Läshänvisningar*

I Bilaga 1 under rubrik Exempel, typfall och typsituationer, se avsnitt Pantskyddsprövning

Handbok FBL avsnitt [5 kap. 16 § Förmånsrätt och panträttsskydd](#)

Värderingsfrågan

När en fastighet minskar i värde ska ersättningen betalas in till Lantmäteriet för att senare hanteras för fördelning med hänsyn till panträttsinnehavare av länsstyrelsen.

Detta moment kan undvaras i det fall det kan bedömas att det är oskadligt för panträttshavare att ersättningen betalas ut direkt till ersättningsberättigad fastighetsägare.

Värderingsmomentet

Värderingsmomentet består i dessa fall av att kontrollera inteckningar i fastighet som minskar i värde och sedan bedöma att värdet på kvarvarande fastighet väl överstiger dessa inteckningar.

Pantskyddsprövning enligt 5 kap 18 § FBL, kontroll med panträttshavaren vid avsteg från vissa paragrafer*Läshänvisningar*

Handbok FBL [5.18.2 Panträttsskydd](#)

Exempel Pantskyddsprövning i Bilaga 1

Värderingsfrågan

I 5 kap 18 § FBL framgår att det går att göra avsteg från bland annat det sk båtnadsvillkoret (del av punkt 1), och från ersättning mellan parterna (del av punkt 2).

Om regleringen inte är oskadlig kan den ske utan panträttshavares medgivande. Om åtgärden inte är oskadlig och medgivande från panträttshavare eller rättighetshavare inte kan fås för åtgärden kan inte

avsteg från båtnadsvillkoret eller prövning av ersättning enligt FBL ske – trots att sakägare medgett det enligt 5 kap. 18 § FBL.

Värderingsmomentet

För att bedöma om åtgärden är oskadlig behöver LM ta reda på vilka inteckningar som finns och därefter eventuellt göra en värdering för att bedöma huruvida kvarvarande värde täcker upp för inteckningarna på avstående fastighet.

Om det uppstår förmånsvärde på mottagande fastighet för obetald ersättning behöver LM bedöma att befintliga panträttshavare i fastighet som drabbas av förmånsvärde inte drabbas av risk.

Pantskyddsprövning enligt 5 kap 19 kap § FBL, kontroll med panträttshavare vid reglering med tomträtt

Avsnitt Pantskyddsprövning i Bilaga 1

Handbok FBL [5 kap. 19 § Reglering som berör tomträtt](#)

Värderingsfrågan

Vid reglering som avser fastighet upplåten med tomträtt och där ersättning ska gå till tomträttshavaren, och där det finns inteckningar i fastigheten, så klargörs det i 19 § att 16 och 18 §§ som rör pantskyddsprövning även ska tillämpas här.

Överföring av fastighetstillbehör enligt 7 kap 14 § FBL

Läshänvisningar

6.6 Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör

Handbok [FBL 7 kap. 14 § Överföring av fastighetstillbehör](#)

Värderingsfråga

Värderingen av byggnaden eller anläggningen görs enligt reglerna i 5 kap 10–12 §§ FBL, dvs det kan bli antingen expropriationsfall eller vinstfördelningsfall, och för vinstfördelningsfallet kan det också bli en ersättningspost med sk annan ersättning som ska betalas som ett belopp motsvarande den skada som kvarstår sedan likviden (ersättningen) bestämts.

Eftersom fastighetsägarna kan lämna medgivande till avsteg från prövning av bestämmelsen kan prövningen omfatta värdering vid en oskadlighetsprövning.

Beräkning av graderingsvärdering, ersättning och bedömning av avsevärd olägenhet enligt 11 kap 3–4 och 8 §§ FBL

Läshänvisningar

Avsnitt 7 Likvidvärdering vid klyvning, Exempel, typfall och typsituationer under rubrik Likvidvärdering, 10.1 Principer för graderingsvärdering, 10.2 Graderingsvärdering av olika markslag.

Handbok FBL avsnitt [11 kap. 3 § Restriktioner för klyvning](#), [11 kap. 4 § Tilldelning](#), [11 kap. 7 § Klyvningens genomförande](#), [11 kap. 8 § Ersättning](#)

och tillträde, 11 kap. 9 § Dispositionsfrihet, 11 kap. 10 § Förrättningskostnader

Värderingsfrågor

Vid lottläggningen vid en klyvning kan det bli så att delägarna vill ha en större eller mindre andel av ursprungsfastigheten, än vad som värdemässigt motsvarar dennes andel.

Vid klyvning behöver flera värderingar göras som prövar både tillåtlighet och fastställer ersättning mellan delägarna. Det är ur värderingssynpunkt flera olika moment som ska prövas. Om klyvningen genomförs görs beräkning av ersättning mellan delägarna efter skillnaderna i delägarnas andelar. Ersättningen mellan delägarna är enkelt uttryckt skillnaden mellan vad man har och det man får. Förrättningskostnaderna fördelas i proportion till delägarnas andelar. Resultaten av de beräkningar som görs förs normalt i tabellform där man redovisa och följa resultaten per klyvningslott.

11 kap 4 § FBL, bedömning tillåtlighet - graderingsvärdering

För att pröva tillåtligheten till lottläggningen görs en så kallad graderingsvärdering enligt 5 kap 9 § FBL, vilket är en värdebedömning av fastigheten i ett bedömt obebyggt skick, där man räknar bort värde av eventuella byggnader, anläggningar och även skog etc., dvs i praktiken ett slags långsiktigt markvärde.

Och här jämför man de utlagda lotternas graderingsvärde (i procent) mot det totala graderingsvärdet på ursprungsfastigheten, och därefter görs en jämförelse med vilken andel (i procent) delägarna har av ursprungsfastigheten och hur stor avvikelsen är i procent.

I 11 kap 4 § FBL framgår att graderingsvärdet för varje lott ej väsentligt får över- eller understiga delägarrens andel i fastighetens (ursprungsfastighetens) graderingsvärde så att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. Och här finns rättspraxis som visar att inom planlagt område får avvikelsen som mest vara omkring 25%, och utanför planlagt område som mest omkring 10%.

Uppställningen görs i tabell.

11 kap 8 § FBL, bedömning ersättning och förrättningskostnader - marknadsvärdering

I nästa steg ska LM bestämma marknadsvärdet på de tänkta nya lotterna, och där gäller bestämmelserna i 5 kap 10–12 §§ FBL om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering. Vid denna värdering ska eventuella befintliga byggnader, anläggningar skog etc. medräknas per utlagd lott, och en värdering ska göras av varje lotts marknadsvärde, som om den redan var en egen fastighet.

Därefter ska man sedan räkna ut hur mycket delägarna ska betala varandra för att utjämna värdeskillnaderna mellan den andel de hade i ursprungsfastigheten och den andel som lotten som ska läggas ut motsvarar. Vidare ska även förrättningskostnaderna fördelas på motsvarande vis efter andel.

Uppställningen görs i tabell.

11 kap 3 §, tillåtlighet - prövning av avsevärd olägenhet för lott som är bebyggd

Efter att graderingsvärdering och marknadsvärdering är gjord behöver LM enligt 11 kap 3 § 3 st. FBL även pröva, för sådan lott som blivit utlagd där det samtidigt finns byggnad eller anläggning, att det inte innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott.

Fler värderingsfrågor – tillåtlighet och ersättningsrelaterade

Ur värderingssynpunkt kan också nämnas att i 11 kap 6 § framgår att överföring av fastighetstillhörighet kan ske inom ramen för klyvningen, och vidare att enligt 11 kap 7 § ska klyvningen genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. I det fall sakägare lämnar medgivande till att LM gör avsteg från någon av dessa prövningar uppstår behov av pantskyddsprövning som sker i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. FBL.

Värdering för provning enligt AL

Detta avsnitt innehåller korta introduktionstexter av värderingsmoment som finns i AL. Från respektive avsnitt finns hänvisning till fördjupad läsning, exempel och metoder som hör till värderingsmomentet.

Värdering för provning av båtnadsvillkoret i AL 6 §

Läshänvisningar

Lantmäteriets värderingshandbok avsnitt 9.2 Båtnadsvärdering AL och avsnitt Båtnadsvärdering AL i Bilaga 1 under rubriken Exempel, typfall och typsituationer.

Handbok AL avsnitt [6 § Båtnadsvillkoret](#)

Värderingsmomentet

Syftet med värderingen i första stycket i paragrafen är att bedöma om det uppstår en ökad total vinst av den sökta anläggningsåtgärden, dvs om det inte blir en ökad nytta s.k. båtnad får GA-åtgärden inte göras. Det är den förbättringen i sin helhet som avses. Det innebär att det inte nödvändigt att varje eller att samtliga fastigheter som berörs av anläggningsåtgärden måste förbättras. Båtnadsvärderingen i AL hör till tillåtlighetsprovningen av åtgärden. Om det vid båtnadsvärderingen uppstår en vinst så är förrättningsåtgärden tillåten, sett ur värderingssynpunkt.

Vid båtnadsvärdering enligt AL kan även andra fördelar än rent ekonomiska kan vägas in. Om de beräkningar som används är osäkra ska en större säkerhetsmarginal användas än normalt. I många fall är det tydligt att kravet på lönsamhet är uppfyllt, och då kan utredningen hållas enkel. Om det råder tveksamhet krävs mer noggranna och detaljerade kalkyler.

Genom att sätta in siffror i formeln, se länk ovan, kan man relativt snabbt se om det uppstår en vinst och om det är det är värt att gå vidare med ärendet.

Båtnadsvillkoret i AL 6 § provas i två steg. Först provas om det finns någon båtnad, och därefter om det finns en vinst. Båtnadsvillkoret i AL 6 § kan förenklat uttryckas vara ett vinstvillkor som ska provas på totalen för de fastigheter som det är av väsentlig betydelse för att delta i gemensamhetsanläggningen.

Först provar LM i 5 § AL vilken krets av fastigheter som det är av väsentlig betydelse för att de deltar i ga:n. Sedan provas det s.k. båtnadsvillkoret (6 §) huruvida åtgärden ger total båtnad. Paragrafen är inte dispositiv, dvs den går inte att avtala bort.

Observera att båtnadsvillkoret inte ska provas om det finns bestämmelser enligt AL 6a §, dvs i det fall gemensamhetsanläggning tagits in i fastighetsindelingsbestämmelser eller motsvarande vid detaljplanering eftersom båtnaden i dessa fall provats vid planläggningen.

Om det i övrigt inte finns hinder mot genomförande behöver dock ytterligare två värderingsmoment göras. Det ena är en ersättningsutredning, se FBL 5:10-12 §§ och den andra är en panträttsprovning.

Värt att tänka på vid denna typ av värdering

Om det inte uppstår några förbättringar på de deltagande fastigheterna, som i sin tur leder till ökat marknadsvärde, så kommer alla poster på kostnadssidan ganska snabbt att göra åtgärden olönsam och därmed inte möjlig att genomföra.

Värderingsbedömning med anledning av lokaliseringsprövning enligt 8 § AL*Läshänvisningar*

Handbok AL avsnitt [8 § Lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning](#).

Kort om det värderingsmoment som paragrafen syftar på

I 8 § AL första meningen framgår det att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad.

Värderingar kan då behöva göras för att pröva olika alternativ. Alternativen kan både röra sig om var gemensamhetsanläggningen ska förläggas, och här är utgångspunkten att gemensamhetsanläggningen ska ge ett så litet intrång som möjligt, men värderingen och prövningen kan också avses vilken standard gemensamhetsanläggningen ska ha.

I Handbok AL finns mer att läsa om dessa bedömningar samt om relaterade rättsfall, av vägar, men också hänvisning till HD-fallet LM ref 04:16 som finns under 15 § AL som rör dimensionering av gemensamhetsanläggning.

Värdering för ersättning enligt 13 § AL*Läshänvisningar*

Handbok AL avsnitt [13 § Ersättning för utrymme m.m.](#)

Lantmäteriets värderingshandbok avsnitt 7.1 Generella ersättningsprinciper.

Värderingsmomentet

13 § i AL är lagrummet som huvudsakligen ska tillämpas för ersättning av de upplåtelser som enligt AL. Det kan finnas ytterligare ersättningsbestämmelser för särskilda rättigheter som t.ex. slitageersättning

Prövning av ersättningen omfattar intrångsersättning såsom s.k. annan ersättning.

Lagrummet hänvisar till ersättningsbestämmelserna i FBL som i sin tur delvis hänvisar till 4 kap. ExL.

De typfall som finns för värdering när en gemensamhetsanläggning ska inrättas är antingen de sk expropriationsfallen eller de sk vinstfördelningsfallen.

Expropriationsfallen omnämns i 5 kap 10 a § andra stycket FBL och de definieras som egendom som kan tas i anspråk tvångsvis enligt vissa lagar.

Vinstfördelningsfallen omnämns i 5 kap 10 a § tredje stycket FBL och de definieras som de fall som inte utgörs av expropriationsfall.

Panträttsprövning enligt 16 § AL, kontroll med panträttshavaren vid överenskommelse om ersättning som avviker från 13 § AL

Läshänvisningar

Handbok AL avsnitt [16 § Överenskommelse – panträttsskydd](#)

Värderingsmomentet

I en anläggningsförrättning kan parterna göra överenskommelser (medgivanden), bland annat om den ersättning som avses i 13 § AL.

Värderingsmomentet består i dessa fall av att först göra en så kallad oskadlighetsprövning, dvs om ledningsrättupplåtelsen ur värdemässig synpunkt är väsentligen utan betydelse för panträttshavaren. Och om den inte bedöms vara det så behöver LM få medgivande från fordringshavaren. I fall med gemensam inteckning behövs även medgivande från fastighetsägare och fordringshavare som i jordabalken 22 kap 11§ föreskrivs för relaxation.

Syftet med panträttsprövningen är säkerställa att ersättningen täcker värdeminskningen.

Avkastningsränta och dröjsmålsränta enligt 32 § AL

Läshänvisningar

5. Värdetidpunkt, tillträde, uppräknings och ränta och 4.4 Värdetidpunkt

Handbok AL, avsnitt [32 § Betalning av ersättning](#)

Värderingsfrågor

I 32 § AL framgår att ersättning enligt 13 § ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft och att på obetald ersättning ska ränta betalas, se nedan.

Avkastningsränta 5 § räntelagen

Om det vid ett förhandstillträde tas beslut om förskott med till exempel 75% av den beräknade ersättningen, så att det återstår 25% som inte är beslutad, så ska dessa 25% först räknas upp med KPI till dag för ersättningsbeslut, och därefter ska hela detta obetalda och med KPI uppräknade belopp beräknas med ränta enligt 5 § räntelagen från värdetidpunkten (= dag för förhandstillträdet) till betalning sker eller dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen börjar löpa. Angående uppräknings med KPI, se 4 kap 4 § ExL i Värderingshandboken.

Eftersom LM inte kan veta vilken dag som denna KPI-uppräknade obetalda ersättning blir betald så kan LM inte ange exakt hur mycket mer i betalning som ska ske på grund av 5 § -räntan. Det LM får göra i stället är att i ersättningsbeslutet ange hur räntan ska beräknas så för tillträdaren själv beräkna detta vid betalning av den återstående ersättningen. Avkastningsräntan ska betalas på hela den obetalda ersättningen, alltså inklusive ersättningsposten s.k. annan ersättning.

Dröjsmålsränta 6 § räntelagen

Om det obetalda beloppet, som först räknats upp med KPI och sedan med 5 § avkastningsränta inte betalas i tid, så tillkommer så kallad dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

LM räknar inte ut någon dröjsmålsränta i förrättningsbesluten, men ska i besluten ange att sådan ränta kan tillkomma om tillträdaren inte betalar ersättningen i tid.

Ersättning vid ändrade förhållanden enligt 37-39 § AL*Läshänvisningar*

Avsnitt 7.7 Ersättning vid ändrade förhållanden

[Värdering av gemensamhetsanläggningar](#) dnr: LM2020/007978.

Handbok AL avsnitten 37 § Ekonomisk reglering vid inträde av fastighet. [38 § Ekonomisk reglering vid utträde av fastighet](#) och [39 § Beräkning av överskott eller underskott](#).

Värderingsfrågor

I 37 § AL framgår att ägare till fastighet som inträder i en befintlig samfällighet ska betala ersättning till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs ägaren genom anslutningen. Principiellt betalar man då in sig för den bedömda värdehöjning man får.

Och samma sak ska göras om andelstal höjs för en fastighet som ingår i samfälligheten.

Beräkningen av överskottet ska göras enligt 39§ AL, se nedan.

Men om beräkningen i stället visar ett underskott så finns i den situationen ingen skyldighet att betala.

I 38 § AL framgår att om en fastighet ska utträda från en befintlig samfällighet så ska ägaren till en sådan fastighet få ersättning för sin andel som denne förlorar genom utträdet och som kan räknas fram genom beräkning enligt 39 § AL. Principiellt får man då ersättning för det plusvärde man lämnar tillbaka.

Men om beräkningen istället visar på ett underskott så ska ägaren betala ersättning för sin andel i underskottet.

Om en deltagande fastighets andelstal minskas ska motsvarande reglering göras.

I 39 § AL görs beräkning av över- eller underskott för att fastställa vilken ersättning som ska betalas vid in- och utträde enligt 37-38 §§ AL, se ovan. Och anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnader för utförandet, dess ålder och fortsatta användbarhet.

Vid föreningsförvaltning

Som överskott eller underskott anses vara den skillnad som uppstår mellan tillgångar och skulder enligt nedan:

- + värdet av anläggningen
- + föreningens tillgångar

- föreningens förbindelser

= över- eller underskott

Vid delägarförvaltning

Som överskott eller underskott anses vara den skillnad som uppstår mellan tillgångar och skulder enligt nedan:

+ värdet av anläggningen
- föreningens förbindelser

= över- eller underskott

OBS - det finns en särskild PM för värdering av gemensamhetsanläggningar som behandlar beräkningar angående detta mer i detalj, se länk ovan.

Värt att tänka på angående ekonomisk reglering vid inträde/utträde enligt 37-39 §§ AL

37 § AL, Lagrummet är inte dispositivt, och det gör att man inte kan lägga en överenskommelse till grund för ersättningens storlek.

38 § AL, Det framgår i handbok AL vid paragrafen att det är lämpligt att föreningen svarar för utbetalningen av ersättningen (prop. 1973:160 s.259).

39 § AL, I handbok AL framgår vid paragrafen att det i förarbetena (prop. 1973:160 s. 260 n) framhålls särskilt att värderingen mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning.

Värdering för ersättning enligt AL 40 a §

Läshänvisningar

Lantmäteriets värderingshandbok avsnitt 7.5 Ersättning vid upphävande av ga – 40a § AL

Handbok AL avsnitt [40 a § Ersättning vid begränsning eller upphävning](#)

Ersättningsfrågan

Syftet med värderingsdelen av paragrafen är att bedöma vilken ersättning som ska betalas av den fastighetsägare som får en värdeökning för att den blir av med hela eller del av en rättighetsbelastning som är skapad genom anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelse.

I lagtexten är det uttryckt som att det är ”...ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning...” som ska betala ersättning för detta. Dvs den fastighet som ökar i värde ska betala ersättning till den som minskar i värde, relaterat till de förutsättningar som anges för detta i paragrafen.

Exempel:

En fastighetsägare har genom en ny detaljplan fått byggrätter på sin mark som ännu belastas av ga för grönområde. Denne ansöker till LM om att belastningen från ga:n ska tas bort. Ett genomförande av den nya detaljplanen minskar å ena sidan värdet på de fastigheter som hade

grönområdet till förmån, men samtidigt ökar värdet på den fastighet där belastningen tas bort.

Regeln i AL 40 a § innebär då att det är den fastighet som blir av med belastningen, dvs den fastighet som ökar i värde, som också är den fastighet som ska betala ersättning till den fastighet som minskar i värde på grund av sin förlorade rättighet.

Värderingen ska göras enligt reglerna i FBL 5 kap 10–12 §§, och 40 a § AL-fallen hör då till de s.k. vinstfördelningsfallen. Det som ska värderas enligt AL 40 a § berör endast rättigheten som sådan, inte någon fysisk anläggning. Lagrummet i AL 40 a § klarar inte ut frågan hur man gör med, eller vem som ska ta bort, eller vem som har ansvar för den eventuella anläggning som hörde till gemensamhetsanläggningen inom den del där rättighetsbelastningen upphör att gälla, varför värderingen inte kan omfatta sådana delar.

Värdering enligt AL 40 a § är inte dispositiv vilket gör att parterna inte kan göra en överenskommelse i ersättningsfrågan. Det kan ändå förekomma att parterna i ärendet har gjort en överenskommelse om ersättning för upphävande av hel/del av gemensamhetsanläggning, men den kan då alltså inte läggas till grund för ersättningsbeslutet. I stället är det LM:s officialvärdering som ligger till grund för ersättningsbeslutet.

Prövning av ersättning enligt överenskommelse enligt 42 a § AL

Läshänvisningar

[Värdering av gemensamhetsanläggningar](#) dnr: LM2020/007978.

[Handledning 42 a och 43 §§ AL](#) dnr: 401-2017/6402

Handbok AL avsnitt [42a § Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet](#)

Handbok AL avsnitten 37 § Ekonomisk reglering vid inträde av fastighet. [38 § Ekonomisk reglering vid utträde av fastighet](#) och [39 § Beräkning av överskott eller underskott](#).

Värderingsmomentet

Paragrafen reglerar situationen att LM vid nybildning genom avstyckning och klyvning eller ombildning genom fastighetsreglering får ansluta sådan fastighet till en befintlig gemensamhetsanläggning.

Inträder nybildad fastighet i en befintlig samfällighet ska ett eventuellt överskott beräknas enligt 37 § AL. Se [Värdering av gemensamhetsanläggningar](#) dnr: LM2020/007978.

Uträder en sådan fastighet från en befintlig samfällighet ska ägaren tillerkännas ersättning i ett enligt 39 § AL beräknat överskott som denne förlorar genom utträdet, och föreligger enligt 39 § AL ett underskott ska ägaren förpliktigas utge ersättning för sin andel däri. För redogörelse om hur du konkret går tillväga, se [Handledning 42 a och 43 §§ AL](#) dnr: 401-2017/6402.

Värt att tänka på

Det framgår i 42 a § AL i tredje stycket att om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening så företräder föreningen delägarna vid förrättningen.

Prövning av ersättning vid överenskommelse enligt 43 § AL*Läshänvisningar*

[Värdering av gemensamhetsanläggningar](#) dnr: LM2020/007978.

[Handledning 42 a och 43 §§ AL](#) dnr: 401-2017/6402

Handbok AL avsnitt [42a § Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet](#)

Handbok AL avsnitten 37 § Ekonomisk reglering vid inträde av fastighet. [38 § Ekonomisk reglering vid utträde av fastighet](#) och [39 § Beräkning av överskott eller underskott](#).

Värderingsmomentet

Paragrafen syftar på situationen där det finns en överenskommelse om in- eller utträde i en befintlig gemensamhetsanläggning, eller ändring av andelstal, som om den godkänns av LM gäller istället för en ny förrättning för detta. Men för att LM ska kunna godkänna överenskommelsen så måste det vara uppenbart att den inte strider mot anläggningslagen.

I handläggningen ska LM bl.a. pröva ersättningsfrågan och ska där särskilt uppmärksamma om det överenskomna beloppet:

”...avsevärt avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning...”,

som det står i handbok AL under 43 § AL. Vidare framgår där att LM med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet får bedöma skäligheten i varje överenskommelse.

Värdering för ersättning enligt 49 § AL

Läshänvisningar

Handbok AL avsnitt [49 § Upplåtelse av rätt till väg för en fastighet](#)

Lantmäteriets värderingshandbok avsnitt 7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg

Värderingsmomentet

Upplåtelse enligt 49 § AL innebär rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av väg, och om det av särskilda skäl är lämpligare än att bilda eller ansluta till ga och det inte medför synnerligt men för upplåtande fastighet.

Angående ersättning för upplåtelse enligt 49 § AL så skiljer man på tre fall:

- Fall ett handlar om rätt att bygga väg över annan fastighet.
- Fall två handlar om rätt att använda befintlig väg enligt första stycket i AL 49 §.

Dessa två fall ska ersättas enligt reglerna i 13 § AL, och här kan det då bli antingen ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall.

- Fall tre handlar i stället om rätten att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning, och då ska ersättningen i stället beräknas enligt 49 § andra stycket AL, vilken i sin tur hänvisar till 50 a § AL,
andra och tredje styckena,
 - där andra stycket avser slitageersättning
 - och tredje stycket ersättning för merkostnader enligt 48 a § AL, om vägen används i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna.

Värdering för ersättning vid bestämmelse om ersättning för utrymme enligt 50 § AL

Se även avsnitt 7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg.

Se även Handbok AL avsnitt [50 § Rätt att tillfälligt använda en väg](#)

Ersättningsfrågan

Upplåtelse enligt 50 § AL innebär att en gemensamhetsanläggning som avser väg, också får rätt att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning.

Och för sådan upplåtelse ska det betalas en skälig ersättning, främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom användandet.

Ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott under den tid som avses att använda vägen, och som den berättigade tas i anspråk av den berättigade fastigheten.

Om denna väg under en kortare tid används i väsentligt större omfattning än som får anses motsvara den ersättning som har bestämts enligt andra stycket i AL 50a §, så ska AL 48a § tillämpas, vilket innebär ersättning för merkostnader, se AL 48a §.

Paragrafen och värderingen förekommer särskilt vid olika typer av vägförrättningar.

Värderingsmomentet

Värdering ska göra enligt en skälighetsbedömning, se andra stycket i lagparagrafen.

Normalt är det frågan om en skälig genomsnittskostnad uppskattad efter den beräknade användningen, och det kan därför bli aktuellt att räkna som om respektive fastighet fick ett andelstal i den gemensamhetsanläggning vars väg de ska få rätt att åka på.

Värdering för ersättning vid bestämmelse om rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m. enligt AL 51 §

Se även Handbok AL avsnitt [51 § Rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m.](#)

Ersättningsfrågan

Enligt AL 51 § kan LM besluta om rätt för en fastighet, som genom ett beslut enligt lag är skyldig att bidra till utförandet eller driften av en väg, och om det samtidigt krävs för utförandet eller driften, att för sådan fastighet få rätt att på en annan fastighet, ta sand, grus, jord, eller sten, avlägsna eller kvista växande träd buskar eller annan växtlighet eller sätta upp en snöskärm.

Vidare får LM upplåta rätt för en fastighet, som fått rätt enligt AL att använda en väg, att röja träd, buskar eller annan växtlighet om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Upplåtelse får inte ske om det skulle medföra synnerligt men för belastad fastighet. Intrånget får inte bli större än nödvändigt och träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om de finns synnerliga skäl. Och innan träd, buskar eller annan växtlighet avlägsnas eller kvistas ska fastighetens ägare eller innehavare underrättas.

Paragrafen och värderingen förekommer särskilt vid olika typer av vägförrättningar.

Värderingsmomentet

För upplåtelse enligt AL 51 § ska ersättning betalas enligt AL 13 §, dvs marknadsvärdeminskning och övrig skada.

Ersättning för en rätt att ta sand, grus, jord eller sten ska bestämmas att betalas på en gång.

Om fastigheten som får rättigheten till förmån, inte ges ensamrätt att ta sådana våghållningsämnen, får det bestämmas att ersättning ska betalas efter visst pris för den mängd som tas varje gång rättigheten används.

Värdering för utfartsrätt för en samfällighetsförening enligt AL 50 a §

Läshänvisningar

Avsnitt 7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg

Handbok AL avsnitt [50 a § Utfartsrätt för en samfällighetsförening](#)

Värderingsmomentet

Upplåtelse enligt AL 50 a § innebär att en gemensamhetsanläggning som avser väg, också får rätt att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. Och för sådan upplåtelse ska det betalas en skälig ersättning till den andra gemensamhetsanläggningen, främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom användandet. Ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott. Ersättning i form av ett årligt förskott bör kunna indexerats, vilket i så fall måste framgå av beslutet, se värderingshandboken.

Om denna väg under en kortare tid används i väsentligt större omfattning än som får anses motsvara den ersättning som har bestämts enligt andra stycket i AL 50 a §, så ska AL 48 a § tillämpas, vilket innebär ersättning för merkostnader, se AL 48 a §.

Värdering ska ske enligt en skälighetsbedömning och har sin motsvarighet i AL 50 § andra stycket.

Normalt är det frågan om en skälig genomsnittskostnad uppskattad efter den beräknade användningen, och det kan därför bli aktuellt att räkna som om respektive fastighet fick ett andelstal i den gemensamhetsanläggning vars väg de ska få rätt att åka på. Eftersom rättigheten bara ska användas vid kortare sträckor består skälig ersättning normalt av förhållandevis små belopp. I annat fall behöver deltagande fastigheter istället anslutas till den andra ga:n alternativt att den ga som företräds av samfällighetsföreningen införlivas i den belastade ga:n.

Värdering för ersättning vid bestämmelse om rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m. enligt AL 51 §

Läshänvisningar

Se även avsnitt 7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg.

Se även Handbok AL avsnitt [51 § Rätt att ta väghållningsämnen, avlägsna växtlighet m.m.](#)

Ersättningsfrågan

Enligt AL 51 § kan LM besluta om rätt för en fastighet, som genom ett beslut enligt lag är skyldig att bidra till utförandet eller driften av en väg, och om det samtidigt krävs för utförandet eller driften, att för sådan fastighet få rätt att på en annan fastighet, ta sand, grus, jord, eller sten, avlägsna eller kvista växande träd buskar eller annan växtlighet eller sätta upp en snöskärm.

Vidare får LM upplåta rätt för en fastighet, som fått rätt enligt AL att använda en väg, att röja träd, buskar eller annan växtlighet om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Upplåtelse får inte ske om det skulle medföra synnerligt men för belastad fastighet. Intrånget får inte bli större än nödvändigt och träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om de finns synnerliga skäl. Och innan träd, buskar eller annan växtlighet avlägsnas eller kvistas ska fastighetens ägare eller innehavare underrättas.

Paragrafen och värderingen förekommer särskilt vid olika typer av vägförrättningar.

Värderingsmomentet

För upplåtelse enligt AL 51 § ska ersättning betalas enligt AL 13 §, dvs marknadsvärdeminskning och övrig skada.

Ersättning för en rätt att ta sand, grus, jord eller sten ska bestämmas att betalas på en gång.

Om fastigheten som får rättigheten till förmån, inte ges ensamrätt att ta sådana väghållningsämnen, får det bestämmas att ersättning ska betalas efter visst pris för den mängd som tas varje gång rättigheten används.

Värdering för ersättning vid bestämmelse om grindförbud enligt AL 52 §

Läshänvisning

Handbok AL avsnitt [52 § Grindförbud](#)

Värderingsmomentet

Enligt AL 52 § kan LM besluta om förbud för en fastighet att sätta upp grind eller led, eller förbud att grind eller led inte får behållas.

Beslut enligt AL 52 § gäller mot fastighet som fått rätt, som förmånshavare, att använda eller bygga en väg. Men det gäller inte om det rör grind eller led i en korsning av järnväg, spårväg eller vattenväg. Förbudet får i övrigt begränsas i den utsträckning som är skäligt. Förbudet får inte beslutas om det skulle medföra s.k. synnerligt men.

Om förbud mot att sätta upp grind beslutas av LM så ska ersättning betalas enligt AL 13 § och ersättningen ska bestämmas att betalas på en gång. Värderingen görs enligt AL 13 §, dvs bedömning av marknadsvärdeminskning och övrig skada, se länk enligt ovan.

Värdering för överenskommelse om ändrad ersättning enligt AL 54a §

Se även avsnitt 7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg.

Se även Handbok AL avsnitt [50 § Rätt att tillfälligt använda en väg](#)

Ersättningsfrågan

Läshänvisningar

Handbok AL [54 a § Överenskommelse om ändrad ersättning](#)

Ersättningsfrågan

Enligt AL 54 a § AL får parterna göra överenskommelse om ändring av ersättning som ska betalas årligen i förskott enligt AL 49 § andra stycket, AL 50 § andra stycket och AL 50a § andra stycket, där det för alla dessa tre paragrafer gäller ersättning, eller slitageersättning, för rätten att åka på annans väg.

Paragrafen och värderingen förekommer särskilt vid olika typer av vägförrättningar.

- AL 49 § andra stycket kan avse:
 - dels fall med ersättning enligt AL 13 § (inträngsersättning och övrig skada),
 - dels fall med ersättning enligt AL 50 a § andra stycket (slitageersättning) och
 - dels fall med ersättning enligt AL 48a § (merkostnader för ändrad användning).
- AL 50 § andra stycket kan avse fall med slitageersättning under den tid som rätten att använda vägen avser.
- AL 50a § andra stycket kan avse:
 - dels fall med ersättning enligt AL 50a § andra stycket (slitageersättning) och

- dels fall med ersättning enligt AL 48a § (merkostnader för ändrad användning).

Värderingsmomentet

Om parterna gjort en överenskommelse enligt AL 54 a § så är LM:s uppgift att bedöma om överenskommelsen är förenlig med AL och därmed kan godkännas. I prövningen av om överenskommelsen är förenlig med AL inkluderas även att bedöma ersättningens storlek på liknande sätt som LM gör vid prövning av en överenskommelse enligt 43 § AL.

Överenskommelsen ska jämföras mot en övergripande bedömd och uppskattad skälig ersättning. Storleken på LM:s övergripande värderingsbedömning får också anpassas till komplexiteten av det enskilda fallet, dvs ju mer komplext fall desto mer anledning finns det att närmare bedöma olika faktorer för att kunna konstatera om överenskommelsen verkar rimlig.

Värdering för prövning enligt LL

Detta avsnitt innehåller korta introduktionstexter av värderingsmoment i LL. Från respektive avsnitt finns hänvisning till fördjupad läsning, exempel och metoder som hör till värderingsmomentet.

Inlösen av del av eller av hel fastighet enligt 12 § LL

Läshänvisningar

Handbok LL avsnitten [12.2 Inlösenskyldighet](#), [12.3 Inlösenrätt](#) och [13 § Ersättning för utrymme m.m.](#)

Ersättningsfrågan

Ersättning för utrymme enligt ledningsrättslagen finns upptaget under 13 § LL, som i sin tur hänvisar till 12 § LL när det gäller utrymmen som får tas i anspråk och om inlösen kan ske eller inte.

I det fall ett ledningsintrång leder till synnerligt men kan fastighetsägaren begära inlösen. Men en ledningsägare kan även begära inlösen oavsett om den innebär synnerligt men eller ej. För att rätt till inlösen ska uppstå på ledningshavares begäran krävs dock att inlösen endast medför en ringa höjning av ersättningen och att ledningshavaren har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen.

Värderingsmomentet

Ersättning bestäms med stöd av 13 § LL som hänvisar till 4 kap. ExL.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § LL

Läshänvisningar

Handbok LL avsnitt [12a § Frigörande av fastighetstillbehör](#)

PM Överföring respektive frigörande av fastighetstillbehör

Värderingsfrågor

Ur värderingssynpunkt behöver LM först konstatera om tillåtligheten enligt 12 a § LL, dvs om åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Därefter ska ersättningen alltid bestämmas enligt 13 § LL, dvs enligt värderingsprinciperna i 4 kap ExL, där man ska bestämma marknadsvärdeminskningen samt s.k. annan ersättning för övrig skada om någon sådan finns eller kan visas.

Eftersom sakägare kan lämna medgivande om avsteg från prövning av bestämmelserna kan prövningen innefatta en värdering genom oskadlighetsprövning för panträttshavare.

Värdering för ersättning enligt 13 § LL

Metoder

Metoder jordbruksmark

[Ersättning för underjordisk ledning i jordbruksmark, 2022 års rekommendationer](#)

Ska användas för värdetidpunkt från och med 1 oktober 2022.

Metoder skogsmark

[Tillämpning i Ny skogsnorm och i 1950 års skogsnorm på Lantmateriet.se](#)

[Optokabel i skogsmark/tillämpning av den förenklade metoden](#)

Metoder allmän plats

Lantmäteriet har i mars 2014 tagit fram rekommendationer för hur intrång av gas-, el- samt fjärrvärmeledningar bör värderas:

- [Ledningstrång i allmän plats, metoder](#)

Ledningsägarna har med hjälp av konsultfirman Hammar Locom Metior AB (HLM) utarbetat värderingsmetoder för olika slags ledningar inom allmän plats, vilka ligger till grund för Lantmäteriets rekommendationer ovan. Följande länkar redovisar dels en analys av HLM:s utredningar, dels själva utredningarna, som kan vara bra att ha vid en tillämpning av Lantmäteriets rekommendationer:

- [Analys av HLM:s värderingsmetoder](#)
- [HLM:S utredning om gasledningar](#)
- [HLM:S utredning om elledningar](#)
- [HLM:S utredning om fjärrvärmeledningar](#)

Läshänvisningar

avsnitt 4. 4 kap. Expropriationslagen

Handbok LL avsnitt [13 § Ersättning för utrymme m.m.](#)

Värderingsmomentet

Paragrafen är den huvudsakliga ersättningsbestämmelsen i LL som går ut på att ersätta fastighetsägare och rättighetsägare så att de hålls skadelösa efter intrånget.

I värdering för ersättning enligt 13 § LL ska man, enligt 4 kap 1 §, bedöma huvudsakligen ersättningsposterna:

- löseskilling, om hel fastighet inlöses,
- intrångsersättning, om del av fastigheten inlöses,
- övrig skada (s.k. annan ersättning) om det finns någon sådan

I 4 kap 1 § framkommer också att man ska multiplicera löseskilling och intrångsersättning med 25%, men detta gäller inte s.k. annan ersättning.

4 kap 2 § ExL kallas influensregeln och från den kommer ersättningsprinciperna om s.k. företagsskada och företagsnytta, dvs expropriationsföretaget (förrättningen) kan ge en ytterligare skada eller nytta utöver tex själva markavståendet. Skadan kan tex vara markavstående till en väg och företagsskadan kan vara buller från vägen. Men ett bullerplank kan i en del fall istället leda till en nytta som ökar värdet på fastigheten, vilket då blir s.k. företagsnytta. De senare får bedömas från fall till fall.

Löseskilling (av hel fastighet) ska motsvara marknadsvärdet av fastigheten pga. åtgärden, och intrångsersättningen (av del av fastighet) ska motsvara

marknadsvärdeminskningen, medan ersättningsposten s.k. annan ersättning ska täcka den övriga restskada som eventuellt kan finnas. Löseskillingen och intrångsersättningen riktar sig mot marknadsvärdeminskningen på fastigheten medan s.k. annan ersättning riktar sig till fastighetsägaren för dennes eventuella intäktsbortfall eller utgiftsökning pga. förrättningsåtgärden.

I förrättningar kan exempel på situationer som kan leda till att LM måste räkna ut intrångsersättning vara det bestående intrånget från ledningsrätten. Exempel på s.k. annan ersättning kan vara kostnader för flyttning till annan fastighet eller för att en rörelse måste läggas ner.

Värdering för ersättning enligt 13 a § LL

Läshänvisningar

Avsnitt 8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag mm. under rubriken "Företagsskada med anledning av stolpar till kraftledningar"

Handbok LL avsnitt [13a § Svårbedömd skada](#)

Ersättningsfrågan

Svårbedömd skada rör skador som man, enkelt uttryckt, vet kommer att hända men inte när. Det kan röra skador som ännu inte hänt, eller som kanske hänt lite grann, men man vet som sagt inte när något händer, eller något mer händer, eller vilken storlek det kan bli på skadan.

Som utgångspunkt kan LM värdera eller avgöra alla ersättningsposter inom ramen för ärendet, som intrångsersättning, s.k. annan ersättning eller företagsskada/företagsnytta. Men det kan förekomma att det finns en viss värderingsfråga, tex för en del av en ledningssträcka, som kanske är mycket svår att avgöra vid värdetidpunkten, och där det är lämpligare att den avgörs vid en senare tidpunkt.

Efter särskilt yrkande från sakägare har LM har möjlighet förordna att sådan ersättningsfråga får avgöras för sig i ett eget ärende maximalt 10 år framåt i tiden. Detta leder till att LM inte behöver avvakta någon del av värderingen, utan kan gå vidare med förrättningen och avsluta ärendet.

Den svårbedömda skadan kan vara både av typen marknadsvärdeminskning och övrig skada.

Det kan noteras att det i lagtexten står "...om det är lämpligt..." och det betyder att det är LM som avgör om en skada är att betrakta som svårbedömd, och att paragrafen ska tillämpas något restriktivt. Enbart det faktum att något är mer komplext att värdera betyder inte att skadan är svårbedömd i sig.

Vid denna lämplighetsprövning ska iakttas att bestämmelsen tillämpas med försiktighet och att LM vid bedömningen ska ta skälig hänsyn till sakägarnas intresse av att få ett snabbt och slutligt avgörande av ersättningsfrågorna (prop. 1991/92:127 s. 54).

Om den specifika skadan sedan inträffar inom den angivna tidsramen, så har den sakägare som träffas av beslutet rätt att ansöka om förrättning för att den utpekade ersättningsfrågan ska kunna bedömas och avgöras. En svårbedömd skada ska preciseras och för den som tar upp prövningen och

för berörda sakägare ska det vara tydligt och klart vilken ersättningsfråga som LM skjutit upp.

13 a § LL har sitt ursprung i 5 kap 27 § ExL.

Exempel på 13 a §-skada

S.k. annan ersättning: Skada på en rörelse, om en sakägare efter en förrättningsåtgärd kan driva verksamheten vidare eller behöver flytta rörelsen.

Företagsskada: Oklart vid beslutstillfället exakt avseende viss stolpes placering som kan påverka marknadsvärdeminskningen. 6 § LL uppfylld i bägge lägena.

Värderingsmomentet

Vid den slutliga värderingen sker när ärendet tas upp sker värderingen med stöd av 13 § LL.

Värdering för ersättning enligt 13 b § LL

Läshänvisningar

Handbok LL avsnitt [13b § Oförutsebar skada](#)

Värderingsmomentet

Upplåtelse enligt 13 b § LL handlar om oförutsedd skada, och paragrafen beskriver att ersättning överhuvudtaget inte kan utgå för ersättning avseende skada och intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte heller har kunnat förutses vid förrättningen.

Om det finns en oro hos en berörd sakägare att en skada skulle kunna uppstå efter förrättningen — men man vet inte om var eller när den skulle kunna inträffa — så har LM i 13 b § LL stöd för att inte besluta om ersättning för sådan skada i förrättningen. Eller annorlunda uttryckt LM har inte stöd för att ersätta sådana eventuella skador och därmed saknas vidare skäl för LM att avvakta med att avsluta ärendet för att se om en sådan oförutsedd skada skulle kunna inträffa eller inte.

Om förrättningen avslutas, och en skada senare inträffar, så har parterna möjlighet att hantera frågan själva eller vända sig till domstol för att få frågan prövad enligt den lag som skadan egentligen ska hanteras efter.

Paragrafen har sitt ursprung i 1 kap 7 § ExL.

Exempel på 13 b §-skada

Om en ledning som ligger under mark, och som man inte vet var den finns, kommer att gå sönder, eller inte, när man gräver för tex en ledningsrättsupplåtelse.

Värdering för ersättning enligt 13 c § LL

Läshänvisningar

Avsnitt 2.2 Värdering enligt annan lag

Handbok LL avsnitt [13 c § Ersättning enligt annan lag](#)

Ersättningsfrågan

Denna typ av skador rör skadefrågor som hänför sig till skador som normalt inte ska ersättas i lantmäteriförrättningen och som ska handläggas enligt någon annan lag än LL, tex skadeståndslagen eller miljöskadelagen. För att tillämpa paragrafen måste skadan skett under förrättningens gång. Om skadan har samband med förrättningen och berörda sakägare är överens om att LM ska pröva ersättning för en sådan skada, ska LM bedöma om det överhuvudtaget är lämpligt att pröva skadan. Om förutsättningarna är uppfyllda kan LM värdera och besluta om sådan ersättning. Det finns inte stöd för LM att vänta med att avsluta ärendet för att se om någon c-skada uppstår.

Innan prövning av lämplighet ska LM alltså kunna se att det finns orsakssamband mellan skadefrågan och det kommande förrättningsbeslutet. Vid bedömning av lämplighet ska det bedömas som övervägande rationellt att LM tar i frågan. LM ska vid den bedömningen även beakta andra sakägars intresse av att övriga förrättningsfrågor inte onödigtvis fördröjs, se vidare i handbok LL och Värderingshandboken.

Paragrafen har sitt ursprung i 5 kap 3 § ExL.

Exempel på 13 c §-skada

- Till exempel en grävmaskin som ska gräva i marken för en ledningsrättsupplåtelse, som under arbetet råkar köra sönder en bod som står i närheten, och att detta sker under tiden förrättningen pågår.
- Bristfälligt återställande av marken efter grävning etc., och att detta händer under tiden förrättningen pågår.

Värderingsmomentet

Bedömning av ersättning sker med stöd av den lag som är tillämplig. Det kan variera beroende på skadetyper. En vanligt förekommande 13 c-skada är sådan som annars skulle ha ersatts i ett skadeståndsärende. I ett sådant fall är skadeståndslagen den som ska tillämpas.

Panträttsprövning enligt 14 § LL, kontroll med panträttshavaren vid överenskommelse om ersättning som avviker från 13 § LL

Läshänvisning

I Bilaga 1 under rubrik Exempel, typfall och typsituationer, se avsnitt Pantskyddsprövning.

Handbok LL avsnitt [14 § Överenskommelse – panträttsskydd](#)

Kort om det värderingsmoment som paragrafen syftar på

I ett ledningsrättsärende kan parterna göra överenskommelser (medgivanden), bland annat om den ersättning som avses i 13 § LL.

Värderingsmomentet består i dessa fall av att först göra en så kallad oskadlighetsprövning, dvs om ledningsrättsupplåtelsen ur värdemässig synpunkt är väsentligen utan betydelse för panträttshavaren. Och om den inte bedöms vara det så behöver LM få medgivande från fordringshavaren.

I fall med gemensam inteckning behövs även medgivande från fastighetsägare och fordringshavare som i jordabalken 22 kap 11§ föreskrivs för relaxation.

Syftet med panträttsprövningen är säkerställa att ersättningen täcker värdeminskningen.

Ersättning vid omprövning enligt 33 § LL

Läshänvisningar

Handbok LL avsnitt [33 § Omprövning av ledningsrätt](#)

Värderingsmomentet

Eftersom ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en omprövning som sker till nytta för fastighetsägaren uppkommer ett värderingsmoment vid omprövning i en sådan situation.

Exempel på sådana skador kan vara kostnader för flytt av en ledning med dess tillbehör och att ledningsrättshavaren behöver betala för nytt upplåtet utrymme för ledningen i nya sträckningen mm. Ersättningen för detta ska betalas av övriga sakägare efter skälighet av den nytta de har av att flytten sker.

2. VÄRDERING I FÖRRÄTTNINGSPROCESSEN

2.1 Processrelaterade frågor

Värt att tänka på angående värdering i lantmäteriförrättning

Handläggning av lantmäteriförrättningar är en delprocess i förrättningen, som i sig kan innehålla många olika moment, och syftet med att beskriva en del utvalda moment är att handläggningen av lantmäteriförrättningar ska ske på ett enhetligt och effektivt sätt så att rätt kvalitet och hög rättssäkerhet uppnås.

En lantmäteriförrättning leder som regel till förändringar av fastighetsindelningen, men även av rättighetsupplåtelser, och dessa förändringar leder till värdeförändringar på de berörda fastigheterna. Genom lagreglernas utformning i FBL, AL och LL behövs värdering i förrättning, dels för att kunna avgöra *tillåtligheten* av den sökta åtgärden, som båtnadsvärdering och graderingsvärdering, och dels för att kunna ta de beslut som krävs för att *genomföra* förrättningen, som panträttsprövning och värdering för ersättning.

Sakägarna kan träffa överenskommelser om förrättningsåtgärder och ersättning för värdeförändringarna som där uppstår, och det är vanligt att det då rör sig om ersättning för markavstående eller en rättighetsupplåtelse, men även om detta är vanligt förekommande så kan flm ändå behöva pröva graderingsvärde, båtnadsvillkor och göra panträttsprövning. Även värdering för ersättning kan bli aktuell, trots att det finns en överenskommelse, och det kan bero på att den överenskomna ersättningen inte klarar panträttsprövningen. Att flm är skyldig att utreda och besluta i vissa värderingsmoment kallas *officialvärdering*. Gäller det ett enkelt värderingsmoment bör flm dokumentera värderingen direkt i protokollet, men är det fråga om en mer komplicerad värdering kan hela utredningen behöva dokumenteras i en separat bilaga. Notera att motivering till ersättningsbeslutet bör redogöras i protokollet även när det finns en särskild bilaga som innefattar en större utredning.

Olika typer av värdering

I en lantmäteriförrättning kan följande värderingsmoment bli aktuella:

- Värdering för ersättning
- Båtnadsvärdering
- Graderingsvärdering
- Panträttsprövning

Värdering för ersättning

I FBL även kallat likvidvärdering (likvid = ersättning), behövs när det inte finns någon överenskommelse mellan sakägarna om ersättning eller om överenskommelsen inte kan godtas med hänsyn till panträttshavarnas intressen. I dessa situationer ska flm utreda och besluta om ersättningen. Det kan gälla ersättning för överföring eller upplåtelse av ett markområde genom fastighetsreglering eller för mark som tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt. Värdering för ersättning kan skrivas in i beslutsprotokollet, tex i skälen till ersättningsbeslutet, men normalt är en ersättningsutredning på ett par eller ett antal A4-sidor, och då blir det istället en egen bilaga, kallad värderingsutredning eller liknande, som sedan beslutsprotokollet hänvisar till.

Båtnadsvärdering

Båtnadsvärdering förekommer i AL (6 §) och vid fastighetsregleringsåtgärder i FBL (5 kap 4 §). Båtnadsvärderingen är egentligen ett vinstvillkor och görs för att bedöma om den yrkade åtgärden leder till en nettoförbättring (ekonomisk vinst), dvs en bedömning av om värdeökningen är större än värdeminskning och kostnader. I FBL kan båtnadsvillkoret åsidosättas om det finns en överenskommelse, det är dispositivt. Saknas däremot en överenskommelse ska flm pröva båtnadsvillkoret. I AL kan båtnadsvillkoret inte åsidosättas, det är tvingande, vilket innebär att flm alltid ska pröva båtnadsvillkoret. Båtnadsvärdering leder normalt inte till en separat bilagd värdering, men värderingen och resultatet bör skrivas in i protokollet, tex i redogörelsen eller i skälen till ersättningsbeslutet.

Graderingsvärdering

Graderingsvärdering behövs för att bedöma om en yrkad åtgärd leder till för stora värdeförändringar, eller inte, vid fastighetsreglering och klyvning utan överenskommelse eller vid reglering av mark som kräver tillstånd enligt jordförvärvslagen (JFL). I dessa fall ska flm pröva reglerna kring graderingsvärden. Vid graderingsvärdering sätts jämförelsevärden på de markområden det är fråga om, som i många fall är detsamma som områdets marknadsvärde, men med vissa undantag. Det värde man söker är markens långsiktiga avkastningsvärde, varför byggnader inte ska räknas med. Gäller värderingen skogsmark ska den faktiska skogen inte vara avgörande för värdet, utan värdet ska istället baseras på s.k. normalskog. Graderingsvärdering leder normalt inte till en separat bilagd värdering annat än i de fall där bedömningen är särskilt svår, t.ex. vid tvångsklyvning.

Panträttsprövning

Panträttsprövningar syftar till att bedöma om panträttshavarnas säkerhet i intecknade fastigheter försämras eller inte, om en yrkad åtgärd genomförs. Vid panträttsprövningen ska flm göra en så kallad oskadlighetsprövning, som innebär att göra en värdebedömning för intecknade fastighet som ökar eller minskar i värde. Uppstår för stora värdeförändringar måste panträttshavarna godkänna åtgärden eller så beslutar flm att ersättningen ska betalas till panträttshavarna istället för fastighetsägaren. Om en överenskommen ersättning är för hög, eller låg, för att klara oskadlighetsprövningen ska flm istället bestämma ”rätt” ersättning. Panträttsprövning vid yrkande om inteckningsfri avstyckning skiljer sig något från det beskriva förfarandet, passerar yrkandet inte oskadlighetsprövningen får istället avstyckningen genomföras utan inteckningsfrihet. Panträttsprövning leder normalt inte till en separat bilagd värdering.

Värdering utgår från lagregler

Se avsnitt 1. Värderingssituationer och lagrum under rubrik "Översikt värderingssituationer och lagrum" angående vilka lagregler som värderingsmomenten utgår ifrån. Genom att klicka på paragrafen kommer man till en kortversion av vilket värderingsmoment eller värderingrelaterat moment som paragrafen ger stöd för.

På samma sida som dessa korta informationstexter finns också länkar till berörda moment i Värderingshandboken eller någon annan laghandbok. Se

även avsnitt 4. "4 kap. Expropriationslagen" som går in på ExL:s bestämmelser för värdering i förrättning.

Checklista

Flm ska klara ut vilka värderingsfrågor som kan bli berörda och vilka yrkanden som finns i sitt ärende. Detta bör göras på ett så tidigt stadium som möjligt. Av stor betydelse är om det finns upprättade överenskommelser som också omfattar ersättningsfrågan, eller om det finns förutsättningar för att komma överens om ersättningen. Det senare är viktigt eftersom värderingsdelen i ett ärende då reduceras i väsentlig grad. Värdering för ersättningsbeslut är ibland tidskrävande och kostar därmed pengar för sakägarna. Det är därför viktigt att värdering bara görs när det är nödvändigt. För att konstatera att värdering inte påbörjas för tidigt kan flm använda nedanstående checklista, dvs först när man kommit igenom checklistan så är det i så fall läge för att påbörja värdering.

Checklista att pricka av innan värdering påbörjas

- Överenskommelse saknas.
- Flm bedömer att ärendet kan genomföras.
- Flm har klarlagt precis vad som ska värderas, vilket är viktigt för att inte lägga ned onödigt jobb. Tydliga yrkanden är här särskilt viktiga för att underlätta värderingen.
- Flm har klarlagt om tillträde har skett eller inte. Detta är viktigt för bedömning av värdetidpunkten och kan påverka nivån på ersättningen.

Förklara värderingsfrågorna för sakägare

I 4:14 FBL är huvudregeln att flm ska hålla sammanträde vid förrättningen och enligt 4:25 FBL att flm ska ha rådplägnings med sakägarna. Sammanträdet är ett effektivt sätt för flm att både ge information till sakägarna om förrättningsprocessen och de lagregler som gäller, och att vara till hands för frågor, ta emot yrkanden eller precisering av yrkanden m.m. Sammanträdet är också ett bra tillfälle för flm att redovisa vilka värderingsregler som ska tillämpas i ärendet och hur en eventuell värdering går till. Om det inte har inkommit någon överenskommelse med ansökan, eller om man tidigare inte varit överens i ersättningsfrågan, kan sakägarna mycket väl komma överens på ett sammanträde. Och nås en överenskommelse leder det sannolikt till en snabbare och billigare förrättning med lägre risk för överklagande av beslut och förrättningskostnader.

Värderingsmetoder och värdebegrepp kan ofta beskrivas med hjälp av staplar och diagram. Bilder av olika slag är därför både ett enkelt och ändamålsenligt sätt att förklara värderingsprinciper på och förståelsen hos sakägarna kan på det viset underlättas. Om flm ber en kollega om hjälp med värdering kan det vara effektivt att samma person även är med på sammanträde, till exempel i egenskap av protokollförare, och kan förklara värderingsprinciperna för de aktuella åtgärderna i ärendet när flm kommer till den punkten.

Värderingens omfattning

Värdering av små intrång med låga markvärden kräver generellt ett mindre omfattande värderingsarbete än stora intrång med höga markvärden. Det kan finnas skäl att se vissa proportioner mellan nedlagd tid och vilken typ av värdering det är fråga om. Det är inte alltid motiverat med en omfattande utredning vid mycket små intrång. Resultatet kan bli acceptabelt, även om en enklare metod väljs. Det är viktigt att kostnaden för värderingsinsatsen tas med i en båtnadsvärdering för att det ska vara möjligt att bedöma om åtgärden går att genomföra. Därför är det viktigt att så tidigt som möjligt få en uppfattning om hur stort värderingsarbete som kan behövas. Om flm håller ett tidigt sammanträde kan frågan klargöras på ett bra sätt.

Tydliga yrkanden underlättar för flm:s bedömning av vilka och hur stora värderingsfrågor som det blir i ärendet.

Redovisning i protokollet

Som framgått ovan är det i beslutsprotokollet som man hänvisar till gjorda värderingar eller värderingsmoment. Lämpliga platser är skälen till ersättningsbeslutet eller i redogörelsen. Här kan man per värderingsåtgärd redovisa vilka värderingsmoment som har utförts och deras resultat. Om värderingen omfattar stort utredningsarbete kan hela utredningen behöva placeras i en värderingsbilaga som hänvisas till från protokollet, i den kan detaljerade frågor redovisas mer noggrant samt alla de beräkningar som gjorts och leder fram till slutligt resultat. Beslutsskälen ska dock alltid framgå av protokollet. För en mer detaljerad redovisning. I skälen måste också anges varför till exempel om värderingen i ett värdeutlåtande i vissa fall har frångåtts eller justerats.

I ersättningsbeslutet skrivs det belopp som ska betalas. Ofta är det samma som i värderingen, men om det dröjer innan flm fattar ersättningsbeslut, till exempel flera månader, kan det finnas behov av se över och eventuellt justera ersättningen uppåt eller nedåt med hänsyn till prisutvecklingen på den aktuella marknaden sedan värderingen gjordes. Det kan även ha tillkommit nya fakta eller yrkanden efter det att värderingen utfördes, vilket kan leda till justeringar.

Ersättningsbeslutet ska även innehålla ett beslut om *förfallodag* och i vissa fall *ränta*. Har tillträde skett innan ersättningsbeslutet fattas ska även avkastningsränta (5 § räntelagen) betalas från tillträdesdagen till dess betalning sker eller till dess dröjsmålsränta börjar löpa. Om betalning sker efter förfallodagen utgår dröjsmålsränta (6 § räntelagen) till dess betalning sker. Räntereglerna är tvingande i AL och LL till skillnad från FBL där de är dispositiva. Finns en överenskommelse om ersättning och räntan vid fastighetsreglering och klyvning är den styrande för beslutet. Har sakägarna kommit överens om annan ränta eller uttryckligen kommit överens om att ingen ränta ska utgå, ska den överenskomna räntan alternativt ingen ränta beslutas. Råder det oklarheter kring parternas avsikt bör dessa ges tillfälle att förtydliga detta.

Då den faktiska betalningsdagen är okänd för flm när beslutet fattas ska ingen uträkning om vare sig avkastningsränta eller dröjsmålsränta göras, endast en skrivning om räntebeslutet görs. Den faktiska räntan får istället räknas fram av den betalningsskyldige.

Det är viktigt att även andra värderingsmoment än värdering för ersättning redovisas på ett fullgott sätt. Såvida det inte är uppenbart för var och en är det till exempel inte tillräckligt att endast ange att *"Fastighetsregleringen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare"* vid en oskadlighetsprövning utan att motivera varför. Är berörd fastighet högt belånad ska flm styrka oskadlighetsprövningen, t.ex. genom en kontroll mot taxeringsvärden. Alternativet är att godkännande finns från panträttshavarna eller att inbetalning och fördelning av ersättningen ska ske, detta anges då som skäl i protokollet.

Viktigt att känna till för värderaren – planfrågor

Vid värdering för ersättning och särskilt inom planlagt område så är det bra att känna till vad Boverkets beslut om "Föreskrifter och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020" innebär.

Beslutet innebär ett systemskifte beträffande hur redovisningen i plankartor kommer att ske. Beslutet avser att driva på en övergång från analoga till digitala plankartor, där de digitala blir "interaktiva". Det kommer att leda till systemet med bokstäver, siffror och symboler ersätts med digitala koder och rubriceringar som ansluter till lagstiftningens formuleringar. Det gör i sin tur att de invanda begrepp som funnit till nu gradvis kommer att försvinna och ersättas med andra ord.

Det innebär att när det gäller redovisningen av användningsändamål för områden med versaler i form av bokstäver eller helord ändras till helord eller meningar med gemener samt att en viss förändring även skett av indelningen i ändamål.

Som exempel kan nämnas:

- "B" blir istället "Bostäder"
- "GATA" blir istället "Gata"

Beträffande ny eller förändrad redovisning av användningsändamål kan nämnas följande nyheter:

- Tillfällig vistelse
- Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål
- Verksamheter
- Annan kvartersmark
- Annan allmän plats

Ändamålet Upplag, Lager etc. har tagits bort.

Förändringen medför vidare att den vokabulär som använts hittills för så kallade markreservat för gemensamhetsanläggningar eller allmännyttiga anläggningar, dvs. g-, l-, t-, u-, x-, och z-områden kommer att ändras.

Härnadan finns en "översättning" av vad markreservaten istället kommer att heta.

g-område -> Markreservat för gemensamhetsanläggning eller
Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg
om en specificering behöver ske av ändamålet för
reservatet/ gemensamhetsanläggningen

l-område -> Markreservat för allmännyttig luftledning

t-område -> Markreservat för allmännyttig tunnel, bro eller brygga

*u-område -> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
eller*

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska va-
ledningarna*
om en specificering behöver ske av ändamålet för
reservatet/ ledningarna

x-område -> Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

z-område -> Markreservat för allmännyttig kör- eller spårtrafik

Se mer om detta i Lantmäteriets [Handbok plangranskning](#).

2.2 Värdering enligt annan lag

32 kap. 1 § Skadestånd enligt detta kapitel ska betalas för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning.

En ren förmögenhetsskada som inte har orsakats genom brott ersätts dock endast om skadan är av någon betydelse.

En skada, som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet, ersätts bara om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Lag (2010:815)

Enligt hänsynsbestämmelserna i 2 kap. MB ska verksamheter som påverkar omgivningen bedrivas så att de skadliga effekterna minimeras. Om en skada ändå uppstår finns bestämmelser om ersättning för s.k. miljöskador i 32 kap. MB.

Om motsvarande olägenheter för omgivningen uppstår i samband med att mark tas i anspråk för den störande verksamheten, exempelvis genom fastighetsreglering eller någon annan förrättningsåtgärd – talar man i ersättningssammanhang om en *företagsskada*. Dvs. en skada som uppstår till följd av genomförandet av markåtkomstföretaget. Eftersom det har ansetts rimligt att en fastighetsägare som avstår mark till en störande verksamhet ska ha samma rätt till ersättning, varken större eller mindre, som andra fastighetsägare som störs av samma verksamhet, är bestämmelserna i 32 kap. MB och reglerna om företagsskada i 4 kap. 2 § ExL i princip desamma, se avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Det som i det följande sägs om bedömningen av ersättning för en miljöskada gäller således i allt väsentligt även för ersättning för en företagsskada enligt ExL som avser samma störning (immission).

Skadestånd för miljöskada

Grundförutsättningarna för skadestånd är att en *verksamhet* på en fastighet har orsakat en *skada* i fastighetens *omgivning*, 32 kap. 1 § MB. Enligt kap. 32 MB skall betalas för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning.

En ren förmögenhetsskada som inte har orsakats genom brott ersätts dock endast om skadan är av någon betydelse.

En skada, som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet, ersätts bara om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Med *verksamhet* menas att mark, byggnader eller anläggningar används på ett visst sätt, t.ex. för lantbruk, väg, järnväg, industriproduktion eller avfallshantering. När det gäller exempelvis väg, så är det väghållaren och inte den som använder vägen som är ansvarsskyldig.

Även själva uppförandet av en byggnad eller en anläggning ingår i verksamhetsbegreppet, liksom mer tillfällig användning av en fastighet för t.ex. motortävlingar eller andra arrangemang (prop. 1985/86:83 s. 15).

Med begreppet *omgivning* ska förstås att lagen *inte* är tillämplig inom just det område där den skadegörande verksamheten bedrivs. För skador inom t.ex. en industribyggnad får annan lagstiftning tillämpas, t.ex. bestämmelser om arbetsskydd. Om verksamheten bedrivs på endast en del av en fastighet, omfattas dock skador som uppstår på andra delar av fastigheten av bestämmelserna i MB.

De störningar som är skadestandsgrundande är främst vatten-, luft- eller markförorening, buller, skakning eller annan liknande störning (32 kap. 3 § MB). Till kategorin ”annan liknande störning” hör bl.a. estetiska störningar, såsom förföljning av landskapsbilden, och s.k. psykiska immissioner, som t.ex. den oro som människor som bor intill en sprängämnesfabrik kan känna, vilket i sin tur kan leda till att fastigheterna i området sjunker i värde.

Även skador orsakade av sprängsten eller liknande berättigar till skadestånd. Vidare kan skadestånd betalas för grävningsarbeten om den som utför arbetet har brustit i omsorg (32 kap. 4–5 §§ MB).

Skadestånd kan betalas för *personskada*, *sakskada* eller *ren förmögenhetsskada*. Med ren förmögenhetsskada avses sådan ekonomisk skada som uppstår utan samband med att någon lider person- eller sakskada. Om t.ex. fasaden på en byggnad har skadats vid en sprängning i närheten är den värdeminskning för fastigheten som detta leder till en *sakskada*. En ren *förmögenhetsskada* föreligger däremot om värdet på fastigheten sjunker på grund av att en verksamhet i fastighetens närhet orsakar olägenheter i form av t.ex. buller eller lukt.

Rättsfall: Företagsskada med anledning av Arlandabanan

NJA 2000 s. 737 rörde frågan om vilka slags skador som är ersättningssgilla. Under den treåriga byggtiden av den nya järnvägen till Arlanda stördes fastighetsägare intill banan av maskinbuller, damm och byggtrafik. HD anförde inledningsvis att ersättning kan betalas för s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. en ekonomisk skada, men inte för en ideell skada. Med hänvisning till doktrinen konstaterade HD att gränsdragningen mellan ekonomisk och ideell skada är omdiskuterad. Därefter anförde HD i huvudsak följande. Av utredningen i målet framgår att byggtiden kom att överskrida nyttjanderättstiden med omkring ett år. Under den treåriga byggtiden har fastighetsägarna störts i en omfattning som gjort att de inte har kunnat utnyttja sina fastigheter i full omfattning. De har i endast begränsad utsträckning kunnat använda sina uteplatser och sovrummen har till följd av nattarbeten ett 40-tal nätter inte kunnat ge fastighetsägarna ostörd nattsömn. Sammantaget har fastigheterna således inte kunnat användas fullt ut. Fastighetsägarna har vidare på grund av byggdamm behövt utföra mer tvätt och städning än annars. Inskränkningarna i fastighetsägarnas boendemöjligheter och värdet av fastighetsägarnas egna arbeten utgör följdskador av ekonomisk natur och kan inte anses sakna betydelse. Fastighetsägarna är alltså berättigade till ersättning. Ersättning betalades med mellan 17 000 och 20 000 kr.

Utgångspunkten för skadestandsreglerna i 32 kap. MB är att *strikt skadeståndsansvar* gäller, vilket innebär att skadestånd ska betalas även om skadan inte har uppkommit genom uppsåt eller vårdslöshet. Från denna grundprincip finns dock två viktiga undantag.

1. För det första ersätts en ren förmögenhetsskada endast om den är av någon betydelse, såvida den inte har orsakats genom brott, det s.k. väsentlighetsrekvisitet. Begränsningen gäller dock inte för person- eller sakskador. Sådana skador ska ersättas oavsett om de är av någon betydelse eller inte.

2. För det andra ska samtliga slag av skador – personskador, saksador eller rena förmögenhetsskador, som inte har orsakats uppsåtligen eller genom vårdslöshet – ersättas bara om den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållande s.k. Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten.

Dessa rekvisit är desamma som enligt 4 kap. 2 § ExL gäller för företagsskada. Detta beror alltså på att lagstiftningen syftar till att jämställa den som avstår mark för en störande verksamhet med andra fastighetsägare som utsätts för samma störning.

Prövningen av en miljöskada avseende *ren förmögenhetsskada* kan alltså i figurform beskrivas på samma sätt som prövningen av en företagsskada.

Orsakssamband och beviskrav

I MB finns en särskild bestämmelse som slår fast att det vid sådana störningar som lagen handlar om ska gälla ett lägre krav än annars på bevisning om sambandet mellan skadeorsak och skada (32 kap. 3 § 3 st. MB). Regeln innebär att en skada ska anses ha orsakats genom en störning om det finns en *överbärande sannolikhet* för ett orsakssamband. Det krävs alltså inte full bevisning som inom skadeståndsrätten i övrigt. Bevisregeln har betydelse främst när orsakssambandet är invecklat och svårgripbart. Detta är fallet bl.a. vid olika former av föroreningar.

Bevisregeln förutsätter dock dels att den skadelidande på traditionellt sätt har kunnat styrka förekomsten av en skadlig störning, dels att han har kunnat styrka att det har uppstått en skada. Någon lindring i beviskravet i förhållande till skadeståndsrätten i övrigt gäller alltså inte på dessa punkter, utan lindringen gäller endast i fråga om sambandet mellan störning och skada.

Den beskriva bevislindringen gäller *inte* för företagsskador enligt 4 kap. 2 § ExL.

Skadeståndsansvariga

Ansvarig för den skada som en fastighet förorsakar i sin omgivning är den fastighetsägare eller tomträttshavare som bedriver eller låter bedriva verksamhet på fastigheten (32 kap. 6 § MB).

Om verksamheten bedrivs av en nyttjanderättshavare eller innehavaren av ett servitut eller någon annan särskild rätt, är det rättighetshavaren som är ansvarig, om han brukar fastigheten i näringsverksamhet eller i offentlig verksamhet. En annan brukare, t.ex. en bostadshyresgäst eller en bostadsarrendator, är skadeståndskyldig endast om denne har vållat skadan uppsåtligen eller genom vårdslöshet.

Även entreprenörer som i egen näringsverksamhet utför eller låter utföra arbete på en fastighet har ett strikt skadeståndsansvar (32 kap. 7 § MB). Att arbetet ska utföras i egen näringsverksamhet innebär att det ska vara fråga om en självständig företagare. Om skadan orsakas av en anställd hos fastighetens ägare eller brukare måste skadeståndsanspråket enligt lagen riktas mot ägaren eller brukaren.

Fastighetens ägare eller brukare blir dock normalt inte befriad från sitt ansvar även om en entreprenör är ansvarig för skadan. I ett sådant fall

inträder i stället som regel ett solidariskt ansvar dem emellan (32 kap. 8 § MB).

Beräkning av ersättningen

MB innehåller inga bestämmelser om hur skador på en fastighet ska värderas, utan beräkningen får ske enligt allmänna skadeståndsregler. I praktiken torde skador på fast egendom uppskattas på liknande sätt som vid en tillämpning av ExL, dvs. som minskningen av marknadsvärdet.

Den störningsalstrande verksamheten kan även medföra förändringar som verkar höjande på fastighetsvärdet. Sådan s.k. företagsnytta ska vid tillämpning av ExL bedömas enligt rekvisiten i 4 kap. 2 § ExL och således i princip avräknas från skadan i den mån nyttan inte är orts- eller allmänvanlig. I MB finns ingen reglering av positiv influens.

I förarbetena till den tidigare gällande miljöskyddslagen sägs angående detta att allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser ska tillämpas och att man åtminstone i vissa fall kan kvitta en skada som drabbar en fastighet mot en nytta som uppkommer för fastigheten genom företaget (prop. 1969:28 s. 242). För att kvittning ska göras talar även den tidigare berörda utgångspunkten att ersättningen bör bli densamma för en fastighet som direkt berörs av ett intrång som för grannfastigheten, som utsätts för samma störningar men inte upplåter någon rättighet.

Den normala skadeståndssituationen är att en miljöskada har inträffat och att frågan därefter väcks om ersättning. Ersättning kan emellertid även betalas för framtida skador på egendom om ersättningens belopp lämpligen kan uppskattas på förhand och om en part begär det (32 kap. 9 § MB). På grund av svårigheten att göra förhandsbedömningar är dock möjligheterna till sådan ersättning begränsade.

Inlösen

Om en skadeståndsgrundande verksamhet medför att fastighet eller del av fastighet blir onyttig för ägaren eller att synnerligt men uppkommer vid användningen, ska fastigheten eller fastighetsdelen på fastighetsägarens begäran lösas in (32 kap. 11 § MB).

Ersättningen vid en inlösen ska bestämmas enligt reglerna i ExL. Detta innebär att i inlösenfallet ska det göras ett påslag på ersättningen med 25 procent, jämför 4 kap. 1 § ExL.

3. UPPLÅTELSE FÖR BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR

Vid rättighetsupplåtelser av olika slag uppkommer det ofta situationer där befintliga anläggningar berörs. En indelning kan göras i *två typsituationer* (1) Markupplåtelse och (2) upplåtelse i befintlig anläggning. För befintliga anläggningar som rör ledningar vid prövning av ledningsrätt se avsnitt 8.1 Generella ersättningsprinciper under rubriken "Ledningsrätt för befintliga ledningar".

(1) Markupplåtelse

Den första typsituationen är när en ny eller förlängd rätt ska upplåtas för anläggningens ägare. *Ett exempel* är att ledningsrätt upplåts för en ledningshavare som sedan tidigare har en tidsbegränsad nyttjanderätt för sin ledning. Ett annat exempel är när ett servitut upplåts för en väg som tidigare varit formellt oreglerad. Ett tredje exempel är att ett arrenderat område för bryggplats ska upplåtas med servitut till förmån för bryggans ägare.

Det är alltså i dessa fall inte fråga om att på något sätt ändra dispositionsrätten till själva anläggningen – ledningen, vägen respektive bryggan – utan om *en ren markupplåtelse*. Anläggningens existens kan dock i större eller mindre grad komma att påverka ersättningsbedömningen, bl.a. beroende på innehållet i de rättigheter som gällt sedan tidigare.

Frågan om ersättning för markupplåtelse handlar i grunden om att utreda dels vilken rättighet som finns tidigare, dels om och i så fall hur mycket den nya rättigheten innebär ett utökar intrång.

(2) Upplåtelse i en befintlig anläggning

Den andra typsituationen är när upplåtelsen gäller *ianspråktagande av en befintlig anläggning*. Orsaken är då att flera – eller helt andra – än anläggningens ägare ska ges rätt att utnyttja den aktuella anläggningen. Det kan *exempelvis* vara fråga om att en nybildad fastighet ska ges rätt att använda en befintlig utfartväg. Ett annat exempel är att en brygga, som har utförts av vissa fastighetsägare på ett arrenderat område, ska upplåtas till förmån för en gemensamhetsanläggning. Den här typen av upplåtelse kan sägas bestå av *två intrångskomponenter*. Det är dels ett *markintrång*, dels det intrång som *består i att själva anläggningen tas i anspråk*.

Värdering som rör upplåtelsen av själva *anläggningen* gäller ofta gemensamhetsanläggningar. Samma principer gäller dock även för upplåtelser enligt FBL.

Två huvudfrågor

Två viktiga frågor uppkommer när en rättighet upplåts i mark på vilken det redan finns en uppförd anläggning:

- Hur är den rådande rättsliga belastningen på fastigheten beskaffad?
- Innebär den nya upplåtelsen en ökad belastning – orsakade av utökade befogenheter etc. – och vilka ekonomiska skador ger detta i så fall upphov till?

Rättighetstyp

En viktig utgångspunkt för värderingen är alltså att utreda vilken rättslig belastning som finns på fastigheten redan före den aktuella upplåtelsen. Det måste undersökas *om* det finns någon rättighet och vilken *karaktär* denna i så fall har. Följande strukturering kan göras av hur rättighetsfrågan hanteras när anläggningen byggdes.

1. Servitutsavtal eller officialservitut

- för all framtid (se avsnitt "Servitutsupplåtelser")
- tidsbegränsat (se avsnitt "Tidsbegränsat servitut")

1. Nyttjanderättsavtal eller officialnyttjanderätt

- för all framtid (se avsnitt "Nyttjanderätter")
- tidsbegränsat (se avsnitt "Nyttjanderätter")

1. Abonnemangsavtal med villkor om att mark ska upplåtas (se avsnitt "Abonnemangsavtal och liknande")
2. Rättighet saknas (se avsnitt "Rättighet saknas")

Befogenheter

Sedan den befintliga rättighetens existens och karaktär har klarlagts, måste det utredas vilka *befogenheter* detta medför för rättighetshavaren samt vilka *inskränkningar* detta medför för den belastade fastigheten. Även frågor om besittningsskydd och skyldigheter när ett tidsbegränsat avtal löper ut måste då beaktas. Slutligen ska en jämförelse göras med den situation som råder efter den nya upplåtelsen. Visar jämförelsen att intrånget på den tjänande fastigheten har ökat, ska marknadsvärdeskillnaden kompenseras genom in trångsersättning. Dessutom ska annan ersättning betalas för skada utöver värdeinverkan eller, vid vinstfördelning, för skada utöver summan av värdeinverkan och vinstandel.

3.1 Utredning av befintlig rättighets karaktär och utformning

Servitutsupplåtelser

Servitutsupplåtelser är som regel obegränsade i tiden. Efter 1972-01-01 ska avtalsservitut vara skriftliga. Före detta datum kunde servitut upplåtas även genom muntliga avtal.

Normalfallet

Om den ursprungliga upplåtelsen är av sådan karaktär att ett servitut kan sägas föreligga – normalt ett oinskrivet avtalsservitut – så finns i praktiken inte stora möjligheter för ägaren av den tjänande fastigheten att få bort anläggningen. Under förutsättning att befogenheterna för utövandet av rättigheten inte ändras är därför det direkta intrånget till följd av att en ny rättighet tillskapas i princip obefintligt. Belastningen i ekonomiskt hänseende torde nämligen vara betingad av främst de praktiska hinder som uppstår vid fastighetens användning och oberoende av rättighetens art. Själva rättighetstypen lär därför inte heller påverka den tjänande fastighetens marknadsvärde.

Möjligen skulle det kunna bli en negativ inverkan på marknadsvärdet om en oklar rättighet byts ut mot en otvetydig och en i fastighetsregistret noterad sådan. Denna negativa inverkan bör dock normalt kunna betraktas som försumbar, givetvis under förutsättning att den nya rättigheten inte innebär en utökad belastning på den tjänande fastigheten.

Till saken hör att det även finns förhållanden som kan tala för en *positiv inverkan*. Om ett avtalsservitut inte är inskrivet, så åligger det säljaren att göra förbehåll om upplåtelsen vid försäljning av fastigheten. Om säljaren försummar detta kan han/hon bli skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren. Genom att det bildas en officialrättighet – t.ex. ledningsrätt eller servitut – i stället för ett icke inskrivet avtalsservitut kan det sålunda bli en viss positiv inverkan på den upplåtande fastighetens marknadsvärde.

Normalt ingen ersättning

Sammanfattningsvis kan sägas att det normalt inte bör betalas någon ersättning när en servitutsrätt ”byts ut” mot en officialrättighet med *samma befogenheter* som det tidigare servitutet. Detta gäller oavsett om det tidigare servitutet är inskrivet eller inte och, vad beträffar ledningsrätt, oavsett om förändringen görs i form av omvandling eller nyupplåtelse. Om den nya rättigheten medför *utökade befogenheter* och inskränkningar i markanvändningen, så måste detta givetvis beaktas när man tar ställning i ersättningsfrågan.

Det bör också framhållas att i det fall då ett servitut byts ut mot t.ex. ledningsrätt, och det inte är fråga om omvandling, så bör servitutet samtidigt upphävas. Om det tidigare servitutet ligger kvar och belastar fastigheten, kan detta annars leda till att ersättning bör betalas för belastningen av det ”extra” servitutet.

Rättsfall: Ökad belastning när avtalsrättighet fick bestå

Svea HovR, 2009-09-08, Ö 4561-08 (Lm ref. V 09:4). Domstolen konstaterade att trots att ledningsrätten inte innebar ökad belastning jämfört

med tidigare avtalsrätt blev det en ökad belastning totalt eftersom avtalsrättigheten inte upphävdes.

Rättsfall: Ingen ökad belastning jämfört med avtalsrättighet

HovR V. Sv., 1996-03-27, Ö 751/95 (Lm ref. V 96:6). Ersättning för träd som inte fanns när tidigare och ersatt avtalsrättighet uppläts skulle inte utgå.

Rättsfall: Ingen ersättning vid omvandling

Svea HovR, 2007-10-29, Ö 4957-07 (Lm ref. V 07:8). Parterna var oense om befintlig ledning som gällde befintliga distributionsledningar (starkström), uppförts med stöd av rättighet eller inte. LM anförde att upplåtelsen innebar att befintliga rättigheter omvandlades till ledningsrätt med motsvarande inskränkningar i fastighetens nyttjande, varför någon ersättning inte skulle betalas. FD och HovR gjorde samma bedömning som LM.

Är ersättningen för den tidigare upplåtelsen reglerad?

Ett speciellt problem hänger samman med om ersättning har betalats eller inte för det tidigare servitutet. Detta har betydelse för hur ersättningsfrågan med anledning av den nya upplåtelsen bör hanteras.

När det gäller *exempelvis* kraftledningar var det tidigare vanligt att ledningsägaren och fastighetsägarna först träffade servitutsavtal om markåtkomsten. Avtalen skrevs sedan in. När ledningen därefter byggdes träffades överenskommen om ersättningen. Normalt bör man idag i samband med inrättandet av ledningsrätt för en befintlig ledning som är upplåten med servitut kunna förutsätta att överenskommelse om ersättning verkligen har träffats och att ersättningen är betald. I vissa fall kan det dock från berörda parter komma fram uppgifter som tyder på att någon ersättning aldrig har betalats för servitutsupplåtelsen. Från principiell synpunkt bör ersättningsfrågan i så fall hanteras på följande sätt.

Om *parterna är överens om att ersättning inte har betalats tidigare*, så ska ersättningsfrågan i princip bedömas som vid *nyupplåtelse*. Det innebär bland annat att *värdetidpunkten* bör sättas till det *faktiska tillträdet*. Värderingen ska sålunda utgå från de värdenivåer och förutsättningar i övrigt som gällde vid tillträdet. Vidare ska beloppet räknas upp med KPI från den tidpunkten till dagen för ersättningsbeslut och avkastningsränta ska betalas på det uppräknade beloppet. Se avsnitt 5.3 Uppräkning av ersättningen vid förhandstillträde och 4.4 Värdetidpunkt.

Om det föreligger *oenighet* mellan parterna *om ersättning har betalats eller inte*, så bör den frågan först avgöras i den ordning som framgår av servitutsavtalet innan LM tar ställning till ersättningen för den nya upplåtelsen. Detsamma gäller om ägaren av den tjänande fastigheten framför sådana invändningar som skulle kunna leda till att servitutet hävs (jfr 14 kap. 7-9 §§ JB).

LM har då att ta ställning till om servitutet är giltigt eller inte och – om det är giltigt – om ersättning har betalats för detta. Om inte annat framkommer torde man normalt kunna *presumera* att servitutet är giltigt och att ersättningsfrågan har reglerats.

Periodisk ersättning

För servitut gäller normalt att ersättningsfrågan har reglerats en gång för alla vid servitutets tillkomst. Undantagsvis kan det dock vara så att en periodisk ersättning betalas. Detta påverkar givetvis ersättningsbedömningen vid en ny upplåtelse. Situationen är likartad den som gäller för nyttjanderätter, se avsnitt "Nyttjanderätter" nedan.

Tidsbegränsat servitut

För tidsbegränsande servitut, vilka torde vara mycket ovanliga, blir värderingsproblemet likartat som för tidsbegränsade nyttjanderätter, se nedan. Det gäller att ta ställning till dels en eventuell förändring av upplåtelsens omfattning, dels det faktum att servitutet kan komma att upphöra.

Nyttjanderätter

Enligt bestämmelsen i 7 kap. 5 § JB är det stora flertalet upplåtna nyttjanderätter begränsade till en viss tid. Enligt 7 kap. 5 § JB är ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt inte bindande längre än 50 år, eller 25 år inom detaljplan. Upplåtelse kan dock göras på någons livstid. Det är vanligt att ett årligt eller på annat sätt periodiskt vederlag betalas för nyttjanderätten.

Detta innebär att när en ny upplåtelse sker för ett område som sedan tidigare är belastat med nyttjanderätt, kan man inte – som för servitut – enbart se till eventuella förändringar av befogenheterna. Bedömningen av ersättningen påverkas dessutom av att den tidigare rättigheten kommer att upphöra vid en viss tidpunkt och att upplåtaren fram till denna tidpunkt eventuellt kan få intäkter av upplåtelsen. Analysen av värderingsproblemet kan därför sägas bestå i att ta ställning till följande frågor:

1. Hur länge skulle nyttjanderätten ha bestått om inte den nya upplåtelsen – t.ex. en ledningsrätt – hade kommit emellan?
2. Vad skulle ha inträffat under tiden fram till dess att rättigheten hade upphört?
3. Vad skulle ha hänt efter det att rättigheten annars hade upphört?

När det gäller den första frågan beror svaret på villkoren i avtalet, rättighetens karaktär och besittningsskydd etc. Här går vi inte närmare in på dessa frågor, utan hänvisar till Handbok JB.

Nyttjanderätten skulle kunna sägas upp direkt

Om svaret på fråga 1 ovan leder till att nyttjanderätten skulle kunna sägas upp genast, så ska ersättning betalas som för nyupplåtelse. Värdetidpunkt för inträngsersättning blir dag för ersättningsbeslut.

Rättsfall: Rättighet kunde sagts upp direkt

Svea Hovr, 1983-07-21, Ö 3078/82 (Lm ref. V 83:5). Upplåtelse av ga för en brygganläggning för vilken det hävdades att det fanns en muntlig nyttjanderätt. Hovrätten konstaterade att det inte hade visats annat än att nyttjanderätten omedelbart och utan skadeståndsanspråk skulle ha kunnat sägas upp. Ersättning bestämdes därför utifrån förutsättningen att det inte fanns någon nyttjanderätt, vilket innebar att det blev full ersättning för förlust av det upplåtna området. Ersättningen beräknades utifrån förlust av möjligheten att hyra ut båtplatser.

Nyttjanderätten har upphört att gälla

En annan situation är att nyttjanderätten har upphört att gälla. Det kan t.ex. vara fråga om ett anläggningsarrende för en mobilmast eller liknande där den avtalade tiden har gått ut och parterna inte kommer överens om vill koren för en förlängning av avtalet. Mastens ägare kan i så fall ansöka om ledningsrätt. Dagen för avtalets upphörande ska utgöra *värdetidpunkt* för intrångsersättningen.

Rättsfall: Tidpunkt för avtalets upphörande var värdetidpunkt

NJA 2008 s. 510 (I-III) (Lm ref. V 08:1). Upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikationsanläggningar som tidigare hade upplåtits med stöd av arrende, fann HD att tidpunkten för avtalens upphörande skulle utgöra värdetidpunkt för intrångsersättningen. Tillträde enligt 4 kap. 4 § 1 stycket ExL fick enligt HD anses ha skett vid denna tidpunkt (se även HovR ÖN, 1983-10-19, T 122/82 (Lm ref. V 83:15)).

Nyttjanderätten skulle ha fortsatt att gälla

Ofta torde resultatet av prövningen bli att nyttjanderättshavaren skulle ha kunnat fortsätta att utnyttja sin rättighet under en viss tid. I sådana fall kan bedömningen av ersättningsfrågan lämpligen delas upp att avses två tidsperioder, nämligen (1) tiden fram till dess att rättigheten skulle ha upphört och (2) tiden därefter.

När det gäller (1) *tiden fram till dess att rättigheten skulle ha upphört*, kan man i sin tur skilja på två situationer, dels (1a) att det betalas ett *periodiskt vederlag*, dels (1b) att det har betalats en *engångsersättning*.

I den första situationen (1a) består den ekonomiska skadan för upplåtaren i att dessa framtida intäkter, vanligen *årliga vederlag*, inte kan fås ut under den återstående upplåtelseiden. Oavsett fastighetstyp bör intäkterna normalt ses som knutna till fastigheten som sådan och förlusten av intäkterna kan antas slå igenom i marknadsvärdet fullt ut. Ersättningen bör följaktligen i sin helhet *normalt* anses vara av arten *intrångsersättning*. Detta med hänsyn till att nyttjanderätten och de årliga intäkter som den genererar är att anse som en tillgång som påverkar marknadsvärdet och det faktum att nyttjanderätten upphör, om t.ex. en ledningsrätt bildas istället, bör därför minska marknadsvärdet.

Det innebär att ett påslag med 25 procent ska göras på det beräknade beloppet om reglerna i 4 kap. ExL ska tillämpas. I vinstfördelningsfallen ska i stället en skälig vinstandel läggas på beloppet.

Värderingsmässigt är det ett antal faktorer att ta ställning till i sammanhanget. Det framtida händelseförlopp som skulle ha inträffat om den aktuella markupplåtelsen inte hade kommit till stånd beror på villkoren i avtalet och de rättsregler som gäller för rättigheten i fråga. Man måste ta ställning till t.ex. sannolik utveckling av vederlaget med hänsyn till de marknads- och avtalsmässiga förutsättningarna i varje enskilt fall. Vid nuvärdesberäkningen måste man vidare ta ställning till val av lämplig kalkylräntefot.

Ibland kan bedömningen bli att den aktuella nyttjanderätten skulle ha gällt vidare under en överskådlig tid. I ett sådant fall bör resultatet av nuvärdesberäkningen bli lika med den totala marknadsvärdeminskningen, inklusive själva markintrånget. Om det betalas ett marknadsmässigt arrende och

marknadsförhållandena bedöms stabila, så kan ersättningen bestämmas genom en real evighetskapitalisering av det gällande vederlaget.

Rättsfall: Värderingen utgår från det gällande arrendebeloppet

Svea HovR, 1989-06-21, Ö 1582/87 (Lm ref. V 89:7). Ett arrende av utrymme för en båthamn avlöses av en gemensamhetsanläggning. Parterna lade ner stor möda på att uppskatta den nettoavkastning som beräkningen skulle grundas på. Hovrätten fann dock att värderingen borde utgå från det gällande arrendebeloppet, vilket evighetskapitaliserades med en real kalkylränta om 4,5 procent.

Om det är fråga om (1b) en *engångsersatt* eller benefik upplåtelse, så bör ingen ersättning betalas för tiden fram till dess att rättigheten annars hade upphört. Detta gäller givetvis under förutsättning att befogenheterna inte förändras.

Beträffande (2) *tiden efter det att rättigheten annars hade upphört* måste en bedömning göras av dels den fortsatta tidsperiodens längd, dels det vederlag som sannolikt skulle ha betalats under den tidsperioden. Rent principiellt kan marknadsvärdeminskningen bestämmas som nuvärdet av den värdeminskning som skulle ha inträffat vid tidpunkten för arrendets upphörande.

Om bedömningen blir att markens värde även efter denna tidpunkt beror av möjliga intäkter genom upplåtelse mot vederlag, så blir värderingssituationen likartad som det fall som behandlades nyss. Det vill säga att den gällande upplåtelsen fortsätter under överskådlig tid. En skillnad kan dock bestå i att en ny framtida upplåtelse kan göras oberoende av de villkor som gäller för den pågående upplåtelsen. Detta kan påverka den möjliga framtida nettointäkten i såväl positiv som negativ riktning. I extrema fall, t.ex. om en benefik upplåtelse upphör, kan skillnaden bli mycket påtaglig.

Om markens värde även efter tidpunkten för den gällande rättighetens upphörande *inte* beror av möjliga intäkter från en fortsatt nyttjanderättsupplåtelse, så får en uppskattning göras på vanligt sätt av den marknadsvärdeminskning och eventuella övrig skada som skulle uppstå vid den tidpunkten. Dessa belopp ska därefter diskonteras till värdetidpunkten och läggas till grund för ersättningen, tillsammans med det belopp som har räknats fram för perioden (1), tiden fram till dess att rättigheten skulle ha upphört.

En särskild grupp av rättigheter är sådana som gäller för lång tid och för vilka ersättningsfrågan har avgjorts genom en *engångsersättning*. Dit hör t.ex. dåvarande Televerkets rättigheter. Att avtalstiden har begränsats till 50 år i sådana fall beror vanligen inte på att det är tänkt att ledningen (anläggningen) ska tas bort efter den tiden, utan att ett avtal på längre tid inte är bindande enligt 7 kap. 5 § JB. Det faktum att en engångsersättning har betalats ut påverkar dock inte de nyss redovisade ersättningsprinciperna. En bedömning bör alltså göras av dels hur lång tid det är kvar av det tidigare avtalet, dels den ersättning som skulle ha betalats vid en nyupplåtelse den dag då avtalet skulle ha upphört.

Berörs ett stort antal fastighetsägare kan det vara lämpligt att använda ett schabloniserat förfarande för att ta hänsyn till den *tid som återstår* av den tidigare upplåtelsen. Följande tabell, hämtad från ett tidigare avtal mellan Telia och LRF, kan användas för en *schabloniserad beräkning*.

u Återstående tid av nyttjanderätten	u Ersättning ska betalas med följande procentuella andel av ersättningen beräknad som vid nyupplåtelse
u 0-1 år	u 100 %
u 2-5 år	u 90 %
u 5-10 år	u 70 %
u 11-15 år	u 55 %
u 16-25 år	u 40 %
u 26-40 år	u 20 %
u > 40 år	u 10 %

Nyttjanderätter för all framtid

Vissa nyttjanderätter, t.ex. sådana som har tillskapats genom expropriation, kan gälla för all framtid. För sådana, vanligtvis engångsersatta, nyttjanderätter utan tidsbegränsning gäller i princip samma resonemang som fördes ovan om servitut.

Abonnemangsavtal och liknande

Se avsnitt 8.1 under rubrik "Ledningsrätt för befintliga ledningar".

Rättighet saknas

Det kan många gånger vara oklart om det finns någon tidigare rättighet eller inte, vilket kommer att framgå av nästa avsnitt 9. Om det emellertid är klart utrett att det *inte* finns någon rättighet för anläggningen, ledningen etc., så kan *två huvudfall* utkristalliseras. Det ena fallet är att parterna är överens om att ta i anspråk marken och starta anläggningsarbetet och att avsikten är det senare ska bildas en rättighet, t.ex. ledningsrätt för en ledning. Parterna är alltså överens om det faktiska tillträdet. Det andra fallet är att marken har tagits i anspråk och anläggningen utförts utan medgivande från fastighetsägaren.

Överenskommelse om tillträde finns

Situationen är alltså att marken har tagits i anspråk med stöd av överenskommelse. Det är med andra ord fråga om ett frivilligt faktiskt tillträde som avses. Till skillnad mot det tillträde som följer av att förrättningen har avslutats eller när det finns ett beslut i förrättningen om förhandstillträde.

Detta innebär när det gäller *värdetidpunkten* att denna blir tillträdesdagen för *intrångsersättningen*. Har endast en del av fastigheten tillträtts, t.ex. en del av en ledningssträcka på fastigheten, blir värdetidpunkten det första tillträdestillfället för hela intrångsersättningen. Se mer om värdetidpunkt m.m. i avsnitt 5.

Bedömningen av fastighetens marknadsvärdeminskning ska följaktligen bedömas utifrån det intrång som inträffade vid värdetidpunkten. Värderingen ska utgå från bl.a. de värdenivåer och övriga värderingsförutsättningar som gällde vid den tidpunkten. Beloppet ska räknas upp med KPI till dagen för ersättningsbeslut. På så vis är det inga principiella märkvärdigheter jämfört med andra fall då värdetidpunkten ligger bakåt i tiden.

Vad som kan behöva utredas närmare är emellertid huruvida överenskommelsen även innefattar ersättningsfrågor och inte enbart själva markåtkomsten. Det kan t.ex. vara så att parterna har kommit överens om ersättningen, vilket på vanligt sätt leder till att LM enbart har att besluta om denna ersättning. Det kan också vara så att parterna är överens om ersättningen för skador och olägenheter i samband men anläggandet – vilket också kan innebära att de är överens om ingen ersättning ska betalas för dessa skador – och LM ska värdera enbart det överskjutande intrånget. Det kan naturligtvis finnas även andra varianter av vad parterna har reglerat genom en överenskommelse. Det viktiga är att LM vid värderingen reder ut vad som gäller i dessa avseenden.

För tydlighetens skull bör tilläggas att värdetidpunkten för *annan ersättning* alltid är dagen för ersättningsbeslut – eller domsdag om förrättningen överklagas. Posten annan ersättning ska så att säga fånga upp alla ersättningsgilla skador utöver marknadsvärdeminskningen per värdetidpunkten.

Överenskommelse om tillträde finns inte

I de fall där en anläggning har byggts utan medgivande eller mot någons bestridande är situationen en annan än den som beskrivits ovan. I dessa fall bör inte tillträdet ses som sammankopplat med den rättsliga upplåtelse som sedan görs. *Dagen för ersättningsbeslutet* – eller ett dessförinnan rättsligt beslutat tillträde – bör i dessa fall utgöra värdetidpunkt. Frågan om eventuella skadestånd och ersättningar för tiden mellan det faktiska och det rättsligt reglerade tillträdet får tas upp i en separat civilprocess.

3.2 Tillämpningen och olika anläggningar

Tillämpningen

Framställningen ovan bygger på att det klart och entydigt har konstaterats att en rättighet finns eller inte och vilken slags rättighet det i så fall är fråga om. I sådana renodlade situationer är ersättningsfrågan tämligen principiellt enkel, nämligen att bedöma i vilken mån som ledningsrätten innebär ett utökat intrång.

I många situationer torde det dock saknas skriftlig dokumentation att grunda bedömningen på. Den oklara situationen kan bero på t.ex. följande:

- Fastighetsägaren var okänd vid utbyggnadstillfället – rättighetsfrågan aktualiserades därför aldrig
- Anläggningen har funnits under lång tid – oklart hur den kom till
- Anläggningen utfördes av fastighetsägaren själv
- Fastighetsägaren motsatte sig anläggningen, men frågan klarades inte ut
- Fastighetsägaren lämnade muntligt medgivande till anläggningen
- Fastighetsägaren accepterade anläggningen genom ett tyst samtycke

I dessa situationer blir problemet att utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bedöma huruvida ett servituts- eller nyttjanderättsförhållande kan anses föreligga samt vilka befogenheter som följer av dessa eventuella rättigheter. Därefter kan en ställning tas till om den nya rättigheten innebär ett ökat intrång eller inte.

I det följande behandlas praxis och tillämpning rörande markupplåtelser för befintliga anläggningar. Syftet är att belysa dels frågan om oklara rättigheters existens och karaktär, dels huruvida en ny upplåtelse medför ett utökat och därmed ersättningsgillt intrång. Först redovisas några grundläggande principer som kan uttolkas från bl.a. HD-praxis. Därefter redogörs mer i detalj för vissa typer av anläggningar (luftledningar, underjordiska ledningar, vägar samt bryggor och båtplatser).

Vissa grundläggande principer

Anläggningar som funnits under en lång tid – finns en rättighet?

Anläggningar som har funnits under en lång tid utan att ha ifrågasatts av fastighetsägaren, kan sägas ge *presumption* till förmån för den som utövar en sakrätt och att utövaren också har laga åtkomst till rätten. När en lång tid har förflutit utan invändningar från markägarens sida, kan man ofta kunna utgå från att ett avtal eller en överenskommelse en gång har träffats och att ersättningsfrågan då reglerats. (jfr NJA 1968 s. 411, se även Sven Beckman, Passivitetsverkningar och rätt att taga väg, SvJT 1976:1 s. 64). Det är dock mycket viktigt att understryka att det i passivitetsfallet är fråga om *endast en presumption*. En bedömning måste göras av omständigheterna i varje enskilt fall. Om det då visar sig att det finns omständigheter som tyder på att varken något faktiskt eller tyst medgivande har getts till upplåtelsen, så ska något avtal givetvis inte anses föreligga. Presumptionen att en rätt har upplåtits innebär dock inte att regler om godtrosförvärv m.m. sätts ur spel. Vid ägarbyten måste hela kedjan i vanlig ordning styrkas fram till nuvarande ägare (jfr NJA 1979 s. 44 och SvJT 1983 s. 85).

Rättsfall: Trots långvarigt brukande var det inte styrkt att någon upplåtelse till rätt till utfart hade skett.

NJA 1979 s. 44 visar tydligt att stor försiktighet måste iakttas innan man låter hävdeförhållanden få en sakrättslig innebörd. En avsöndring hade i 90 år begagnat utfartsväg över en fastighet (ej stamfastigheten). HD fann det inte styrkt att någon upplåtelse hade skett av rätt till utfart avsedd att gälla för all framtid. Trafiken som sådan kunde enligt HD inte grunda ett sakrättsligt anspråk på rätt till väg.

Någon bestämd tidsgräns angående hur många år som ska ha förflutit för att passiviteten ska anses ha pågått går inte att definiera för alla fall. Det finns exempel i praxis där en mer eller mindre omedelbar reaktion ansågs kunna krävas för att inte passivitet skulle få rättsverkningar. I andra fall görs jämförelser med det gamla begreppet "urminnes hävd", med vilket brukar menas "två mansåldrar" eller 90 år. I ett avgörande har 25 år ansetts tillräckligt (se NJA 1936 s. 334).

Rättsfall: Dödsbodelägare hade inte rätt till ersättning för befintliga högspänningsledning

NJA 1936 s. 334 gällde två högspänningsledningar som hade funnits i ca 25 år. Enligt det leveransavtal som låg till grund för upplåtelsen skulle marken tillhandahållas utan ersättning. Den aktuella fastigheten såldes efter upplåtelsen; den nye ägaren motsatte sig inte ledningen och framställde inte heller något ersättningsanspråk. När denne sedan dog yrkade dödsboet att ledningen alternativt togs bort, att ersättning skulle betalas för intrånget eller att ledningarna skulle säkras genom expropriation. HD fann dels att det ursprungliga leveransavtalet var bindande för de senare ägarna av fastigheten, dels att den som köpte fastigheten kunde anses ha medgivit att intrånget skulle tålas utan särskild ersättning. Dödsboet var därför inte berättigat till någon ersättning.

Rättsfall: Servitutsliknande rätt hade uppkommit

NJA 1968 s. 411 gällde tvist om huruvida en sämjelott hade rätt till utfartsväg över en annan sämjelott. År 1915 hade det skett sämjebyte mellan de två sämjelotterna. HD fann, med hänsyn bl.a. till den långa tid som vägen hade utnyttjats, att det kunde antas att det hade uppkommit en rätt av servitutskaraktär i samband med sämjebytet.

Rättsfall: Ledningsrätt tilläts utan ytterligare ersättning

HovR. V.Sv. 1979-09-25, Ö525/79 (Lm ref. 79:33 avd.1) I fallet var det fråga om en högspänningsledning som hade funnits i ca 55 år. Skriftlig överenskommelse saknades. Ledningsägaren ansökte om ledningsrätt. Eftersom inga invändningar eller ersättningsanspråk hade framförts, ansåg hovrätten att någon ersättning inte skulle betalas för ledningsrättsupplåtelsen.

Rättsfall: Ledningar fick vara kvar trots att inget avtal kunnat påvisas

HovR. V.SV, 1960-11-08, 784/60. Målet gällde en högspänningsledning som hade funnits i ca 35 år. Fastighetsägaren hävdade att ledningen hade uppförts utan överenskommelse och yrkade att bolaget skulle ta bort ledningen. Hovrätten anförde att det inte kunde vara helt styrkt att det hade skett samtycke till att uppföra ledningen, men att det måste tas hänsyn till den långa tid som bolaget hade nyttjat marken utan invändning från fastighetsägarens sida. Fastighetsägaren fick därför anses ha godtagit att utan ersättning tåla det intrång som ledningen innebar.

En annan situation är att de berörda fastigheterna var i *samma ägares hand* då anläggningen uppfördes. I detta fall kan det givetvis förutsättas att ett muntligt "avtal" har träffats om en upplåtelse och att ersättningsfrågan sedan tidigare är reglerad.

Bedömningen om en rättighet finns eller inte måste göras med utgångspunkt från arten av intrång och omständigheterna i övrigt. Det finns dock en ganska tydlig tendens – om man ser på domstolarnas hantering – till att utgå från att *en rättighet av något slag* har tillskapats för befintliga anläggningar som har funnits en lång tid. Se vidare nedan under de olika slagen av anläggningar.

Rättighet finns – bedömning av dess karaktär, omfattning och innehåll

Om det sålunda kan konstateras att det *finns en rättighet*, så blir nästa steg att bedöma dels rättighetens *karaktär*, dels dess *omfattning* eller *innehåll*. Först därefter kan en bedömning göras om den nya rätten – t.ex. ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning – medför ett ökat intrång eller inte.

Den tidigare rättighetens karaktär – servitut eller nyttjanderätt – kan lämpligen bedömas med hänsyn till hur andra anläggningar av samma slag skyddas samt till de övriga upplåtelser som kan finnas för den aktuella anläggningen. Bedömningen bör göras utifrån vad som kan antas ha varit avsikten vid den ursprungliga upplåtelsen. Om upplåtelsen avsett t.ex. en större valedning, så kan det knappast anses troligt att tanken varit att ledningen skulle tas bort efter ett visst antal år. Avsikten torde ha varit att den skulle bestå under i princip "evig" tid. Beträffande exempelvis teleledningar är det däremot vanligt med tidsbegränsade, femtioåriga nyttjanderätter.

För kraftledningar har servitutsupplåtelser tillämpats regelmässigt, åtminstone när det gäller högspänningsledningar. Det torde vidare kunna förut sättas att tanken bakom överenskommelsen har varit att ledningen skulle bestå även efter den ursprungliga ägarens bortgång eller efter försäljning av fastigheten. Den muntliga rättigheten bör därför normalt ha karaktären av ett i tiden obegränsat servitut. Ersättning vid en ny rättighetsupplåtelse bör därför komma ifråga endast om rättighetshavarens befogenheter utökas så att ytterligare intrång uppkommer. Det ska i sammanhanget observeras att muntliga avtal efter 1972-01-01 inte kan utgöra servitut. Det som sagt här förutsätter alltså att upplåtelsen tillkom före detta datum.

Rättsfall: Ingen ersättning för mark pga överenskommelse sedan 1895

MÖD, 2018-06-20, F 6181-17. Ersättning vid bildande av gemensamhetsanläggning för befintlig väg. Gemensamhetsanläggning har inrättats för en befintlig samfällad väg som sedan tidigare tagits i anspråk med stöd av överenskommelse från 1895. Enligt överenskommelsen skulle vissa delägare för all framtid vara befriade från underhållsansvar för vägen som ersättning för den mark som tagits i anspråk för vägen. MÖD har funnit att någon ersättning för marken inte kan utgå men att de aktuella delägarna har rätt till ersättning för den förlorade rättigheten att använda vägen utan kostnad.

Olika anläggningar

Särskilt om ledningar

Särskilt om ledningar i luft och under jord, se avsnitt 8.1 "Generella ersättningsprinciper" under rubriken "Ledningsslag".

Särskilt om vägar

Beträffande vägar bör utgångspunkten vara, att om det redan finns en väg kropp på marken ifråga, så medför en ny upplåtelse normalt ingen eller endast en liten marknadsvärdeminskning för det rena markintrånget. Bedömningen blir på vanligt sätt, som beskrivits ovan, beroende av vilken slags rättighet det finns sedan tidigare. Om den tidigare upplåtelsen sålunda är ett servitut, så bör det normalt inte uppkomma någon marknadsvärdeminskning. Om det är en nyttjanderätt tidigare, bör en upplåtelse på evig tid i form av en gemensamhetsanläggning normalt ge upphov till en ökad belastning på fastigheten. Därför bör en viss ersättning betalas i ett sådant fall. Beloppet torde inte gå att uppskatta på annat sätt än skönsmässigt (jfr NJA 2007 s. 695).

Även om det inte finns någon rättighet tidigare så torde det vanligtvis bli fråga om ett mycket litet intrång, eftersom marken redan är ianspråktagen av den aktuella vägen. Även i ett sådant fall torde marknadsvärdeminskningen kunna bedömas schablonmässigt. Ersättningen bör dock generellt sett bli högre än i situationen med en tidigare nyttjanderätt med tanke på att det blir en helt ny rättighet.

När det gäller fallet att det inte finns någon rättighet tidigare blir det en speciell situation om vägen är att betrakta som tomttillbehör, i synnerhet om det är fråga om kvartersmark inom detaljplan. I sådana fall bör markkupplåtelsen värderas utifrån genomsnittsvärdeprincipen.

Det bör framhållas att det för vägar ofta kan svårt att strikt skilja mellan ersättning för markupplåtelsen respektive anläggningen. I en kostnadskalkyl för en väganläggning kan det för övrigt mycket väl ingå även markkostnader, vilket innebär att marken ersätts utan att detta redovisas separat.

Bryggor och båtplatser

Det är inte ovanligt att gemensamhetsanläggningar eller servitut enligt FBL inrättas avseende befintliga bryggor, båtplatser och liknande anläggningar. I båda fallen ska ersättning betalas för markupplåtelsen. Ofta är det vinstfördelningsfall. I situationen med gemensamhetsanläggning aktualiseras även ersättning för inlösen av anläggningen, såvida den inte redan ägs av de deltagande fastigheterna och har uppförts med stöd av ett tidigare avtal.

Från principiell synpunkt kan ersättningen för markupplåtelsen bestämmas med utgångspunkt från en kalkyl över förlust av *nettointäkter* vid alternativet att hyra eller arrendera ut båt- eller bryggplatser. Vanligtvis görs en evighetskapitalisering av den årliga nettointäkten.

Detta tillvägagångssätt har tillämpats i ett flertal rättsfall, se t.ex. Svea HovR. 1999-09-28, Ö 5462-98 (Lm ref. V 99:8), HovR. ÖN, 2005-02-10, Ö 618-03 (Lm ref. V 05:5) och Svea HovR, 2010-05-12, Ö 10355-08 (Lm ref. V 10:5). Det framräknade beloppet antas som regel slå igenom i marknadsvärdet och ska sålunda ligga till grund för intrångsersättningen. Denna ska dessutom innehålla en vinstandel eller 25 % påslag på marknadsvärdeminskningen om det är ett expropriationsfall.

Den årliga nettointäkten kan beräknas utifrån bruttointäkter minus drifts- och underhållskostnader. Om det är fråga om en gemensamhetsanläggning ska även en kostnad för att uppföra en motsvarande anläggning tas med i kalkylen. Om fastighetsägaren äger anläggningen ska å andra sidan värdet av anläggningen ersättas separat. Det är i det fallet viktigt att understryka att det inte ska betalas dubbel ersättning för anläggningen. Om värdet av anläggningen ersätts separat måste därför ett anläggningsvärde dras av för att få ett nettobelopp som ett mått på marknadsvärdeminskningen. Om anläggningen ägs av en annan än fastighetsägaren, så ska även i det fallet ett av drag för anläggningens värde (nyanläggningskostnaden) göras, eftersom fastighetsägaren hade varit tvungen att uppföra en anläggning själv för att kunna få intäkterna (för uthyrning av båtplatser etc.).

Rättsfall: Hälftenfördelning av vinsten

Svea HovR, 2010-05-12, Ö 10355-08 (Lm ref. V 10:5). Fallet gällde bildande av servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya brygga för sex fastigheter. FD ansåg att värdet av en båtplats för härskande fastigheter skäligen kunde jämföras med en markförlust då ett påtagligt tomttillbehör förloras. Marknadsvärdeökningen uppskattades till 5 procent av respektive fastighets markvärde, som bedömdes till 2 000 000 kr, dvs. 100 000 kr per fastighet eller totalt 600 000 kr. Värdet för tjänande fastighet grundades på att utrymmet kunde hyras ut för 10 båtplatser med en nettohyra om 900 kr/år och 8 procent kalkylränta, dvs. totalt 115 000 kr. Kostnaden för en brygga kunde enligt FD variera inom ett tämligen stort intervall. Den av LM bedömda kostnaden 210 000 kr, 35 000 kr per fastighet, godtogs. Förrättningskostnaderna uppgick till 50 000 kr. Vinsten blev således $600\,000 - 115\,000 - 210\,000 - 50\,000 = 225\,000$ kr. Vinsten fördelades med hälften vardera mellan ägarna av den härskande och de tjänande fastigheterna. Hovrätten godtog FD:s beräkning.

Se även exempel EXEMPEL 3. Ersättning för utrymme som tas i anspråk för ett bryggsservitut i Bilaga 1 Praktisk värdering med exempel under rubriken "Servitut - upplåtelse eller upphävande".

Värdetidpunkt

Det kan avslutningsvis vara på sin plats att summera upp vad som gäller i fråga om värdetidpunkt – eller rättare sagt när denna ligger tidigare än dagen för ersättningsbeslutet i fråga om befintliga anläggningar. Det finns tre typfall när värdetidpunkten för *intrångsersättningen* är tidigarelagd, dvs. när *tillträdet* är utgångspunkten för värdetidpunkten. Här utgår vi från att det är fråga om en ledning.

1. Det första fallet är när förrättningen kan ses som ett led i att säkra den anlagda ledningen med ledningsrätt. Det vill säga att det är ett nära samband med anläggandet och ledningsrättsförrättningen.
2. Det andra fallet är då parterna är överens om att ersättningsfrågan inte är reglerad, men de var överens om markåtkomsten. I detta fall kommer även frågan om preskription in i bilden, dvs. om frågan inte har hållits vid liv bör skador äldre än tio år anses som preskriberade.
3. Det tredje fallet är när ett tidigare nyttjanderättsavtal har upphört. I enlighet med HD:s uttalande i mastmålen (NJA 2008 s. 510) blir dagen för avtalens upphörande värdetidpunkt.

4. 4 KAP. EXPROPRIATIONSLAGEN

De grundläggande bestämmelserna om ersättning för alla förrättningsituationer finns i 4 kap. ExL. Här ges en översikt över regelverket.

Historik och grundprinciper

Historik

Genom en bestämmelse i 25 kap. 1 § byggningsbalken i 1734 års lag kom den första bestämmelsen om rätten att tvångsvis ta mark i anspråk för allmänna ändamål. Den första självständiga expropriationsförfattningen utgjordes senare av 1845 års förordning om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov. I förordningen fanns bl.a. en föreskrift om att ersättning för expropriation skulle betalas med egendomens värde med ett tillägg om 50 procent. Denna regel avskaffades genom en ny förordning år 1866, som gällde till dess att lagen (1917:189) om expropriation (1917 års lag) trädde i kraft år 1918.

Av den grundläggande bestämmelsen om expropriationsersättning i 1917 års lag framgick att ersättning i form av löseskilling skulle betalas för den ianspråktaga fastighetens eller fastighetsdelens fulla värde. Om en del av en fastighet exproprierades, medan restfastigheten drabbades av skada eller intrång genom åtgärden eller den exproprierade delens användande, skulle full ersättning för skadan och intrånget betalas. Även annan skada för egendomens ägare till följd av expropriationen skulle ersättas fullt ut. En utgångspunkt för lagstiftningen var att ersättningen skulle vara just så stor att fastighetsägarens förmögenhetsställning förblev oförändrad trots expropriationen (NJA II 1918 s. 146 f.).

Ersättningen skulle bestämmas utan hänsyn till sådana förändringar i fastighetens värde som uppstod enbart till följd av beviljandet av expropriationen eller genomförandet av ändamålet för expropriationen (expropriationsföretaget). Vid ersättningens bestämmande skulle det alltså bortses från såväl höjande som sänkande inverkan på värdet som följde på expropriationen eller expropriationsföretaget.

Genom lagändringar år 1949 slopades bestämningarna "fulla" värde, "full" ersättning, etc. Syftet var att eliminera att övervärden ersattes, vilket dessa uttryck ansågs ha lett till (se NJA II 1950 s. 228 f.). Bestämningarna ansågs inte nödvändiga för att ersättningarna skulle motsvara det verkliga värdet och innebära att fastighetsägaren kompenserades helt för förlusten av fastigheten och för annan skada. Vidare lades det i ersättningsbestämmelserna till att löseskilling skulle bestämmas med hänsyn till ortens pris och fastighetens avkastning.

1917 års lag kvarstod sedan i stort oförändrad fram till dess att betydande ändringar av lagstiftningen gjordes i början av 1970-talet (prop. 1971:122, "1972 års reform"). Bland syftena med förändringarna märks ambitionen att undvika alltför höga ersättningsnivåer, bl.a. för att hindra markvärdestegring. Detta kom till uttryck bl.a. genom att den s.k. presumptionsregeln infördes. Vidare infördes ersättningsposten intrångsersättning i fråga om marknadsvärdeinsnkningen vid expropriation av en del av en fastighet.

Ersättningsreglerna fördes därefter med vissa ändringar in i den nuvarande expropriationslagen (1972:719), som trädde i kraft den 1 januari 1973 (prop. 1972:109). Den 1 augusti 2010 skedde den senaste större förändringen i ExL när presumptionsregel, som begränsade rätten till ersättning för s.k. förväntningsvärden, upphävdes. Detta kom att innebära att ersättningen vid expropriation bestäms närmare fastighetens marknadsvärde och omfatta även den del av marknadsvärdet som beror på förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt (prop. 2009/10:162).

Vid lagändringen 2010 blev det inte längre möjligt att göra något s.k. toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från skadestånd enligt miljöbalken för miljöskada. Det innebär att i de fall företagsskada ska utgå blir fastighetsägaren kompenserad för hela den ersättningsgilla skadan. Vidare infördes ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet (prop. 2009/10:162 s. 1).

Grundprinciper

En förutsättning för rätt till ersättning är att det har uppstått en *ekonomisk* skada av expropriationen. Med detta menas att skadan ska vara objektivt mätbar. Ersättning betalas således inte för rena affektionsvärden hos fastighetsägaren. Inte heller ideella skador som sveda och värk ersätts.

En annan princip är att sakägarens ekonomiska ställning efter expropriationen ska vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Från denna princip finns dock vissa undantag, t.ex. den s.k. influensregeln, se avsnitt 4.1.2 "Influensregeln".

Kausalitet och adekvans

Det är endast den skada som uppstår genom själva expropriationen eller den exproprierade markens användning som ersätts. Skador som upptäcks vid expropriationen, men som skulle ha drabbat sakägaren även om expropriationen inte hade kommit till stånd, ska således inte ersättas. Kravet är alltså att det ska finnas ett orsakssamband mellan expropriationen och skadan, vilket brukar kallas för *kausalitet*.

Ett uppfyllt kausalitetskrav är dock inte tillräckligt för att ersättningsskyldighet ska föreligga vid expropriation. Kausaliteten måste också vara *adekvat*. Ett sätt att mer praktiskt uttrycka detta är att skadan ska vara en beräknelig och inte bara en slumpmässig följd av expropriationen.

Expropriationsskada

Principen om orubbad förmögenhetsställning, från vilken det alltså finns vissa undantag, innebär att ersättningen ska motsvara den minskning i sakägarens förmögenhet som expropriationen medför. Expropriationsskadan omfattar alltså den totala nettoskada som expropriationen innebär för den berörde sakägaren.

Expropriationsskadan kan även definieras som den minskning av det förväntade framtida utbyte som fastighetsägaren har av sin förmögenhet. Det minskade utbytet kan t.ex. bestå av en inkomstminskning eller av en utgiftsökning. Skadevärderingen innebär då att den ekonomiska skillnaden mellan två händelseförlopp måste bestämmas, ett verkligt och ett tänkt förlopp –

den s.k. *differensprincipen*. Med det verkliga händelseförloppet menas det som kommer att utveckla sig efter expropriationen. Det tänkta händelseförloppet är det som skulle ha kommit att utvecklas om någon expropriation inte hade inträffat. Vid skadeuppskattningen ska man även beakta den skadeståndsrättsliga princip som innebär att både den exproprierande och fastighetsägaren är skyldig att vidta skäliga åtgärder för att minska skadan.

Olika ersättningsposter

En skillnad mellan de allmänna skadeståndsrättsliga reglerna och expropriationsrättens ersättningsregler är att expropriationsersättningen ska fördelas på olika ersättningsposter, nämligen löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning (4 kap. 1 § ExL).

Löseskilling ska betalas vid expropriation av en hel fastighet och *intrångsersättning* ska betalas om expropriationen avser del av en fastighet. Därutöver ska *annan ersättning* betalas för eventuell ”restskada” som inte blir kompenserad genom någon av de två andra ersättningsposterna.

Motivet till att dela upp ersättningen är främst att olika regler gäller för ersättningsposterna i fråga om hänsyn till s.k. företagsskada (4 kap. 2 § ExL) samt om inteckningshavares rätt till expropriationsersättningen (se t.ex. 5 kap. 16 § FBL).

Officialprövning

I ett expropriationsmål gäller rättegångsbalkens regler om bevisbörda och den allmänna bevisregel som innebär att om full bevisning inte alls eller endast med svårighet kan företas om skadans storlek, ska domstolen uppskatta skadan till ett skäligt belopp. Vidare gäller att ersättningen inte får bestämmas till ett lägre belopp än som erbjuds av den exproprierande eller till ett högre belopp än vad den ersättningsberättigade har begärt.

Vid en lantmäteriförrättning gäller i stället att LM är skyldig att *ex officio* utreda skadan. Till viss del blir dock rättegångsprinciperna ändå tillämpliga vid en förrättning. En sakägare som drabbas av personliga skador är t.ex. skyldig att bistå med bedömningsunderlag (prop.1991/92:127 s. 72–73). Och om LM inte exakt kan bestämma skadans storlek, blir det i praktiken nödvändigt att göra en skälighetsuppskattning inom det intervall där skadan enligt företagen utredning bör ligga.

Fastighetsbegreppet

När man bestämmer ersättningen är man inte strikt bunden av den gällande indelningen i registerfastigheter även om det inte finns några speciella regler om detta i ExL.

Om flera registerfastigheter tillsammans bildar en ekonomisk enhet, t.ex. en bestående brukningsenhet, ska prövningen utgå från denna enhet (prop. 1971:122 s. 191). Om expropriationen berör endast en av de registerfastigheter som ingår i brukningsenheten, kan alltså ersättning betalas för en företagsskada – t.ex. buller – som drabbar andra registerfastigheter som ingår i brukningsenheten. Omvänt gäller att skadebedömningen kan göras för en del av en registerfastighet om delen utgör en självständig ekonomisk enhet, t.ex. en avstyckningsbar tomt.

Detta kapitel innehåller inledande bestämmelser som klarlägger innebörden av vissa begrepp som är av central betydelse i FBL. Här återfinns också vissa bestämmelser av allmänt innehåll som inte har ansetts kunna hänföras till något annat avsnitt av lagen.

Fastighetsbildning är enligt 1 kap. 1 § *första stycket* en åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Genom fastighetsbestämning avgörs enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Genom särskild gränsutmärkning kan enligt 1 kap. 1 § *tredje stycket* en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.

I FBL betyder, enligt 1 kap 1a§ *första stycket*

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller enligt 1 kap 1a§ *andra stycket* också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Över fastigheterna ska enligt 1 kap. 2 § *första stycket* föras fastighetsregister. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är enligt *andra stycket* fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Samfällighet enligt FBL är enligt 1 kap. 3 § mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

Fristående fiske, dvs. fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte heller utgör servitut, hanteras enligt 1 kap. 4 § på samma sätt som mark eller område.

Regeringen, eller myndighet som regeringen bestämmer, meddelar enligt 1 kap. 5 § närmare föreskrifter för tillämpningen av FBL. Med stöd av FBK får Lantmäteriet meddela sådana föreskrifter.

Olika slag av skador och nyttor

Expropriationsskadan, dvs. den totala ersättningsgilla skadan vid en expropriation, kan delas upp i två olika skadetyper. Det är dels skada till följd av själva *expropriationen* (markförvärvet, markupplåtelsen, etc.), dels skada som beror på hur den exproprierade delen används, s.k. *företagsskada*.

Skada och nytta till följd av expropriationen

Skada till följd av expropriationen är den ekonomiska nettoskada som uppstår av att ett markområde avstås eller upplåts eller att en rättighetsservitut, nyttjanderätt eller annan särskild rätt upphävs eller begränsas. Skadan kan bestå i dels att fast egendom avstås, dels att värdeminskning inträffar på den fastighetsdel som behålls av fastighetsägaren. Eftersom det är nettoskadan som ska ersättas ska även eventuell nytta (värdeökning) till följd av expropriationen beaktas.

Utöver denna direkta *fastighetsskada* kan det till följd av expropriationen uppstå skada för fastighetsägaren personligen eller för en rörelse som drivs på fastigheten. Sådan skada brukar kallas för *övrig skada* och ersätts med s.k. *annan ersättning*. Om det är en rörelse eller ett affärsföretag som skadas brukar man tala om *rörelseskada*.

Företagsskada och företagsnytta

Ersättning för en skada som uppstår på grund av den exproprierade fastighetsdelens användning, s.k. *företagsskada*, regleras särskilt i ExL (4 kap. 2 § ExL). I vissa fall får en sådan skada tålas utan ersättning. I princip är det så att om de olägenheter eller störningar som orsakar skadan inte är större än vad som är vanligt i orten eller i allmänhet betalas ingen ersättning. Om störningen är så betydande att den överstiger vad som är "vanligt" ska ersättning betalas.

Ibland kan det även uppstå en positiv effekt av expropriationsföretaget, s.k. *företagsnytta*. Sådana nyttor ska ibland avräknas från ersättningen – ibland får den exproprierade tillgodoräkna sig nyttan. Något förenklat kan man säga att det ska vara fråga om ovanliga nyttor för att avräkning ska ske.

Det är alltså viktigt att särskilja vad som utgör skada till följd av själva expropriationen och vad som är att hänföra till expropriationsföretaget. Frågan om företagsskador och företagsnyttor behandlas mer ingående i avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Svårbedömd skada

När det gäller särskilt svårbedömda skador kan domstolen, efter yrkande av en part, förordna att talan om ersättning får föras senare i en särskild rättegång (5 kap. 27 § ExL). Sådan talan ska vara väckt inom den tid (högst tio år) som domstolen bestämmer. Denna möjlighet är avsedd att tillämpas när omständigheterna är sådana att ersättningsfrågan inte lämpligen kan prövas i målet.

Som exempel kan nämnas att det vid tiden för målets avgörande är ovisst om en sakägare som bedriver en rörelse kan flytta sin verksamhet till andra godtagbara lokaler eller om han blir tvungen att lägga ned rörelsen. Till skillnad mot nästa fall – oförutsedd skada – ska det alltså här vara fråga om att skadan som sådan kan förutses men inte hur stor den kan komma att bli.

Motsvarande bestämmelser finns i 5 kap. 12 a § FBL, 13 a § AL och 13 a § LL.

Oförutsedd skada

Ersättningsfrågan blir genom domstolens dom slutgiltigt avgjord. Om skadan ännu inte har uppstått när målet prövas, får regleringen av ersättningen grundas på en förhandsbedömning av skadans omfattning. Om den verkliga skadan sedan blir större eller mindre än den bedömda, finns det inga möjligheter att ompröva ersättningen.

Om den framtida skadan är sådan att den inte hade kunnat förutses i målet, kan dock sakägarna föra talan senare enligt allmänna skadestandsregler, utan hinder av att ersättningsmålet är slutgiltigt avgjort (1 kap. 7 § ExL). Det är skadan som sådan som ska vara oförutsebar. Ett typiskt exempel på en oförutsedd skada är läckage på en ledning som leder till översvämningsskador.

Motsvarande bestämmelser finns i 5 kap. 12 b § FBL, 13 b § AL och 13 b § LL.

Skada under byggtiden

Vid ett markavstående som avser en del av en fastighet kan det inträffa att den del av fastigheten som inte tas i anspråk genom expropriationen drabbas av olägenheter i form av t.ex. buller eller sprängningar vid utförandet av den anläggning för vilken expropriationen sker. Sådana olägenheter under byggnadstiden utgör *inte* expropriationsskador och ska därför inte prövas enligt ExL utan i stället enligt bestämmelserna om miljöskador i 32 kap. MB.

Genom en särskild bestämmelse kan emellertid ett yrkande om ersättning för en byggskada som har *samband med* expropriationen prövas i expropriationsmålet (5 kap. 3 § ExL). Någon ovillkorlig rätt för en skadelidande att få en sådan fråga prövad finns dock inte. I lagtexten anges t.ex. att yrkandet måste komma från någon som redan är part i målet. Sakägarkretsen kan således inte utvidgas på detta sätt. Vidare ska en prövning ske bara om det är lämpligt. Domstolen ska alltså bedöma lämpligheten mot bakgrund bl.a. av intresset av att få ett snabbt avgörande av själva expropriationsmålet. Om en fråga på detta sätt tas upp till prövning vid en expropriation ska de regler tillämpas som gäller inom det aktuella rättsområdet, dvs. i första hand för bestämmelserna om miljöskada.

Motsvarande bestämmelser finns i 5 kap. 12 c § FBL, 13 c § AL och 13 c § LL. En skillnad är dock att enligt dessa lagar måste de berörda parterna vara överens om att frågan ska prövas vid förrättningen. LM kan alltså inte avgöra frågor om vållande m.m. utan endast bestämma ersättningen.

Det som har sagts om ersättningsgilla skador sammanfattas i följande tabell.

Skadetyper	Exempel	Ersättningsgill skada?	Lagrum
Expropriationsskada			
– fastighetsskada	– markavstående	Ja	4:1 ExL
– övrig skada	– flyttkostnader	Ja	4:1 ExL

Företagsskada	– trafikimmissioner	Ja, i princip	4:2 ExL
Svårbedömd skada	– skada på en rörelse	Ja	5:27 ExL 5:12 a FBL 13 a § AL 13 a § LL
Oförutsedd skada	– läckage på en ledning	Nej	1:7 ExL 5:12 b FBL 13 b § AL 13 b § LL
Skada under byggtiden	– sprängskador, körsador	Nej, men kan prövas samtidigt	5:3 ExL 5:12 c FBL 13 c § AL 13 c § LL

4.1 Grundläggande bestämmelser om expropriationsersättning

1 § För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.

Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2 kap. 7 §.

Expropriationsersättning ska inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan ska användas för en sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Har den exproprierande åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skada, ska hänsyn tas till det när ersättningen enligt första stycket bestäms, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av den ersättningsberättigade.

Exproprieras fastighet till vilken den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt, ska vid bestämmande av fastighetens värde hänsyn inte tas till förbättring, vilken fastigheten har vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt har övergått till denne, lagt ned på fastigheten utöver vad som ålegat honom.

Lag (2010:832).

Förarbeten:

Prop. 1971:122 s. 170–174, 188–193, 199–200, 202–203, 253–254 och 263–264, prop. 1972:109 s. 287, 397–398 och 423, prop. 2004/05:169 s. 44–45 och 47–48, prop. 1985/86:90 s. 96–101, 141–142 och 295–296 (här infördes i 1 st. bestämmelsen som nu finns i 3 st), prop. 2009/10:162 s. 65–69, 93–94 och 200 (här flyttades 4 mening i 1 st. till ett eget 3 st. samtidigt som ett 2 st. infördes med bestämmelsen om ett schablonpåslag på ersättningen. Tidigare 2 och 3 st. utgör sedermera 4 och 5 st.)

Introduktion och disposition

Den grundläggande bestämmelsen om ersättning vid expropriation finns i 4 kap. 1 § ExL. En grundprincip som gäller vid bestämmande av ersättning enligt ExL är principen förmögenhetsställningen för den som förlorar sin mark efter intrånget bör vara densamma som om något intrång eller förlust av mark inte hade ägt rum (prop. 1970:122 s. 165), se mer om detta i avsnitt 4.1.1 under rubriken "Övrig skada som genererar s.k annan ersättning". Influensregeln är dock ett undantag från denna huvudregel, läs mer om det i avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Enligt paragrafens första stycke ska ersättning betalas för *förlust av marknadsvärde* samt för *övriga ekonomiska skador* som en sakägare drabbas av. Därutöver ska enligt andra stycket göras ett *schablonillägg* med 25 % på den del av ersättningen som avser marknadsvärdeförlust. Det innebär att det blir av vikt att skilja på ersättning som ska betalas för minskat marknadsvärde respektive ersättning för övriga skador, eftersom den senare delposten inte omfattas av pålägget om 25 %.

I tredje stycket görs ett undantag för mark som *ingår i allmän väg* i det fall marken ska övergå till kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att ingen ersättning ska betalas för intrång i dessa fall.

Om den som exproprierar/gör intrång på annans fastighet åtar sig att utföra *skadebegränsande åtgärder* ska detta enligt fjärde stycket beaktas om det är skäligt.

Slutligen gäller enligt femte stycket vissa speciella bestämmelser om den exproprierande redan har *nyttjanderätt* eller *servitutsrätt* till den fastighet som exproprieras.

Minskat marknadsvärde och övrig skada

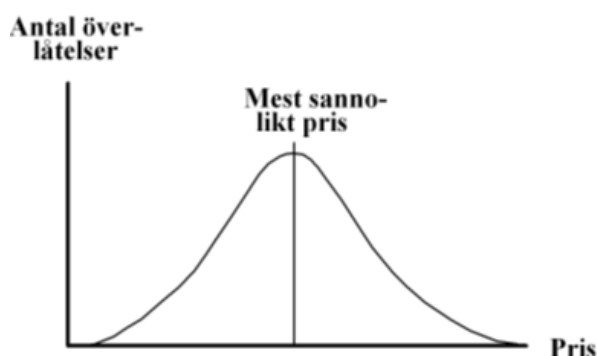
Delposter för marknadsvärdepåverkan

Första stycket redogör för olika ersättningsposter för marknadsvärdeminskningen. Det handlar om löseskilling för det intrång som skadan ger samt ersättning för övrig skada. Övrig skada brukar benämnas som "annan ersättning" som en del av den totala ersättningen. I fortsättningen benämnd som *s.k. annan ersättning*.

Vid inlösen av en hel fastighet ska *löseskilling* betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Vid intrång i fastighet, ska *intrångersättning* betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen.

Marknadsvärde

Med en fastighets marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet är ett statistiskt begrepp eller annorlunda uttryckt en tankekonstruktion. Om man tänker sig att fastigheten säljs ett stort antal gånger på den öppna marknaden vid ett och samma tillfälle, så kommer man att få något slag av frekvensfunktion, se figur 1. Det mest sannolika priset (= marknadsvärdet) skulle i en sådan frekvensfördelning motsvara det pris som har flest antal noteringar.



Figur 1. Antagen sannolik frekvenskurva för en fastighet som i en tankemodell säljs ett stort antal gånger vid en och samma tidpunkt.

Eftersom marknadsvärdet grundas på en *bedömning* av det mest sannolika priset ligger det i sakens natur att det är mer eller mindre osäkert, beroende på exempelvis tillgången till jämförbara köp. Det är vidare viktigt att *skilja på pris och marknadsvärde*. Priset är det belopp som faktiskt har betalats, eller kommer att betalas, för fastigheten vid en överlåtelse på den allmänna marknaden. Priset är alltså kopplat till en verklig överenskommelse. Marknadsvärdet däremot uttrycker vad som sannolikt skulle betalas vid en viss tidpunkt. Det är inte alls säkert att fastigheten, i en verklig försäljningssituation, säljs till det pris som motsvarar det bedömda marknadsvärdet. Det sagda illustreras för övrigt av figur 1, där vi har antagit att en och samma fastighet har sålts till olika priser vid det tänkta försäljningstillfället.

Att bestämma marknadsvärdet handlar alltså om att bestämma det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till försäljning under av expropriationen opåverkade förhållanden. Man ska vid bedömningen bortse från såväl den värdehöjande effekt som kan uppkomma på grund av den exproprierandes särskilda intresse av att förvärva fastigheten som den värdesänkande effekt som följer av att fastigheten blir svår att sälja till följd av expropriationen.

När en inträngsersättning bestäms görs alltså en jämförelse av fastighetens marknadsvärde före och efter expropriationen. Det innebär att det är nettoskadan som ska ersättas. Om själva expropriationen har medfört en nytta, dvs. en värdehöjning, ska denna nytta avräknas mot skadan. Observera att detta inte gäller för s.k. företagsnytta, dvs en nytta som uppkommit på grund av själva ändamålet med intrånget eller ianspråktagandet av marken. Sådan nytta ska i stället hanteras enligt 4 kap. 2 § ExL, se avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Upplåtelse av en rättighet kan i värderingshänseende jämföras med expropriation av en del av en fastighet. I ett sådant fall ska inträngsersättning betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av den belastade fastighetens marknadsvärde till följd av upplåtelsen.

När det handlar om att upphäva eller begränsa en befintlig rättighet ska ersättningen motsvara den minskning av den härskande fastighetens marknadsvärde som förlusten av rättigheten innebär.

Egendomsskyddet

I avgörandet NJA 2007 s. 695 redogör HD för betydelsen av egendomsskyddet vid intrång orsakat av ledningsrätt. Texten är väl anpassad till att redogöra för betydelsen av egendomsskyddet vid expropriativa åtgärder samt vilken innebörd som bestämmelsen har för bestämmande av ersättning i dessa fall varför domstolens text återges något modifierad för avsnittet, se NJA 2007 s. 695 s. 705–706.

Bestämmelsen, som fick sin nuvarande lydelse genom lagändring år 1994, återfinns i 2 kap. 18 § RF. Enligt paragrafens första stycke är varje medborgares egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I andra stycket finns bestämmelser om rätten till ersättning för ingrepp i äganderätten. Enligt första meningen ska den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. I andra meningen föreskrivs att sådan ersättning också ska vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten (rådighetsinskränkningar). I båda fallen skall enligt tredje meningen ersättningen bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Före lagändringen år 1994 reglerades rådighetsinskränkningar inte särskilt. Paragrafen hade då följande lydelse. "Varje medborgare vilkens egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande skall

vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestämmes i lag." När uttrycket "tages i anspråk" år 1994 ersattes med uttrycket "tvingas avstå" angavs i förarbetena att uttrycken är identiska och att någon ändring av tillämpningsområdet inte var avsedd (se SOU 1993:40 del A s. 234 och prop. 1993/94:117 s. 49). Slutsatsen blir att intrång av expropriativ karaktär är att hänföra till sådant avstående av egendom som avses i 2 kap. 18 § andra stycket första meningen RF. Det innebär att varje förlust ska ersättas - om än inte alltid fullt ut - även om den är helt obetydlig.

Ersättningen ska alltså bestämmas enligt grunder som anges i lag. För fall då den aktuella lagbestämmelsen inte når upp till den nivå som grundlagen kan anses kräva har det i den juridiska litteraturen ansetts att den naturliga konsekvensen är att ingreppet tillåts men, trots den alltför begränsade eller obefintliga lagbestämmelsen, medför ersättningsskyldighet till det belopp grundlagsregeln får anses minst kräva (jfr Bengtsson, Ersättning vid offentliga ingrepp 1, 1986 s. 59 och Holmberg m.fl., Grundlagarna, 2 uppl. 2006 s. 172).

Se rättsfall NJA 2007 s. 695 nedan där HD kom fram till att kravet på ersättning rymdes inom ExL:s regler varför ersättning bestämdes med stöd av 4 kap. 1 § ExL.

Små intrång där marknadsvärdeskillnad inte tydligt kan påvisas

Det kan ibland, till exempel vid små intrång, vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten och restfastigheten alternativt marknadsvärde före intrång respektive efter. Oavsett det kan man som regel förutsätta att en viss skillnad föreligger i marknadsvärdet, åtminstone såtillvida att en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Mot bakgrund av det bör det anses motiverat att i sådana fall döma ut ersättning, bestämd exempelvis till visst belopp per kvadratmeter (se prop. 1970:122 s. 189).

Rättsfall: Skälighetsbedömning gav schablonbelopp

NJA 2007 s. 695 (Lm ref. V 07:1) prövade HD om ett marginellt intrång, kunde anses ha påverkat marknadsvärdet på fastigheten. HD fann att när uttalandet i förarbetena till ExL läses tillsammans med det senare lagstadgade kravet på ersättning vid intrång i egendomsskyddet att det då står då klart att ersättning för intrång skall utgå även vid en sådan mindre skada där en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas men en ekonomisk skada, om än obetydlig, kan konstateras. Domstolen konstaterade därvid att bestämmelsen om ersättning i 4 kap. 1 § expropriationslagen vid expropriation av en del av en fastighet får därmed anses nå upp till grundlagens krav varför ersättning bestämdes utifrån ExL. HD emellertid att storleken på den ersättning som i förevarande fall skall utgå endast kan bestämmas skönsmässigt och fastställde den ersättning som hovrätten beslutat om på 1 000 kr. (Efter 2010 års lagändring tillkommer numera givetvis ett påslag på sådant skönsmässigt belopp med 25 %). Se även NJA 2008 s. 510 (Lm ref V 08:1).

Rättsfall: Marken redan belastad med byggförbud

MÖD, 2024-11-19, F 1396-24. Frågan som MÖD hade att ta ställning till var vilket värde som skulle läggas till grund för bedömningen av marknadsvärdesminskningen på den belastade fastigheten. Härvid fann MÖD att ersättningen för intrånget endast ska beräknas utifrån sådan mark som inte redan är belastad med byggförbud. MÖD instämde således i LM:s bedömning om att de delar av fastigheten som redan varit upplåtna med ledningsrätt eller endast fick användas som trädgård inte bedömdes minska i värde, eftersom de redan varit belastade med byggförbud.

I förarbetena till ledningsrättslagen sägs med hänvisning till det ovan redovisade motivuttalandet att, i sådana fall då det är svårt att påvisa någon skillnad i fastighetens marknadsvärde före och efter ledningsrättsupplåtelsen, det kan vara motiverat att bestämma ersättningen på grundval av en separat värdering av den avstådda marken (se prop. 1973:157 s. 102). Ett annat exempel på ett marginellt intrång är då andrahandsupplåtelse beviljas till en ledningsrätt. När denna möjlighet infördes som bestämmelse i LL framgår av författningskommentaren (prop. 2004/05:175 s. 302 f.), att det i ledningsbeslutet för kanalisationen ska anges antalet och typ av ledningar som får dras fram i denna och att detta är betydelsefullt, eftersom intrånget för fastighetsägaren får anses vara beroende av t.ex. antalet ledningar. Detta eftersom kravet på underhållsåtgärder m.m. därmed normalt ökar och att detta har direkt betydelse för den ersättning som skall fastställas för intrånget.

Rättsfall: Andrahandsupplåtelse påverkade marknadsvärdet mycket begränsat

MÖD, 2018-02-28, F 5866-17. Vid en andrahandsupplåtelse vid ledningsrättsupplåtelse för mast fann MÖD att påverkan på fastighetens marknadsvärde av denna andrahandsupplåtelse blev mycket begränsad och delade LM:s bedömning att ersättningen för andrahandsupplåtelsen skulle utgå med ett schabloniserat engångsbelopp om 1 000 kr. Enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL ska ett påslag göras med 25 procent även på den nämnda summan.

Uppskattad marknadsvärdeminskning och förenklade metoder i förhållande till 35 kap. 5 § RB

Domstolarna har enligt 35 kap. 5 § RB möjlighet att direktuppskatta vilken ersättning som ska utgå till en skadelidande utifrån skälighet om bevis om skadans storlek svårligen kan styrkas eller det krävs en oproportionellt stor insats för att styrka den. Vid processen i domstol ska hänsyn därmed tas bl.a. till det värde som egendomen preliminärt kan beräknas ha och till skillnaden mellan erbjuden och yrkad ersättning. Utredningen om ersättningens storlek ska i princip inte gå utöver syftet att fastställa vissa gränser inom vilka egendomens värde ska ligga (se prop. 1972:109 s. 241). Bestämmelsen tillämpas i expropriationsmål (prop. 2009/10:162 s. 43). Detta synsätt följer även i domstol när ersättningsbeslut fattade av LM överklagas till domstol. Vid en lantmäteriförrättning gäller däremot processreglerna i FBL, AL och LL som innebär att LM gör en officialutredning av ersättningens storlek när parterna inte är överens om ersättningens storlek. LM ska däremot ta hänsyn till bestämmelser i FL om en kostnadseffektiv och rättssäker handläggning (se 9 § FL), varför det kan bli aktuellt att använda förenklade metoder och schabloner för att bestämma ersättning för skador som kan bedömas som mindre intrång och genererar en mindre ersättning. Notera att parterna kan komma överens om vilken metod som ska användas utan att vara överens om själva ersättningen. LM har då att tillämpa överenskommen metod och utifrån den bestämma vilken ersättning som ska utgå.

Värderingsmetoder för marknadsvärdebedömning

Enligt ExL ska löseskillingen för fastighet som exproprieras motsvara fastighetens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning. Bestämmelsen ger alltså anvisning om vilka metoder som i första hand skall användas vid värderingen.

Reglerna om löseskilling är alltså utformade så att de anger vad som ska ersättas eller med andra ord målet för värderingen utan att precisera vilka metoder som ska användas för att nå detta mål. Det är alltså de myndigheter som bestämmer ersättning för intrång eller avstående av mark som för varje särskilt fall har att utnyttja de värderingsmetoder som med största sannolikhet leder till rättvisande resultat.

Vid fastställande av marknadsvärdet i fråga om fastigheter av sådan typ som relativt ofta är föremål för omsättning på marknaden är det naturligt att vid bestämmande av marknadsvärdet fästa avgörande vikt vid prisjämförelser, medan exempelvis avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar huvudsakligen får karaktären av kontrollfunktioner. Val av metod kan även bli beroende av tillgång på jämförelsematerial. I det fall det råder brist på jämförelseobjekt kan andra metoder krävas för att fastställa marknadsvärden (se LMV-rapport 2004:3 s. 50).

Enligt förarbetena torde det ofta ha mindre betydelse vilken värderingsmetod som används än att underlaget för värderingen är av tillfredsställande kvalitet (prop. 1970:122 s. 172).

Lantmäteriet och andra organ har sedan lagens tillkomst och dessförrinnan utvecklat en rad metoder som fått stöd i efterföljande praxis. Bland dessa kan nämnas:

- Skogsnormen som är en metod baserad på en nuvärdesberäknad avkastningskalkyl.
- Den förenklade metoden för intrång i skogsmark.
- ”Marginalvärdemetoden” som bygger på ortsprisanalys.
- Beståndsmetoden som bygger på både avkastningskalkyl och ortsprisanalys.
- 1974 års stolpnorm som bygger på en avkastningskalkyl (ger dock både marknadsvärdeminskning och annan ersättning).
- Lantmäteriets förenklade metoder för intrång av underjordiska ledningar i jordbruksmark som bygger på avkastningskalkyler.
- Tomtanläggningsmetoden som bygger på en produktionskostnadsmodell för att ersätta anläggningar på tomtmark.
- IAN-modellen och [LVM-rapport 2001:11](#) om intrång på jordbruksfastigheter.
- Rekommenderad tillämpning av rapport LMV-rapport 1994:3 om stängning av järnvägsöverfarter.

För mer information om olika typsituationer vid bestämmande av marknadsvärdet, se avsnitt 4.1 under rubriken ”Olika skador och nyttor”.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en direkt metod som innebär att marknadsvärdet på värderingsobjektet bedöms utifrån ett visst urval av jämförelseobjekt.

En prisjämförelse torde i regel kunna bygga på material som hänför sig till den ort där den exproprierade fastigheten är belägen. Jämförelser med prisläget i andra orter blir med nödvändighet mera osäkra. Om försäljningar inte alls eller endast i ringa omfattning har förekommit i den aktuella orten kan det dock vara motiverat att undersöka förhållandena i orter av samma karaktär som denna.

Vid en prisjämförelse ska beaktas skillnaderna dels mellan värderingsobjektet och jämförelseobjekten, dels mellan den tidpunkt till vilken värderingen hänför sig och tidpunkterna för jämförelseköpen.

Vid en prisjämförelse som syftar till att få fram ett marknadsvärde måste givetvis beaktas att inte alla fastighetsförsäljningar är lika användbara som uttryck för den fria prisbildningen. Det innebär att som regel bortse bör bortses från förvärv där köpeskillingen i betydande mån har påverkats av andra än marknadsmässiga faktorer, exempelvis släktskap eller andra speciella relationer mellan parterna.

I vissa fall kan priset vid en fastighetsförsäljning ha legat på särskilt hög nivå på grund av exempelvis fastighetens speciella lämplighet som underlag för en utvidgning av verksamhet som bedrivs på en grannfastighet. Om ett sådant köp skall läggas till grund för bestämmande av ett marknadsvärde måste korrigering ske med hänsyn till hur de speciella omständigheterna kan antas ha påverkat priset.

Vid prisjämförelser bör man normalt bortse från sådana förvärv som kan ha stått under inflytande av enskild parts mer eller mindre utpräglade monopolställning. I praktiken är detta främst av betydelse vid enskilt säljarmonopol. Situationen är en annan när marknaden domineras av kommunen, antingen denna uppträder på köpar- eller på säljarsidan. Kommunerna har ett centralt ansvar för tätbebyggelseplaneringen och tätbebyggelsens genomförande och i de gällande riktlinjerna för markpolitiken ingår att kommunerna ska utöva ett starkt inflytande på fastighetsmarknaden i tätbebyggelseregioner bl. a. genom egna markförvärv. Kommunala köp och försäljningar av fastigheter måste därför anses tillhöra den normala marknadsbilden på sådana orter. (Prop. 1971:122 s 173).

Om kommunen genom en aktiv markförvärvspolitik har fått ett dominerande inflytande på prisnivån bör detta slå igenom även vid bestämmande av ersättning. I en sådan marknad får enstaka försäljningar till annan nivå endast marginell betydelse. Om en sådan försäljning har skett till förhållandevis högt pris, kan detta ofta bero på speciella förhållanden såsom ett aktuellt behov hos köparen att kunna utnyttja på platsen befintliga byggresurser. Prissättningen vid sådana förvärv bör därför inte tillåtas få någon avgörande inverkan på beräkningen av marknadsvärdet vid bestämmande av ersättning vid intrång eller ianspråktagande av mark (prop. 1971:122 s. 172 ff.).

För vissa typer av fastigheter kan det vara svårt att fastställa någon allmän prisnivå genom ortsprismetoden. Detta kan bero på fastighetens speciella karaktär eller på att fastigheten innefattar speciella typer av byggnader och anläggningar. Det kan även bero på att det handlar om fastigheter eller rättigheter av den typen då man svårigen kan tala om ett marknadsvärde. Som exempel kan nämnas vissa typer av vårdanstalter, gudstjänstlokaler och andra samlingslokaler samt anläggningar för militära eller vetenskapliga ändamål. Den kan handla om att en fastighet har inrättats för exempelvis en viss typ av industriell verksamhet och försetts med därför avpassade anläggningar kan den ofta ha ett mycket ringa värde för en köpare som inte kan använda den för samma ändamål. I ett sådant fall torde som fastighetens marknadsvärde böra betraktas dess värde som underlag för den aktuella verksamheten, om det kan sägas existera någon marknad för

sådana fastigheter. Härvid torde värderingen huvudsakligen få bygga på avkastnings- och produktionskostnadskalkyler. Oavsett gäller att löseskillingen eller ersättningen, inte minst av hänsyn till inteckningshavarna, måste avse även all egendom som har karaktären av tillbehör till den fasta egendomen. Eventuellt kan värderingen ske på det viset att själva fastigheten åsätts ett visst värde, till vilket läggs realisationsvärdet av tillbehören (prop. 1971:122 s. 174). Om det uppskattade marknadsvärdet på fastigheten i sådant fall inte täcker den förlust fastighetsägaren lider, vilken kan anses motsvara hans kostnader för att anskaffa en ny, likvärdig anläggning där verksamheten kan bedrivas i fortsättningen, torde särskild ersättning vid sidan av löseskillingen böra utgå. (Prop. 1971:122 s. 173–174.) Se mer om den närbesläktade frågan ianspråktagande av allmän tomtmark i avsnittet ”Särskilt om allmän tomtmark” nedan.

De prisnoteringar som hittas för jämförelseobjekten behöver sättas i relation till något slag av data för att kunna normeras. Det som avses med normering är att utifrån en försäljning räkna ut exempelvis köpeskillning per kvadratmeter eller relationen mellan köpeskillning och taxeringsvärde (s.k k/t-tal). Det går vid en ortsprisanalys att ta ut den normerade datan för varje enskilt köp men även för hela det gallrade ortsprismaterialet. I mer svårbedömda fall där ortsprismaterialet enbart omfattar ett fåtal jämförelseobjekt kan det krävas att den aktuella värderingsobjektet jämförs med varje enskilt jämförelseobjekt och att likheter och skillnader dem emellan analyseras.

Taxeringsvärdemetoden

Marknadsvärdet bestäms i första hand med ledning av fastighetsförsäljningar på orten, d.v.s. genom den direkta ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser av försäljningar som i fråga om läge och andra värdepåverkande faktorer så långt som möjligt motsvarar vad som gäller för värderingsobjektet. En tillämpning av ortsprismetoden förutsätter att det finns tillgång till ett tillräckligt omfattande och relevant jämförelsematerial. Om ortsprismaterialet är litet och osäkert är det ofta lämpligt att göra en jämförelse med de riktvärden för fastighetstaxeringen som gäller för det berörda området (MÖD, 2025-11-25, F 12671-24).

Riktvärde för tomtmark är ett fastighetstaxeringsvärde som beräknas per kvadratmeter (kr/m²) eller byggrätt (kr/m² BTA) baserat på värdeområden och en definierad "normaltomt". Värdet fastställs av Skatteverket och justeras för faktorer som storlek, belägenhet (avstånd/tillgång till strand), VA-anslutning och markanläggningar. Normalt förutsätts att körbar bilväg finns fram till tomtgränsen.

Särskilt när det gäller småhustomter som har egen strand kan det vara svårt att finna direkta ortsprisköp som är jämförbara. Vid fastighetstaxeringen av småhustomtmark används olika belägenhetsfaktorer utifrån fastighetens strandavstånd/strandtillgång. Värdet av en strandtomt kan då, d.v.s. när det inte finns ortsprisköp av strandtomter i närområdet, uppskattas genom att tomtmarksvärdet räknas upp med den belägenhetsklass som enligt fastighetstaxeringen ska gälla för tomt med egen strand (MÖD, 2023-06-26, F 1853-22).

Riktvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet. Marknadsvärdet ska bestämmas med ledning av det genomsnittliga prisläget under andra året

före det år då fastighetstaxering av taxeringsenheten sker (5 kap. 3-4 §§ FTL).

Man skulle kunna säga att taxeringsvärdesmetoden är en indirekt ortsprismetod eftersom värdeområdesindelningen och nivåläggningen med gällande [riktvärdeangivelser](#) sker med utgångspunkt i, och så långt det är möjligt, genom en analys av orspriser. I de fall Skatteverket bedömt att ortsprismaterialet inte varit tillräckligt har marknadsvärdet bestämts med ledning av en [avkastningsberäkning](#) i enlighet med [5 kap. 5 § FTL](#). Ger inte heller en avkastningsberäkning den ledning som behövs kan marknadsvärdet uppskattas med utgångspunkt i det tekniska nuvärdet (produktionskostnadsberäkning). Om inga eller alltför få fastigheter har sålts i ett värdeområde får ledning hämtas från andra, liknande värdeområden (5 kap. 5 a § FTL).

Vid lantmäteriförrättningar är det normalt ett markvärde som ska bedömas. Riktvärden för tomtmarken ska i första hand fastställas utifrån de tomtmarkssköp som gjorts inom ett område. Ofta kan dock antalet tomtmarkssköp inom ett visst värdeområde vara otillräckligt för att fastställa nya riktvärden. I sådana fall används en s.k. tomtvärdetabell för att fastställs nya riktvärden för tomtmarken. Tomtvärdetabellen kan förenklat uttryckt sägas fördela en bebyggd fastighets totalvärde på tomtmarken respektive byggnaden (se 1 kap. 35 b och 37 §§ fastighetstaxeringsförordningen).

Eftersom riktvärden utgår ifrån en normaltomt så krävs normalt vid användning av taxeringsvärdesmetoden att en anpassning sker från normaltomtens storlek och övriga faktorer för det riktvärde man utgått ifrån, till de förhållanden som gäller för värderingsobjektet.

Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden även kallad nuvärdesmetoden används som en benämning på värderingsmetoder där framtida nyttor från fastigheten diskonteras till värdetidpunkten.

Det innebär att man försöker med metoden rekonstruera prisbildningsprocessen på marknaden utifrån kännedom om de parametrar som påverkar denna (LMV-rapport 2008:3 s. 53).

Flera av de utvecklade metoderna som används för jordbruksmark och skogsmark bygger på avkastningsmetoden. Avkastningsmetoden kan därutöver tillämpas direkt i fråga om intrång eller markavstående på andra typer av avkastningsfastigheter eller vid ersättning för mark där värdet kan hänföras till vissa typer av anläggningar, t.ex. bryggor och parkeringsplatser.

Exempel: Avkastningmetod

Ett mål från Högsta domstolen som rörde överföring av mark till allmän plats som ett plangenomförande får illustrera metodiken. Fastigheten var i detta fall upplåten med tomträtt. På det överförda markområdet fanns bland annat 30 anordnade parkeringsplatser. HD bedömde att avkastningsmetoden var lämplig för att bestämma intrångsersättningen. Följande parametrar ansåg MMD skulle ligga till grund för att bestämma avkastningsvärdet:

Antal p-platser:	30
Hyra per p-plats och månad:	1 000 kr

Drift och underhåll per p-plats och år:	3 000 kr
Kapitaliseringsränta:	5 %
Antal vakanta p-platser, årsgenomsnitt:	2

I drift och underhållskostnaden ingick även den tomträttsavgäld som belöpte på parkeringsområdet. Marktaxeringsvärdet låg till grund för beräkning av avgälden. Bedömd drift- och underhållskostnad omfattade även avsättning för framtida nyinvesteringar i parkeringsområdet.

Med ovanstående förutsättningar blir avkastningsvärdet 5 040 000 kr, $(1\,000\text{ kr} \times 12\text{ mån} = 12\,000\text{ kr} - 3\,000\text{ kr} = 9\,000\text{ kr} \times 1/0,05 = 180\,000\text{ kr} \times (30-2) = 5\,040\,000\text{ kr})$.

Rättsfall: Avkastningsmetod för fastställande av tomträttsavgäld

NJA 2021 s. 676, HD, 2021-09-09, T 6866-20 ”Tomträtten på Lindholmen”. HD konstaterar att MMD bedömt att avkastningsmetoden använts för bedömning av ersättning, MÖD hade fastställt ersättningen enligt MMD:s beslut vilket även HD instämde i. MMD beslutade dock om en ersättning om 4 000 000 kr + 25 % i enlighet med avstående tomträttsavtalets yrkande.

Produktionskostnadsmetoden

Även produktionskostnadsmetoden används normalt för att bestämma värde för viss typ av anläggning eller byggnad som har ett avgörande värde för fastighetens värde. Även om produktionskostnader som sådana inte ger något direkt värde för en fastighets marknadsvärde, kan produktionskostnader alltså indirekt påverka prisbildningen för en fastighet. Metoden används främst som kontroll och rimlighetsbedömning av andra metoder (LMV-rapport 2008:3 s. 53–55).

Produktionskostnadsmetoden består av i huvudsak tre moment:

1. Bedöma återanskaffningskostnaden.
2. Reducera det framräknade värdet med hänsyn till värdeminskning för anläggningar, dvs. fastställa tekniskt nuvärde (nedskrivning).
3. Addera det tekniska nuvärdet för anläggningen eller byggnaden till marken för att erhålla ett sammantaget värde för fastigheten.

Val av nedskrivningsmetod kan vara t.ex. rak, degressiv (används när värdeminskningen är störst tidigt) eller progressiv (omvänt förhållande mot degressiv) och ska anpassas efter en marknadsmässig bedömning.

Exempel: Parkering

En parkeringsplats kostar 2 500 kr/m² att uppföra. Avkastningsvärdet bedöms vara av samma storleksordning. Vi förutsätter att investeringen ska skrivas ned med en rak nedskrivning på 20 år.

Vilket avkastningsvärde ska en motsvarande parkeringsplats om 1 000 m², som byggdes för tre år sedan anses ha?

Marknadsvärde för tomten bedöms uppgå till 2 000 000 kr.

Återanskaffningskostnad $2\,500\text{ kr} \times 1\,000$	2 500 000
Nedskrivning $3\text{ år} * (2\,500/20) \times 1\,000\text{ m}^2$	-375 000

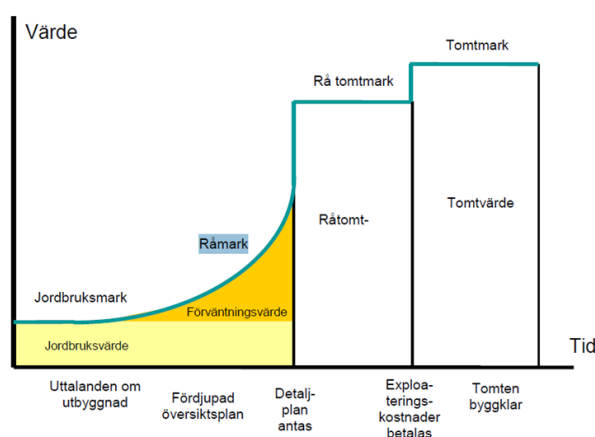
Tekniskt nuvärde	2 125 000
Tomtvärde	+2 000 000
Avkastningsvärde	4 125 000

Särskilt om marknadsvärdebedömning av råmark

Närmare om begreppet råmark

Med råmark avses mark som inte omfattas av en detaljplan och vars värde betingas av förväntningar om ändrad markanvändning – främst för bebyggelse. I princip övergår jordbruksmark till att bli råmark så snart ett visst övervärde uppstår till följd av förväntningar om framtida bebyggelse. Motsvarande gäller för andra markslag och annan markanvändning som har en värdenivå som är lägre än mark för bebyggelse.

Ett råmarksvärde kan uppstå t.ex. inträffa när ett område läggs ut som ett utbyggnadsområde i den kommunala översiktsplaneringen. Tidshorisonten är emellertid viktig i sammanhanget. Om utbyggnaden ligger långt fram i tiden är det inte säkert att man på marknaden börjar agera utifrån förädlingsvärdet. Det torde därför krävas att mer konkreta åtgärder har vidtagits i syfte att genomföra den planerade utbyggnaden. Hur värdet sedan utvecklas över tiden fram till dess att en detaljplan antas varierar givetvis från fall till fall, men utvecklingskurvan brukar ofta beskrivas med den teoretiska principmodell som återges i figur 2. Det brukar bland annat förutsättas att värdet inte uppnår tomtvärdenivå genom en kontinuerlig kurva, utan att själva planantagandet innebär ett sista momentant värdelyft för den mark som utläggs som tomt.



Figur 2: Principiell värdeutveckling vid exploatering

Några särskilda ersättningsregler för råmark finns inte i lagstiftningen. Utgångspunkten är således att ersättning ska betalas för markens marknadsvärde.

Utmärkande för ett råmarksvärde är att nuvärdet av den värdehöjning, som en ändrad markanvändning inom ett område förväntas ge upphov till i framtiden, sprids ut jämnt över området, eftersom det inte med visshet kan klarläggas var bebyggelsen kommer att lokaliseras. Detta innebär i sin tur att värdet per kvadratmeter normalt blir detsamma, oberoende av hur stor del av området som förvärvas och såväl när hel som del av fastighet tas i

anspråk. Detta innebär i förlängningen att det ofta är svårt att uppnå båtnad vid överföring av råmark från en fastighet till en annan.

I undantagsfall skulle man dock kunna tänka sig olika värdenivåer inom ett och samma område, t.ex. när viss mark inte utan stora kostnader kan användas för någon form av exploatering, exempelvis sankmark. Det förekommer även att samfällda markremsor åsätts ett lägre värde än om marken samlas i en exploateringsfastighet.

Tillämpning av ortsprismetoden vid värdering av råmark

Av såväl förarbeten som praxis följer att råmarksvärdet i första hand bör bestämmas utifrån ortsprismetoden. När det gäller att utifrån observerade köpeskillningar för liknande mark härleda ett marknadsvärde blir det för råmark i första hand fråga om att analysera jämförbarheten i form av läge, sannolikhet för exploatering, förväntad tid till exploatering, förväntat utfall av exploateringen, förväntat slutpris, etcetera.

Prisjämförelser bör i första hand göras med den ort där den fastighet som ska värderas är belägen, men om jämförelsematerial från den orten saknas eller är begränsat kan jämförelsematerial också sökas från andra liknande orter. Även jämförelseobjekt från andra kommuner kan i vissa fall beaktas (Svea HovR, 1983-03-24, DT 8, Lm ref. V 83:8). Om jämförelsematerial söks från andra orter inom kommunen eller från annan kommun bör skillnader i förutsättningar för bebyggelse enligt översiktsplan beaktas.

I ett antal fall har domstolarna tagit ställning till hur ortsprismetoden ska tillämpas vid värdering av råmark. Några av dessa fall redogörs för nedan.

Rättsfall: Vid bestämmande av råmarksvärde skulle jämförelseobjekt sökas i andra orter

Göta HovR, 1980-11-06, DT 139 (Lm ref. V 80:16). Vid expropriation av råmark fanns tre stycken cirka nio år gamla jämförelseförvärv från expropriationsfastigheten. HovR ansåg att dessa förvärv med hänsyn till tidsskillnaden och andra materiella skillnader inte ensamma efter uppräknig med konsumentprisindex kunde läggas till grund för värderingen. Ledning skulle också sökas i jämförelsematerial från andra tätorter inom kommunen.

Rättsfall: Parternas värderingar kunde inte godtas vid bestämmande av råmarksvärde

HovR Sk o Bl, 1995-04-24, DT 1076 (Lm ref. V 95:5). En fastighet om 5 200 m², ursprungligen bildad för fruktträdgårdsändamål, skulle lösas in enligt 14 kap. 1 § ÄPBL. Fastigheten var belägen inom tätort och utlagd som allmän plats i stadsplan. Fastighetens ägare ansåg att råmarksvärdet borde bestämmas utifrån råtomtvärdet och därefter avdrag med 15–20 % p.g.a. osäkerheten. Kommunen ansåg att värdet borde bestämmas utifrån vissa råmarksförvärv i kommunen. HovR ansåg att fastighetsägarens värdering inte kunde godtas eftersom osäkerheten om byggrättsförväntningarna varit avsevärt större än vad ägaren ansett, det kunde inte antas att exploateringen före stadsplanläggningen varit omedelbart förestående och det kunde heller inte förutsättas att hela fastigheten skulle planläggas som bostadstomt. Beträffande kommunens värdering anförde HovR att fastigheten hade en begränsad areal och var belägen inom en redan utbyggd del av tätorten. Råmarksvärdet borde därför vara högre än i de av kommunen åberopade förvärven som avsåg råmarksområden i utkanten av större tätorter. HovR ansåg därför att ingen av parternas värderingar kunde godtas. Ersättningen bestämdes därför, enligt 35 kap. 5 § RB, till ett skäligt belopp.

Rättsfall: Ersättningsfrågan återförvisades för att råmarksförvärven inte var jämförbara.

MÖD, 2014-05-07, F 6953–13 (Lm ref. V 14:4). Ett samfällt dike om 56 m², beläget intill en länsväg, skulle överföras till en kommunägd fastighet. Marken var allmän platsmark enligt gällande plan men omfattades dessförinnan inte av någon detaljplan. MÖD ansåg att marken skulle värderas som råmark, men storleken på råmarksvärdet borde ha påverkats negativt av närheten till vägen. MÖD konstaterade att LM hade gjort jämförelser med markköp där området varit planlagt som allmän platsmark. MÖD ansåg att jämförelsen istället borde ha gjorts med råmarksförvärv med förväntningar om ändrad rätt till markanvändning. Vidare ansåg MÖD att jämförelseköpen måste vara gjorda under marknadsmässiga förhållanden, varför köp med köpeskillning om 1 kr inte kunde beaktas. MÖD ansåg mot bakgrund av bristerna i värderingen att ersättningsfrågan skulle återförvisas till LM för förnyad prövning.

Närmare om hur värden i den pågående markanvändningen ska beaktas

En speciell situation som man ställs inför vid råmarksvärdering är att värdet påverkas av två konkurrerande alternativ – dels fortsatt pågående användning, dels en ny och förändrad markanvändning. I princip kan endast det ena av alternativen vara aktuellt, nämligen det som ger det högsta värdet. Detta innebär att när markens värde bestäms utifrån att markanvändningen ska förändras, kan inte samtidigt beaktas de förluster som uppkommer i den pågående användningen.

En byggnad som inte ska användas vid en exploatering har således ett värde enbart i den pågående markanvändningen – inte i råmarksfallet. Detta till trots förekommer det att vissa tillgångar den pågående användningen ersätts även i råmarksfallet, nämligen i de fall där tillgången kan utnyttjas utan att råmarksvärdet påverkas. Detta kan aktualiseras i första hand för skog och byggnader. När det gäller skog brukar ersättning normalt betalas, utöver råmarksvärdet, för den del av skogsbeståndet som kan avverkas trots den förestående exploateringen. En tumregel säger att det handlar om storleksordningen halva ”slaktvärdet” av skogen, men bedömningen har varierat något från fall till fall. Bedömningar som har varierat är t.ex. avverkningsstakten och hur stor del av slaktvärdet som ska dras av med hänsyn till träd som måste sparas vid exploateringen.

Motsvarande resonemang brukar föras för byggnader. I princip betalas ersättning om det kan göras troligt att byggnaden kan vara kvar efter exploateringen, annars inte.

Rättsfall: Särskild ersättning för byggnader skulle inte betalas.

Göta HovR, 1998-05-31, DT 120 (Lm ref. V 88:16). Vid expropriation av del av jordbruksfastighet ansåg HovR att byggnader och råmark bör värderas var för sig endast om byggnaderna entydigt har karaktär av självständigt försäljningsobjekt och alltså har ett eget marknadsvärde. HovR fann att byggnaderna inte torde komma att inpassas i en framtida detaljplan. Särskild ersättning för byggnaderna skulle därför inte betalas.

Rättsfall: Jämförelseobjekt ansågs inkludera särskilt byggnadsvärde

HovR V Sv, 1996-01-18, DT 3 (Lm ref. V 96:2). Vid expropriation för tätbebyggelseändamål fann HovR att endast mycket begränsad information kunde utvinnas från samtliga jämförelseobjekt förutom ett förvärv. Detta mest jämförbara förvärv inkluderade en tomt med ett bostadshus i fastighetens ena hörn. Husets läge och närhet till angränsande vägar medförde att det låter sig inpassa i kommande planläggning. Vid beräkning av råmarkspriset för detta förvärv skulle värdet av tomten med huset avräknas från köpeskillningen för förvärvet.

Särskilt om allmän tomtmark

Sådant område som enligt PBL:s terminologi benämns ”mark för annat än enskilt bebyggande” (jmf 6 kap. 13 § PBL) kallas ofta ”allmän tomt” eller ”allmän kvartersmark”.

Med begreppet *allmän* avses staten, kommunerna och landstingen. Historiskt förvaltades all allmän mark av allmänna institutioner, inklusive dåvarande statskyrkan. Idag är emellertid många fastigheter med motsvarande ändamål bolagsägda och därmed att betrakta som enskilda i här aktuell mening. Det gäller även om den juridiska personen helt eller delvis är ägd av exempelvis en kommun. Begreppet ”annat än enskilt bebyggande” bör därför numera tolkas som mark för allmännyttiga ändamål som inte har ett marknadsvärde i traditionell mening.

Typiska ”allmänna tomter” skulle därmed vara sådan mark som i en detaljplan exempelvis har följande användningsbestämmelser:

- D (Vård)
- M (Begravningsplats)
- N (Friluftsliv och camping)
- S (Skola)
- T (Trafik)
- U (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål)
- E (Tekniska anläggningar)

Grundläggande ersättningsprinciper

Vid ianspråktagande av mark som enligt en detaljplan ska utgöra del av en allmän tomt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas. Ianspråktagandet kan bestå i en regelrätt expropriation men även som marköverföring enligt FBL. Intrång i form av rättighetsupplåtelser kan också ske och samma principer gäller för dem. Ersättning ska alltså betalas för marknadsvärdeminskning uppräknat med 25 procent samt för eventuell övrig skada. Några särskilda ersättningsregler just för allmän tomt finns inte. Däremot har det utvecklats värderingsprinciper i praxis.

För det fallet att kvartersmarken är upplåten med tomträtt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas i förhållande till tomträtthavaren. Det innebär att marknadsvärdet av det som tomträtthavaren har förlorat ska ersättas och att värdet vid ersättningsbestämningen ska räknas upp med 25 %, se NJA 2021 s. 676 ”Tomträtten på Lindholmen” och rubrik 4.1 ”Grundläggande bestämmelser om expropriationsersättning”.

Rättsfall: Ianspråktagande av enskild tomtmark för allmänt tomtmarksändamål

NJA 1956 s. 174 (Lm ref. V 56:1) berördes frågan om ersättning för inlösen av mark som genom planändring ändrats från kvartersmark för enskild bebyggande till kvartersmark med allmänt ändamål. HD bedömde att ersättning skulle utgå för den markanvändning som var tillåten innan planändringen, det vill säga kvartersmark för enskilt bebyggande. Då fastigheten inrymde en bageriverksamhet uppkom även fråga om ersättning för rörelseskada. HD ansåg att det fanns möjlighet att omlokalisera rörelsen inom staden och ersatte bara näringsidkaren med ett skäligt belopp för minskad omsättning under perioden då verksamheten flyttades.

Rättsfall: Ianspråktagande av allmän tomtmark för allmänt platsmarkändamål

NJA 1963 not A 27 (Lm ref. V 63:1) gällde allmän tomtmark (som användes för barnstuga med mera) som skulle överföras till allmän plats (park). Värderingsfrågan handlade om att bedöma markens värde innan den lades ut som allmän platsmark. HD angav att eftersom marken var i enskild ägo och ingick i ett byggnadskvarter skulle den därmed värderas enligt de principer som gäller för allmän tomt. HD angav att med beaktande av att det inte fanns några omständigheter som talade emot att det vara lämpligt att bebygga området på samma sätt som för omkringliggande tätbebyggelse skulle värdet sättas till en värdenivå motsvarande råtomtmark för enskild bebyggelse.

”Att fastigheternas läge i och för sig giver anledning att räkna med tätbebyggelse är uppenbart och det är ej visat, att till följd av dåliga grundförhållanden eller andra särskilda omständigheter sådan bebyggelse icke skulle vara ekonomiskt lönsam. Gällande lagregler föranleda ej till annat än att fastigheternas realvärde omedelbart före planändringen – beräknat med hänsyn till exploatering för tätbebyggelse – direkt skall läggas till grund för löseskillningens bestämmande.”

Rättsfall: Del av Klara kyrkogård överfördes till gatufastighet

I rättsfallet NJA 1969 not A 22 (Lm ref. V 69:1) skulle ett mindre område tillhörande en kyrkogård (Klara kyrkogård i Stockholm) överföras till allmän platsmark (gata). HD anförde att i regel torde mark för allmän byggnad som är infogad i kvartersmark på det aktuella sättet åsättas samma värde som omgivande mark avsedd för byggnadskvarter. Som stöd för uppfattning angavs bland annat att om kyrkan behövde avstå markområde finns det ett berättigat intresse att förvärva annan mark i närheten för att ersätta den avstådda marken. Av den anledningen bör värderingen anknyta till markvärden i närliggande byggnadskvarter.

Rättsfall: Intrång i allmän tomtmark som inrymde vårdinrättning

MÖD, 2024-06-12, F 7886–23, berördes frågan om hur intrång i allmän kvartersmark skulle värderas i ett fall där planen sedan läge var genomförd och fastigheten hade ianspråktagits för ändamålet (vård) och sedan överlåtits till en enskild aktör (ett vårdbolag). Domstolen anger att allmän kvartersmark numera får anses avse mark som principiellt inte har något egentligt värde på fastighetsmarknaden. Men mot bakgrund av de förändringar som skett gällande offentlig verksamhet kan det dock finnas undantag där mark som är planlagd som allmän kvartersmark har ett marknadsvärde. Domstolen delar upp värderingssituationen i två typfall:

1. ”När detaljplanen inte genomförts, dvs. något allmänt bebyggande inte har blivit av och marken fortfarande ägs av enskild som drabbats av planskadan att få marken utlagd som allmän kvartersmark. I ett sådant fall bör ersättningen motsvara den ersättning som skulle ha betalats om marken hade förvärvats i syfte att tillskapa den avsedda fastigheten för allmänt ändamål. Grundprincipen är att värdet bestäms utifrån markens sannolika alternativ användning, vilket ofta är detsamma som det genomsnittliga råtomtvärdet av omkringliggande tomtmark (jämför NJA 1969 not A 22).”
2. ”När detaljplanen har genomförts i den aktuella delen genom att det allmänna ändamålet har etablerats, dvs. marken ägs av huvudmannen för den allmänna verksamheten. I sådant fall bör utgångspunkten i stället vara att det är den faktiska värdeminskningen som fastigheten undergår som ska ersättas. Vid ett intrång som inskränker avstående fastighets funktion, kan det dock bli aktuellt att i stället ersätta ett återanskaffningsvärde.”

Domstolen angav att det ligger nära till hands att tillämpa typfall 1. Men anger samtidigt att typfallet inte tar hänsyn till den aktuella situationen där en allmän aktör etablerat verksamheten sen överlätit den till en enskild aktör

inom samma sektor på marknadsmässiga villkor. Mot bakgrund därav ansågs fastigheten ha ett kommersiellt värde som är omsättningsbart på fastighetsmarknaden. Ersättning skulle därför beräknas utifrån värdet av tomtmark för specialbyggnad.

Rättsfall: Bedömning av värdet av allmän tomtmark med begränsat kommersiellt värde

NJA 2002 s. 45 (Lm ref. V 02:2) handlade i huvudsak om omprövning av tomträttsavgäld för en fastighet som var upplåten med tomträtt till SL (Stockholms Lokaltrafik AB). Fastigheten kunde enligt plan- och tomträttsbestämmelserna endast användas för industri- och förrådsverksamhet knutna till kollektivtrafikens behov. En mindre del av fastigheten var planlagd för allmänt ändamål. Fastigheten ansågs ha ett kommersiellt värde eftersom såväl tomträttshavare som andra aktörer inom berörd sektorn skulle vara presumtiva köpare till fastigheten om den bjöds ut till försäljning. HD ansåg att värdet bör anses motsvara ett försiktigt uppskattat industritomtsvärde.

Det bör här framhållas att det vid intrång med stöd av beslut enligt förrättningslagstiftningen inte är självklart vilken ersättningskategori som aktualiseras, det vill säga intrångsersättning eller annan ersättning.

I rättsfallet berörande Klara kyrkogård (NJA 1969 not A 22) överfördes mark från kyrkogården till allmän plats. HD konstaterade att kyrkogårdsmarken inte kunde anses ha tagit åt sig något värde grundat på förväntan om framtida användning som byggnadskvarter. Detta skulle dock inte ses som att marken saknade värde. Om församlingen tvingades avstå del av kyrkogården hade den ett berättigat intresse att förvärva ersättningsmark. Sådana ersättningsförvärv bedömdes i regel inte kunna ske till lägre pris än till värdet av omkringliggande kvartersmark. Ersättningen skulle därför anknytas till markvärden i närliggande byggnadskvarter. Det bör dock anmärkas att i detta rättsfall tillämpades inte de idag gällande ersättningsprinciper som infördes i 1972 års expropriationslag, vilka är strikt inriktade på marknadsvärdeminskningen samt annan ersättning för att täcka övriga ersättningsskador. Det talar emot en okritisk tillämpning av de principer som HD uttalar i domen vid tillämpning av dagens ersättningsregler. Eventuell kostnad för att förvärva ersättningsmark utanför den pågående förrättningen eller expropriationsmålet bör närmast vara att kategorisera som annan ersättning. Detta förutsatt att den mark som tas i anspråk saknar ett marknadsvärde i traditionell bemärkelse.

Vid mindre intrång kan det normalt inte kan anses rimligt att förutsätta att ersättningsmark behöver förvärfvas. I enstaka fall kan det dock vara realistiskt att utgå från att förvärv av ersättningsmark är en skäligt skadebegränsande åtgärd och att kostnaden för den åtgärden bör ersättas.

Sannolik alternativanvändning

Praxis indikerar på en tydlig riktning där värdenivån uppskattas utifrån närliggande kvartersmark för enskilt bebyggande. Om värderingsobjektet är ett mindre område, beläget i en tätort och omgivet av enskilt bebyggda kvarter, torde det således nästan undantagslöst vara så att ersättningen ska grundas på värdet av enskild tomtmark. Närmare bestämt ett ”genomsnittligt råtomtsvärdet”. Med ”rå tomtmark” avses mark som är avsedd för bebyggelse men för vilken det återstår att bekosta fastighetsbildning, exploateringsavgifter med mera.

Om värderingsobjektet (marken) ligger i ett småhusområde bör råtomtsvärdet utgå från en ortsprisanalys av rå tomtmark för småhusbebyggelse. Om den

omgivande bebyggelsen i stället är kommersiella fastigheter bör värdenivån bestämmas utifrån det sannolika utnyttjandet för bostad, handel och/eller kontor. Är värderingsobjektet är omgivet av blandad bebyggelse och bebyggelseutvecklingen inom området inte ger underlag för att ettdera av bebyggelsesätten är mest sannolikt, får en sammanvägning göras och värdet kommer då att bestämmas till en mellanliggande nivå.

Är området som ska värderas i stället är större, exempelvis en idrottsanläggning, framstår det ofta som uppenbart att ett genomsnittligt tomtmarksvärde över hela området inte är rimligt. Ett sådant intensivt utnyttjande skulle aldrig ha blivit aktuellt om marken hade avsatts för enskilt bebyggande och värdet måste anpassas därefter. Utnyttjandet av området måste då bedömas utifrån vad en tänkt exploatering sannolikt hade kunnat ge i form av byggrätter.

I vissa fall kan det vara så att enskild bebyggelse överhuvudtaget *inte* utgör något sannolikt alternativ till det allmänna ändamål för vilket marken är avsedd. Så kan vara fallet i fråga om en begravningsplats i utkanten av en tätort. Ytterligare ett liknande fall kan vara att marken som sådan inte är lämplig för bebyggelse och just därför ska utnyttjas för något särskilt allmänt ändamål. Värdet bör då bestämmas utifrån en bedömning av vad som skulle ha varit ett troligt utvecklingsalternativ för det berörda området. De värdenivåer som blir aktuella, när bebyggelse inte bedöms som sannolik, är i första hand ett råmarksvärde eller en värdenivå som grundas på användning för jord- eller skogsbruk.

Om situationen är sådan, att den mark som tas i anspråk har ett högre värde i den pågående markanvändningen än i en tänkt alternativanvändning, måste detta värde givetvis ersättas. Så kan vara fallet om en inte oväsentlig del av en villatomt ska överföras till att utgöra del av en ny allmän tomt. I ett sådant fall kan det mycket väl vara så att värdeminskningen för villatomten är högre än det genomsnittliga råtomtvärdet.

Faktiska marknadsvärdet

Tanken bakom att ersättningen bestäms utifrån en sannolik alternativanvändning kan uttryckas som att fastighetsägaren ska *kompenstras* för att marken, genom att den i en detaljplan avsattes för ett allmänt ändamål, har fått ett lågt marknadsvärde. Intresset av att förvärva mark med allmänt ändamål är starkt begränsat. Det är i princip bara aktörer med verksamheter som linjerar med tillåten markanvändning som är presumtiva köpare. Andra jämförbara fastigheter inom det aktuella planområdet kan exempelvis ha tilldelats byggrätter vilka är värdedrivande på en marknad med fler spekulanter. Ersättningen baseras därför på vad marken sannolikt *hade kunnat* användas till.

Men även om användningen är "allmän" kan marken ändå ha ett marknadsvärde (kommersiellt värde). Detta har blivit vanligare genom de förändringar inom den offentliga förvaltningen som har skett under de senaste decennierna. Numera bedrivs de flesta "allmänna" verksamheter i lokaler och på mark som förvaltas på rent kommersiella grunder av statliga, kommunala eller enskilda bolag. Sådana fastigheter har därför normalt ett värde som följer fastighetsmarknaden i övrigt.

I sådana fall ska ersättning givetvis betalas för det gällande marknadsvärdet, om detta är högre än det värde som följer av tankeexperimentet med en

sannolik alternativanvändning. Den praktiska konsekvensen blir då att marken värderas på samma sätt som gäller för enskild tomtmark.

Specialområden

Före införandet av PBL var det möjligt att i stadsplaner lägga ut så kallade specialområden, vilka i lagtexten exemplifierades med bland annat järnvägs- och andra trafikområden. I ett område för järnvägsändamål inräknades mark för spårområden samt för stationshus, kiosker, godsmagasin, lagerbyggnader med mera.

Det finns fortfarande kvar ett flertal sådana områden inom ännu gällande planer som fastställdes före 1 juli 1987. En fråga som kan ställas är därför vilken plats dessa specialområden ska ha i det nu gällande ersättningsrättsliga systemet.

Enligt tidigare tillämpning skulle specialområden, som med hänsyn till storlek, anknytning till kvartersmark och förhållandena i övrigt kunde jämföras med gatumark också ersättas som sådan. Motsvarande gällde även för helt fristående större specialområden som flygplatser, begravningsområden och liknande. För specialområden som hade karaktären av tomtmark, det vill säga sådana som hade ett kommersiellt värde, utgick enligt äldre praxis ersättning med detta värde.

Den rimliga hanteringen idag synes vara att inledningsvis ställa sig frågan hur specialområdet skulle ha hanterats om planeringen hade skett enligt PBL:s regler. Om svaret blir att marken sannolikt hade lagts ut som allmän plats bör den värderas som sådan, vilket är i linje med äldre praxis. Om svaret blir att marken sannolikt skulle ha lagts ut som tomtmark, bör den i stället värderas enligt de regler och principer som gäller för en allmän tomt, vilket också det i slutänden stämmer överens med äldre praxis.

Inte sällan torde det för specialområden vars användning inte längre är aktuell, exempelvis järnvägsområden i centrala delar av tätorter, ha uppstått förväntningsvärden om en förändrad markanvändning. Om förväntningsvärdet överstiger värdet av pågående och tillåten markanvändning ska förväntningsvärdet ligga till grund för ersättningen.

Utanför detaljplan

Utanför detaljplanlagt område kan mark få karaktären av allmän tomtmark genom att en sådan verksamhet har eller ska etableras. Om den pågående tillåtliga markanvändningen bedöms motsvara allmän tomtmark och fastigheten i fråga genom fastighetsreglering ska utökas finns det skäl att tillämpa principerna som gäller inom planlagt område med försiktighet. Det saknas praxis för utomplansfallet och att marken i och för sig skulle ha kunnat utnyttjas för bebyggelse torde inte vara tillräckligt för att motivera att tomtmarksvärde ska ersättas. I stället bör utgångspunkten vara att ersättningen ska motsvara det intrång som rent faktiskt sker i den pågående markanvändningen. Om den mark som tas i anspråk är tätortsnära eller om det av annan anledning finns förväntningar om bebyggelse inom området, kan det i stället bli fråga om att ersätta ett råmarksvärde.

Övrig skada som genererar s.k. annan ersättning

Genom löseskilling och intrångsersättning kompenseras sakägaren för den förmögenhetsförlust som uppkommer genom att en hel eller en del av en fastighet avstås. Expropriationen kan emellertid leda till även andra

ekonomiska skador. I ett sådant fall är fastighetsägaren berättigad till särskild ersättning för detta, s.k. *annan ersättning*.

Den ekonomiska skadan kan bero på att sakägaren drabbas av en kostnad eller att han går miste om en intäkt som han hade kunnat räkna med om någon expropriation inte hade kommit emellan. Som exempel kan nämnas att sakägaren får kostnader för att flytta till en annan fastighet eller att han förlorar intäkter därför att en rörelse som han bedriver måste läggas ner.

Syftet med ersättningsposten *annan ersättning* är att sakägaren ska bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha gällt om någon expropriation inte hade ägt rum (prop. 1971:122 s. 192). Annorlunda uttryckt ska posten *annan ersättning* täcka den *restskada* som utgörs av skillnaden mellan den totala ersättningsgilla ekonomiska skadan och den ersättning som betalas i form av löseskilling eller intrångsersättning.

I praktiken uppstår skador som ska ersättas med *annan ersättning* huvudsakligen i två fall, nämligen dels då den exproprierade fastigheten används som bostad för ägaren eller för något annat personligt behov, dels då sakägaren använder fastigheten i något slag av rörelse eller annan förvärvsverksamhet.

Vid expropriation av en fastighet som används endast för ägarens *personliga behov* består den ersättning som kan aktualiseras vid sidan av löseskilling huvudsakligen av kompensation för kostnader som sakägaren drabbas av genom att han måste skaffa en annan bostad eller liknande. Det är alltså fråga om sakägarens kostnader för att ordna sina personliga förhållanden efter expropriationen. Flyttningskostnader är exempel på sådana kostnader som kompenseras med *annan ersättning*, liksom lagfartskostnad för att skaffa en ersättningsfastighet (NJA 1981 s. 780, Lm ref. V 81:7).

Om den exproprierade fastigheten används för något slag av *rörelse* eller annan ekonomisk verksamhet, får uppskattningen av *annan ersättning* en annan karaktär. Om det kan antas att rörelsen måste upphöra till följd av expropriationen kommer frågan att gälla vilket värde rörelsen skulle ha haft om expropriation inte hade ägt rum. Om expropriationen medför att rörelsen i fortsättningen måste arbeta under ändrade betingelser, t.ex. efter en flyttning, får en jämförelse göras med det värde som rörelsen har vid fortsatt verksamhet under ändrade förhållanden, varvid också eventuella flyttningskostnader eller andra omställningskostnader måste beaktas.

Även ett jordbruksföretag är en ekonomisk rörelse. Om en del av en jordbruksfastighet exproprieras måste alltså en bedömning göras av om det uppstår någon skada utöver marknadsvärdeinsnkningen på fastigheten. Det kan t.ex. handla om anpassningskostnader på grund av att arbetskraft och maskiner blir överdimensionerade i förhållande till den åkerareal som blir kvar efter expropriationen. Skadan kan också bestå i att jordbruksföretaget på grund av en försämrad arrondering drabbas av ökade brukningskostnader och att denna skada inte "slår igenom" i marknadsvärdet fullt ut, utan att det blir en restpost för vilken det ska betalas *annan ersättning*.

Schablontillägget

Utöver den ersättning som bestäms för marknadsvärdeförlusten ska ytterligare löseskilling eller intrångsersättning betalas med 25 procent av

marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen (4 kap. 1 § andra stycket ExL). Uttrycket *yttre* ska ses som att påslagsbeloppet är en del av, dvs. ingår i, löseskillingen respektive intrångsersättningen.

Något påslag ska inte göras på ersättningen för s.k. övriga skador, dvs. skador som kompenseras genom s.k. annan ersättning. Inte heller ska något påslag göras på den del av löseskillingen eller intrångsersättningen som utgör kompensation för s.k. företagsskada se vidare avsnitt 4.2 "Influensregeln". I en situation där marknadsvärdeminskningen beräknas genom tillämpningen av en värderingsnorm- eller metod där en totalskada bestäms utifrån en avkastningsvärdeminskning som sedan delas upp på marknadsvärdeminskning (intrångsersättning) och övrig skada (annan ersättning), ska alltså påslaget göras endast på intrångsersättningen. Övrig skada som i en sådan situation är en slags restskada ska inte reducerad med beloppet som räknas upp.

Skälet till detta schablontillägg, som infördes genom 2010 års reformering av ersättningsreglerna i ExL, är att stärka den berörde fastighetsägarens ställning vid en expropriation och att ersättningen – åtminstone rent principiellt – ska ligga närmare fastighetsägarens eget s.k. reservationspris för den fasta egendom som tas i anspråk. Utgångspunkten är således fortfarande att ersättningen ska motsvara fastighetsägarens förlust men bestämmelsen ska ses som ett accepterande av att denna förlust inte enbart består av marknadsvärdeminskning och s.k. övriga skador (prop. 2009/10:162 s. 66–68).

Det enda undantaget från när löseskillning eller intrångsersättning ska räknas upp med schablontillägget är då expropriation sker i syfte att förhindra vanvård av en fastighet (2 kap. 7 § ExL). I ett expropriationsmål som handläggs av domstol är frågan dock dispositiv vilket innebär att den ersättningsberättigade behöver yrka på schablontillägget för att domstolen ska kunna döma ut det. Av samma princip följer att parterna har möjlighet att komma överens om att ingen uppräknings ska göras.

Mark som ingår i allmän väg

Enligt 4 kap. 1 § tredje stycket ska expropriationsersättning inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i en allmän väg och som enligt en detaljplan ska användas för en sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman. Bestämmelsen är alltså enbart tillämplig inom detaljplan där det finns stöd i planen för att marken ska användas som allmän väg med kommunalt huvudmannaskap.

Den största anledningen till att lagstiftaren har valt att undanta sådan mark från ersättningsskyldighet är att den normalt redan är ianspråktagen av vägrätt för vilken huvudmannen har betalt ersättning. Om ersättning inte har betalats är det en fråga som får lösas enligt ersättningsbestämmelserna i väglagen.

Skadebegränsande åtgärder

Ofta ligger det i båda parter intresse att begränsa skadan av en expropriation genom att den exproprierande utför skadebegränsande åtgärder. Enligt skadeståndsrättslig praxis är båda parter därför skyldiga att vidta rimliga åtgärder för att minska expropriationsskadan. I 4 kap. 1 §

fjärde stycket ExL finns en kompletterande bestämmelse, som ytterligare skärper kravet på hänsynstagande. Bestämmelsen innebär att om en markägare motsätter sig att en rimlig skadeförebyggande åtgärd kommer till stånd på hans mark, så kan ersättningen ändå bestämmas som om åtgärden hade utförts. Ett erbjudande om att utföra en skadeförebyggande åtgärd ska dock bara beaktas om åtgärden skäligen bör godtas av den ersättningsberättigade och av inteckningshavare i fastigheten.

Den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt

Bestämmelsen i 4 kap. 1 § femte stycket ExL reglerar det specialfall att den exproprierande redan har nyttjanderätt eller servitutsrätt till den fastighet som expropriationen avser och att det under rättighetens bestånd har gjorts förbättringar på fastigheten. Om den exproprierande, eller en tidigare innehavare från vilken den exproprierande härleder sin nyttjande- eller servitutsrätt, har gjort förbättringar på fastigheten genom eget arbete eller nedlagda kostnader och detta arbete eller denna kostnad överstiger vad som innehavaren var skyldig att göra enligt rättighetsavtalet eller vad som uppenbarligen förutsatts, ska man bortse från denna förbättring när man bestämmer fastighetens värde.

Bestämmelsen är tillämplig även i det fallet att den exproprierande har haft nyttjanderätt eller servitutsrätt bara till en del av det som exproprieras, t.ex. vissa lokaler i en hyresfastighet. När det gäller en nyttjanderättshavare är bestämmelsen tillämplig oavsett om nyttjanderättshavaren exproprierar fastigheten med äganderätt eller en ny nyttjanderätt.

4.2 Influensregeln

2 § Om det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, ska löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit. Detta gäller dock endast om det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden.

Om expropriationen avser en del av en fastighet, ska det som sägs i första stycket om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.

Om en fastighet exproprieras enligt 2 kap. 11 §, ska denna paragraf tillämpas på värdestegring som beror på den åtgärd som utgör grund för expropriationen.

Om löseskillingen eller intrångsersättningen med tillämpning av första stycket bestäms med bortseende från värdeminskning, ska 1 § andra stycket inte tillämpas på den del av ersättningen som därmed tillkommer.

Lag (2010:832).

Förarbeten: Prop. 1971:122 s. 57 ff, 203, prop. 1972:109 s 288, prop 2009/10:162 s 94 ff.

Sammanfattning av bestämmelsen

Olika former av värdepåverkan, som expropriationsföretaget och inte själva markavståendet medför, ska hanteras enligt den så kallade influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Bestämmelsen är ett undantag från huvudregeln om att om full ersättning för marknadsvärdeminskningen ska utgå. Negativ värdepåverkan kallas *företagsskada*. Typiska företagsskador är bullerstörningar, utsiktsförfulning och annan störning från vägar och kraftledningar. De kan även bestå av påverkan på fastighetens tillgänglighet eller försämrad brukbarhet av kvarvarande mark på fastigheten som fått ett intrång eller förlorat mark som beror av hur den avstående marken kommer att användas.

Positiv värdepåverkan kallas *företagsnytta*, till exempel att avståendet av mark för en väg innebär att fastighetens värde ökar genom bättre tillgänglighet. Företagsskador och företagsnyttor ersätts endast efter en skälighetsbedömning, de så kallade Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. En vanlig företagsskada får tålas medan ersättning betalas för mer ingripande eller ovanliga skador. Omvänt får fastighetsägaren normalt tillgodogöra sig vanliga företagsnyttor. Om nyttan bedöms som ovanlig ska dock värdet av nyttan dras av från ersättningen. Eftersom bedömningen av miljöskada enligt 32 kap. MB prövas på likande sätt som företagsskada kan fortsatt redovisning även innefatta förarbetsuttalanden från MB och tidigare miljöskadelagen samt rättspraxis som prövats med stöd av dessa lagar.

Något påslag med 25 procent ska inte göras på den del av ersättningen som avser ersättning för företagsskada. Observera att det toleransavdrag som kom att bli praxis före 2010, sedan lagändringen 1 augusti 2010, inte ska tillämpas på företagsskada. Det innebär att när företagsskada är ersättningsgill ska hela skadan som uppstått pga. företaget ersättas till berörd fastighetsägare (se prop. 2009/10:162 s. 58 ff.).

Bestämmelsens disposition

Paragrafen innehåller den s.k. influensregeln, som innebär att löseskillning och intrångsersättning som utgångspunkt ska bestämmas med bortseende från den värdeinverkan som *expropriationsföretaget*, dvs. ändamålet med expropriationen (intrånget), har medfört (prop. 2009/10:162 s. 95).

Vid denna bedömning benämns en negativ värdeinverkan som *företagsskada* och en positiv inverkan som *företagsnytta*.

För att regeln ska tillämpas krävs att det rör sig om en inverkan av betydelse enligt lagtexten. Detta har kommit att kallas *väsentlighetsrekvisitet* i praxis.

Vidare gäller enligt bestämmelsen att influensregeln endast ska tillämpas ”om det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden”. Det uttalanden har i praxis och med hänsyn till motsvarande regler vid bedömning av miljöskada enligt 32 kap. MB kommit att beskrivas som *orts- och allmänvanlighetsrekvisitet*. Det är två separata rekvisit, nämligen *ortsvanlighetsrekvisitet* respektive *allmänvanlighetsrekvisitet* där det räcker att något av rekvisiten är uppfyllda för att regeln ska tillämpas.

Enligt det andra stycket tillämpas första stycket även i fråga om delexpropriation av fastighet och därmed även intrång som likställs med intrång i del av fastighet (se prop. 1971:122 s. 191–192). Eftersom handboken är inriktad mot prövningar i lantmäteriförrättning kommer hela avsnittet att vara inriktad mot sådana intrång även om det även kan förekomma inlösen av hel fastighet i lantmäteriförrättning. Inlösen av hel fastighet ges störst fokus i avsnittet 4.2.1 "Influensregeln" och underordnade rubriker om företagsskada samt företagsnytta.

I det tredje stycket finns en särreglering avseende expropriation enligt 2 kap. 11 § ExL. Särregleringen i tredje stycket blir inte tillämplig vid bestämmande av ersättning i en lantmäteriförrättning, varför vi inte går in närmare på denna bestämmelse i detta avsnitt.

Slutligen hanterar bestämmelsen i dess fjärde stycket frågan om påslaget om 25 procent som finns i 4 kap. 1 § andra stycket. Här framgår att detta inte ska gälla för delposten företagsskada.

Expropriationsföretaget och företagsinverkan

Det är det ändamål som expropriation eller intrånget sker för som utgör expropriationsföretaget (se prop. 2009/10:162 s. 42). Eller som HD uttrycker det i avgörandet refererat i NJA 1981 s. 933. ”...det är själva expropriationsändamålet som åsyftas med expropriationsföretaget”(se även prop. 1971:122 s. 178).

Exempel på olika ändamål med expropriation, eller i förrättningsssammanhang, kan t.ex. utgöras av ledningsrättsupplåtelse för olika slag av ledningar och ianspråktagande av mark genom fastighetsreglering. Även bildande av gemensamhetsanläggningar för allmänna ändamål vid ett plangenomförande är ett ändamål som kan utföra ett expropriationsföretag i ExL:s mening.

Det är alltså expropriationsföretaget dvs. ändamålet med intrånget som ofta kallas för företagsinverkan som är det som ger inverkan på marknadsvärdet som lagtexten beskriver.

För att ge exempel på vad som menas med inverkan på marknadsvärde från det företag som intrånget eller inlösen sker pga., s.k. *företagsinverkan*, kan vi ta det fallet att mark tas i anspråk för vägändamål. *Vägen* är då det *företag*

för vilket expropriationen görs. Till företaget hör även den *verksamhet* som kommer att bedrivas på vägen, dvs. *trafiken*. Inverkan från företaget kan gå i både positiv och negativ riktning.

Företagsnytta kan uppkomma genom att vägen går genom ett tidigare väglöst skogsskifte, vilket medför minskade virkestransportkostnader och därmed också en höjning av fastighetens marknadsvärde. En ny väg kan å andra sidan även medföra olägenheter i form av buller, damm, skakningar, m.m., vilket kan leda till att marknadsvärdet på intilliggande bostadsfastigheter sjunker. Detta är typiska exempel på *företagsskador*.

Bedömning vid redan befintliga rättigheter

Har en verksamhet bedrivits redan före expropriationen eller intrånget med stöd av t.ex. arrende-, nyttjanderätts- eller servitutsavtal och medför expropriationen inte någon förändring av ändamål, får vid bedömning enligt influensregeln under förutsättning att verksamheten uppfyller den aktuella ändamålsbestämmelsen, expropriationsföretaget anses innefatta även den före intrånget bedrivna verksamheten (jfr NJA 1981 s. 933, Lm ref. V 81:16). Detta innebär att den markanvändning som gällde före rättighetsupplåtelsen ska betraktas vara den pågående markanvändningen.

Rättsfall: Pågående verksamhet från arrende ingick i företaget

NJA 2008 s. 510 (Lm ref. V 08:1). Vid upplåtelse av ledningsrätt som upplåtits för ändamål för verksamhet som tidigare bedrivits, t.ex. med stöd av arrendeavtal, skulle denna tidigare verksamhet anses ingå i ledningsföretaget vid tillämpning av influensregeln. I det aktuella fallet skulle pågående markanvändning därför bedömas vara betes- eller åkermark och inte masttomt.

4.2.1 Influensregeln och företagsskada samt företagsnytta

Influensregeln, företagsskada och företagsnytta

Influensregeln i expropriationslagen utformad med reglerna om miljöskada som förebild. Bestämmelserna om miljöskada innebär att skadeståndsskyldighet föreligger för sådan skada som en verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning (32 kap. 1 § MB). Ersättning betalas dock endast i den utsträckning som störningen inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden (prop. 2009/10:162 s. 59–60).

Vid tillämpningen av regeln beaktas såväl expropriationsföretagets positiva inverkan på marknadsvärdet (företagsnytta) som dess negativa inverkan på marknadsvärdet (företagsskada). Fastighetens marknadsvärde ersätts utan hänsyn tagen till företagets inverkan förutsatt att sådana inte är av väsentlig inverkan på marknadsvärdet. Det innebär att fastighetsägaren i normalfallet inte får avdrag för eventuell företagsnytta förrän den uppnår inverkan av betydelse, det innebär också att fastighetsägaren inte blir ersatt för företagsskador som uppnår inverkan av betydelse. Bedömningen för när skador eller nyttor uppnår sådan väsentlig inverkan prövas utifrån om det kan anses som skäligt med hänsyn till förhållandena på orten eller den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden (de s.k. Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten) (prop. 2009/10:162 s. 41 ff.).

Influensregeln tar sikte enbart på förändringar av fastighetens marknadsvärde (intrångsersättning) och inte på den ekonomiska skada som

fastighetsägaren i övrigt kan orsakas av expropriationsföretaget (s.k. annan ersättning) som regleras i 4 kap. 1 § ExL.

Företagsskada

Med företagsskada menas alla skador som inte direkt följer av markavståendet utan i stället beror på den avstådda markens användning eller annorlunda uttryckt skada till följd av den exproprierade fastighetsdelens användande efter expropriationen. Gränsen mellan vad som är skada enligt 4 kap. 1 § ExL respektive enligt 4 kap. 2 § ExL kan uttryckas så, att om en viss skada *som sådan* kan drabba även fastigheter som *inte* avstår mark – så kan rimligen inte markavståendet vara orsak till skadan. Då är det alltså fråga om en företagsskada som ska prövas enligt 4 kap. 2 § ExL.

Den marknadsvärdeminskning som en exproprierad fastighet drabbas av kan alltså delas in i två delar. Den ena delen är värdeminskning som direkt följer av själva expropriationen (markavståendet) och som därför ska ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL. Typexempel är att fastighetens areal minskar, att brukandet försvåras eller att anläggningar m.m. tas i anspråk. Den delen av löseskillingen (eller intrångsersättningen) blir densamma oavsett vad den exproprierade marken ska användas till efter expropriationen.

Den andra delen är den värdeminskning som följer av den exproprierade markens användning. Om en fastighet avstår mark till en park blir effekterna av användningen normalt inte så stora, men om samma markområde ska användas för att bygga ut en större genomfartsväg kan effekterna bli betydande. Värdeinflansen av dessa ”effekter av markens användning” kan bli ersättningsgilla *företagsskador* som ska ersättas med stöd av bestämmelsen.

Även andra fastigheter än de som tvingas avstå mark kan påverkas av precis samma värdeinflenser. Alla fastigheter i närheten av den nyssnämnda genomfartsvägen drabbas t.ex. av samma miljöskada som den fastighet som är berörd av expropriation/förrättning. Eftersom dessa inte ingår som sakägare i förrättningen kan LM inte hantera dessa skador. De är istället hänvisade till att väcka talan om ersättning för miljöskada enligt 32 kap. MB.

Syftet med influensregeln kan uttryckas som att den som drabbas av en expropriation ska ha samma rätt till ersättning som de i samma grad störda grannarna. Därför är bestämmelserna i 4 kap. 2 § ExL i princip identiska med de bestämmelser som gäller för ersättning för miljöskada enligt 32 kap. MB.

Vid expropriation av en hel fastighet innebär influensregeln att den värdeminskning som den exproprierade fastigheten drabbas av till följd av att marknaden tar hänsyn till effekterna av företaget, ska ersättas endast om det följer av influensregelns orts- och allmänvanlighetsrekvisit. Se rubriken "Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten" för närmare redogörelse av prövning av orts- och allmänvanlighetsrekvisitet.

Rättsfall: Företagsskada hindrade plangenomförande med FBL

NJA 1976 s. 139 (Lm ref. V 76:2). Fastighetsreglering kunde inte tillåtas med hänsyn till de störningar som skulle drabba restfastighet. Vid tiden för

avgörandet saknades ersättningsbestämmelser för företagsskada vid plangenomförande genom FBL.

Rättsfall: Granbarkborreangrepp kan utgöra företagsskada

MÖD, 2024-06-27, M 15330–22. Ett skogsbolag begärde skadestånd enligt 32 kap. MB av staten pga. att de menade att inrättande och förvaltande av naturreservat på grannfastigheten utgjort en verksamhet som medfört störningar i form av angrepp av granbarkborrar på bolagets fastigheter, vilket i sin tur resulterat i skada för bolaget. MÖD ansåg det inte vara uteslutet att det kan utgöra ersättningsgill skada men att det i vart fall måste krävas att det är fråga om härdar av granbarkborrar av betydande omfattning och varaktighet som sprider sig till annan fastighet. Dessutom menade MÖD att det dessutom måste finnas en koppling mellan störningen och verksamheten som den uppkommit i (jfr NJA 2022 s. 303 p. 8-11). MÖD underströk därvid att mindre omfattande spridningar av granbarkborrar från en fastighet till en annan många gånger torde kunna betraktas som allmänvanliga.

Företagsnytta

Influensregelns tillämpning på företagsnytta innebär att fastighetsägaren enligt väsentlighetsrekvisitet alltid får tillgodogöra sig en mindre och icke betydande värdeökning. I sådant fall aktualiseras ingen prövning enligt orts- och allmänvanlighetsrekvisitet. Vid en mera påtaglig företagsnyttaska det däremot provas om detta förhållande ska påverka ersättningen och påverka ersättningen. Är förhållandena sådana att angränsande fastigheter som inte har exproprierats har kunnat tillgodogöra sig samma nytta, bör denna nytta bedömas som orts- eller allmänvanlig och ska skäligen tillgodoräknas ägaren till den exproprierade fastigheten. Se rubriken "Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten" för närmare redogörelse av prövning av orts- och allmänvanlighetsrekvisitet.

Väsentlighetsrekvisitet

Ersättning för en företagsskada ska alltså betalas endast om skadan är av någon betydelse. Begreppet väsentlighetsrekvisitet kommer från kravet på att markandsvärdepåverkan ska vara väsentlig. Väsentlighetsrekvisitet hänför sig till den nettoinverkan på fastighetens marknadsvärde som den skadegörande verksamheten förorsakar. Man ska alltså även beakta eventuell nytta som verksamheten innebär. I förarbetena har bl.a. följande syften med väsentlighetsrekvisitet anförts:

- Osäkerhetsmarginalen vid fastighetsvärdering
- Bevissvårigheterna för bagatellartade skador
- Processekonomiska skäl

Avgörande för om värdepåverkan är väsentlig eller inte kan vara *dels* hur stort belopp det är fråga om (absolut), *dels* hur beloppet förhåller sig till fastighetens marknadsvärde (relativt).

Väsentlighetsrekvisitet har i praxis sällan eller aldrig varit avgörande för om ersättning ska betalas eller inte för en företagsskada, eftersom det oftast har bedömts som mer eller mindre uppenbart att skadan var mer än bagatellartad (SOU 2008:99 s. 260, jfr prop. 1985/86:83 s. 40).

Rättsfall: Väsentlig inverkan

NJA 2000 s. 737 (Lm ref. V 00:9). Vid bestämmande av ersättning för minskat boendevärde bedömdes skadan till 20 000 kr för två fastighetsägare och 17 000 för den tredje. HD ansåg att dessa skadenivåer skulle bedömas som väsentliga.

Rättsfall: 7,5 % minskning fick tålas

NJA 1988 s. 376 (Lm ref. V 88:8). HD ansåg att en värdeminskning under 7,5 % enligt fastighetsägarens uppfattning, med anledning av de psykiska eller estetiska störningar som ledningsföretaget gsv, låg inom gränsen för vad som fick tålas med hänsyn till vad som är vanligt på orten eller allmänt förekommande.

Rättsfall: Jaktskada blev stor i absoluta tal

Svea HovR, 2001-02-20, T 1375-98 (Lm ref. V 01:11). I mål som rörde effekter från ett järnvägsföretag bedömdes frågan huruvida skadan skulle vara ersättningsgill. domstolen ansåg att jaktskadan skulle ersättas som företagsskada med hänsyn till omfattningen av såväl uppkomna störningar på den värdefulla jakten som jaktskadans ekonomiska storlek i såväl absoluta tal som satt i relation till fastighetens totala jaktvärde inte är skäligt att skadan ska ersättas av fastighetsägaren själv. Anm: I målet används toleransvdrag som sedan lagändringen 2010 avskaffats.

Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten

Ersättning för en företagsskada ska vidare betalas endast om den störning som har orsakat skadan inte *skäligen* bör tålas med hänsyn till förhållandena på *orten* eller till dess *allmänna* förekomst under jämförliga förhållanden.

Ortsvanliga är sådana störningar som uppstår när t.ex. en ny fabrik förläggs till en industriort som redan tidigare har liknande störningar. Allmänvanliga störningar är sådana som uppkommer när t.ex. en väg dras genom en ort som tidigare inte hade någon liknande väg, om de störningar som vägen innebär är allmänt förekommande i andra jämförliga orter. I förarbetena nämns buller från en motorväg som dras fram genom en tidigare orörd natur som ett exempel på en allmänvanlig störning (prop. 1969:28 s. 240).

Ortsvanlighet

Med ort menas den störda fastighetens närmaste omgivning (prop. 1969:28 s. 239). Ortsbegreppet ansluter inte till någon administrativ indelning, utan det råder viss frihet att med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet göra en geografisk avgränsning. Ortsbegreppet bör dock inte tolkas alltför snävt.

Rättsfall: Delområde vid ortsvanlighetsbedömning

NJA 1999 s. 385 (Lm ref. V 99:4). HD uttalade att "Det skall då först sägas att, om man på detta sätt bryter ned ett område i delområden, det ofta blir möjligt att konstruera ett mindre område som inte tidigare har utsatts för störningar. Det är tydligt att man måste gå försiktigt fram, om ortsvanlighetsprövningen skall spela den roll som lagstiftaren avsett. Ett ifrågasatt delområde måste kunna avgränsas på ett naturligt sätt från orten i övrigt för att det skall vara motiverat att pröva ortsvanligheten med hänsyn till förhållandena i delområdet."

Följande exempel på ortsavgränsningar kan hämtas från rättstillämpningen:

- Ett visst villaområde, villasamhällen eller villaområden i utkanten av större tätorter
- De centrala delarna av en viss tätort
- En viss mindre tätort med blandad bebyggelse
- Området för en viss ledningsdragning på landsbygden
- Tätorters centrala delar
- Glesbebyggda områden/landsbygden
- Fritidsområden
- Lugna områden med spridd bebyggelse

- Omgivningar med miljöstörande industri

Vanlighetsprövningen ska enligt lagtextens formulering ske med utgångspunkt från störningen som sådan (bullret, skakningarna, utsiktsstörningen, etc.) och inte från marknadsvärdepåverkan. Det är alltså den aktuella störningen av en viss art och intensitet, som ska jämföras med de inom orten sedan tidigare förekommande störningarna av samma art. Det kan dock noteras att HD i rättsfallet NJA 1999 s. 385 konstaterade att det ibland kan vara svårt att göra någon åtskillnad mellan störning och skada. Vidare talas det i lagtexten till 4 kap. 2 § ExL (influensregeln) om *inverkan på marknadsvärdet*, vilket närmast tyder på att det är skadans – och inte störningens – vanlighet som ska bedömas i det sammanhanget.

Som exempel på prövning av ortsvanlighetsrekvisitet kan nämnas ett kraftledningsmål där ett villaområde i utkanten av Storstockholm inte ansågs vara känsligt för estetiska störningar (HD 1979-02-09, Mål nr 784/75, Lm ref. V 79:3). Utsikten från den berörda fastigheten stördes redan av en industrifastighet. Och ifråga om buller från kraftledningen anfördes att fastigheten låg så nära motorväg och järnväg att trafiken därifrån hördes väl. Såväl den estetiska störningen som bullret var således att anse som ortsvanliga.

Rättsfall: Orten avgränsad till viss dalgång

MÖD, 2024-10-02, F 3644-23. Orten bedömdes i ärendet begränsas till en fyra km lång dalgång med lantlig miljö som var ostört av den redan befintliga motorväg samt järnväg som fanns i anslutning till området.

Allmänvanlighet

Liksom ifråga om ortsvanlighet ska allmänvanlighetsprövningen i första hand göras utifrån *störningens* och inte skadans vanlighet. Det är vidare störningens art och intensitet och inte dess källa som ska ligga till grund för prövningen. För t.ex. estetiska störningar från en kraftledning bör alltså jämförelsen göras med den allmänna förekomsten av estetiska störningar – även från andra störningskällor än kraftledningar, t.ex. järnvägar och industrier (se bla. NJA 1988 s. 376 (Lm ref. V 88:8) .

Allmänvanlighetsprövningen ska avse störningar av en viss art under *jämförliga förhållanden*, vilket innebär att man ska bedöma om störningen är vanlig i samhällen eller trakter av samma slag som den aktuella orten. Prövningen knyts därmed indirekt till i princip samma ortsbegrepp som ligger till grund för ortsvanlighetsprövningen.

Av förarbeten och rättspraxis kan utläsas att bl.a. följande faktorer har betydelse för prövningen av allmänvanlighet:

- Rådande miljökrav (dvs. gränsvärden, riktlinjer eller rekommendationer) avseende miljöstörningar. Detta är särskilt vanligt ifråga om buller.
- Typen av miljöstörande verksamhet. Högre toleransgräns för allmännyttiga verksamheter.
- Miljöstörningens mätbarhet. Högre toleransgräns för störningar som kräver subjektiva bedömningar än för störningar vars intensitet går att mäta.
- Stor ekonomiska skada (i förhållande till fastighetens totalvärde) har tagits till intäkt för att störningens intensitet inte är allmänvanlig.

- Den störda fastighetens kvalitéer ur miljösynpunkt.

Rättsfall: Bedömning av bullernivåer

NJA 1977 s. 424 (Lm ref. V 77:4). Gränsen för ersättning för trafikstörningar knöts till då gällande rekommendationer för bullernivåer vid framdragande av ny trafikled i befintlig miljö, vilket var en ekvivalent bullernivå om 60 dB(A) utomhus. Nu gällande rekommendationer är 55 dB(A) utomhus (ekvivalent nivå) respektive 45 dB(A) inomhus (maxnivå).

Rättsfall: Utbyggnad av väg följde samma mönster som för motsvarande orter

NJA 1999 s. 385 (Lm ref. V 99:4). HD fann att ersättning för företagsskada inte skulle utgå för marknadsvärdesminskning pga. störningar från en nyanlagd väg i ett tidigare ostört område. HD konstaterade HD att störningarna inte var ortsvanliga och anförde därefter följande. ”Angående allmänvanlighetskriteriet kan konstateras att den förut berörda utvecklingen av Dalarö följer samma mönster som uppvisas av ett antal andra orter i Stockholms närhet. Med denna utveckling följer utbyggnad av allmänna anläggningar som vägar, som anpassas till en ökande trafik. Generellt sett får tillkomsten av en sådan väg som Smådalarövägen med dess trafik och dess estetiska inverkan på t.ex. landskapsbilden anses allmänvanlig. Det är inte belagt att de bullerstörningar som orsakas av vägen i och för sig är onormalt stora. Ca 1,6 milj. människor i Sverige är i sin boendemiljö exponerade för vägtrafikbuller på över 55 dB(A) ekvivalentnivå (frifältsnivå utomhus; se prop. 1996/97:53 s. 45 och SOU 1993:65 s. 117). I tätorter med 500–10000 invånare, till vilka Dalarö hör, beräknas 9–10 procent av invånarna vara utsatta för 55–60 dB(A) och åtminstone 4 procent för högre värden (se SOU 1993:65 bil. 9 s. 4).”

Rättsfall: Störningar på jakt var allmänvanliga

NJA 2003 s. 619 (Lm ref. V 03:4), Ålbergamålet. Målet gällde framdragande av en motorväg genom skogsmark. HD fann, med hänvisning till förarbetena (prop. 1969:28 s.240), att störningarna på jakten fick anses vara allmänvanliga. Egen anm. ersättning för jaktintrång av järnväg och allmän väg har avhandlats i LVM-rapport 2004:2.

Rättsfall: Ledning för starkström ansågs inte allmänvanlig

MÖD, 2019-06-27, F 11702–18. En 400 kV kraftledning på lite drygt 200 meters avstånd från bostadsbebyggelse kan inte anses som allmänvanlig under jämförliga förhållande. I detta fall har närmiljön i detta fall varit i det närmaste helt ostörd före ledningens tillkomst.

Rättsfall: Inverkan från väg var allmänvanlig

MÖD 2013:42. På grund av en vägomdragning och byggandet av en 450 m lång bullervall i en båge runt en bostadsfastighet, belägen på landsbygden strax utanför ett samhälle, har störningar uppkommit för bostadsfastigheten. Från gårdsplan till vägbana är avståndet ca 100 m. Klagandena gjorde gällande att en ekonomisk skada i form av minskat marknadsvärde uppstått på grund av störningar från vägen i form av bl.a. buller och barriäreffekter. Efter en bedömning av de marknadsvärdepåverkande störningarna, bl.a. den estetiska immissionen och andra faktorer, kom MÖD fram till att störningarna var allmänvanliga, att skadan kunde uppskattas till omkring 5 % av marknadsvärdet och att detta fick tålas utan ersättning.

Skälighetsbedömning

Tillämpningen av orts- och allmänvanlighetsrekvisiten ska göras som en *skälighetsprövning* när det gäller det slutliga ställningstagandet till om ersättning ska betalas eller inte.

Rättsfall: Samlad bedömning krävs

NJA 1999 s. 385 (Lm ref. V 99:4). HD konstaterade att någon fullständig åtskillnad vid tillämpning av bestämmelserna om ortsvanlighet, allmänvanlighet och skälighet inte kan göras.

Intrång från kraftledningar, särskilt större sådana, kan påverka marknadsvärdet för kringliggande fastigheter. Hur stor denna påverkan är beror på en mängd faktorer såsom ledningens storlek och utseende, avstånd till ledning och stolpar, om ledningen är skymd eller synlig, närmiljön i övrigt m.m. Några ingående undersökningar om hur dessa samband ser ut finns dock inte. I stället har det kommit utvecklas en domstolspraxis som baseras på den marknadsvärdeminskning som bedöms i det enskilda fallet.

Rättsfall: Skadans storlek

MÖD 2024:43, MÖD, 2024-10-02, M 3644-23. MÖD bedömde att störningen får betraktas som allmänvanlig. Även allmänvanliga störningar kan dock föranleda ersättningsskyldighet om de inte skäligen bör tålas. Mot bakgrund av skadans storlek, som uppgick till drygt 13 procent av fastighetens marknadsvärde i ostört skick, bedömde MÖD att en skada av sådan omfattning inte skäligen bör tålas. Se även Svea HovR, 2001-02-20, T 1375-98 (Lm ref. V 01:11).

Rättsfall: 400 kV-ledning 200 m från brukningscentrum på tidigare ostörd fastighet gav företagsskada

MÖD, 2019-06-27, F 11702-18. Avståndet mellan den närmaste ledningsstolpen och bostadsbyggnaden på fastigheten var ca 210 meter. MÖD konstaterade att det är ledningens påverkan på marknadsvärdet i förhållande detta brukningscentrum som ska bedömas. Vidare bedömde MÖD att brukningscentrum i det aktuella fallet omfattade bostadsbyggnaden på fastigheten samt ekonomibyggnaderna, med undantag för svinstall och fodersilo på fastigheten och intilliggande fastighet som ingick i jordbruksföretaget. MÖD hade vid syn noterat att ledningen, främst dess närmsta stolpe, gett ett dominerande intryck i synfältet från brukningscentrum. Även om viss avskärmande vegetation i anslutning till bostadsbyggnaden fanns på platsen var den inte tillräcklig för att förta ledningens dominerande uttryck. I det aktuella fallet var närmiljön i det närmaste helt ostörd före ledningens tillkomst. MÖD fann vid en jämförelse med liknande kraftledningar belägna på ett så stort avstånd - ungefär en mil - från den aktuella kraftledningen att den störning som ledningen gav upphov till inte kunde anses ortsvanlig. En 400 kV kraftledning på lite drygt 200 meters avstånd från bostadsbebyggelse kunde inte heller anses som allmänvanlig under jämförliga förhållanden. Mot denna bakgrund fann MÖD, vid en samlad bedömning, att den negativa påverkan på marknadsvärdet som kraftledningen gav upphov till i detta fall var sådan att den inte skäligen skulle behöva tålas.

Rättsfall: Utsiktsstörning på grund av tillkommande ledning

MÖD, 2016-06-20, F 10194-15 (Lm ref. V 16:3). Domstolen fann att störning genom försämrad utsikt som LM bedömt ge en marknadsvärdeminskning om 10 % ansågs av MÖD skäligen behöva tålas. Ledningsstolparna som utgjorde den mest påtagliga störningen på fastigheten. Stolpen belägen 230 m från fastighetens bostadshus, som bar upp den nya ledningen var den mest framträdande från fastighetens brukningscentrum. MÖD noterades att den nya ledningen och ledningsstolpen var väl synliga från vissa delar av tomtplatsen medan de var skymda av vegetation från andra delar av tomten, bl.a. den mest frekventerade uteplatsen. MÖD ansåg att den störning som uppkommer med anledning av ledningsstolpen redan på grund av avståndet fick anses vara relativt begränsad och jämförbar med andra störande element som naturligt kan förekomma på en landsbygdsfastighet.

Tillämpning av influensregeln vid företagsskada

Influensregeln som i sig är ett undantag från huvudregeln om full ersättning för marknadsvärdeminskningen är själv utformad som en grundregel med undantag.

Grundregeln uttrycks så att man vid bestämmande av ersättningen ska *bortse* från den inverkan på fastighetens marknadsvärde som själva expropriationsföretaget har. Man ska alltså bedöma vad fastigheten skulle ha varit värd om det företag som föranlett expropriationen inte hade blivit av. Det innebär att fastighetsägaren *får ersättning* för den värdeminskning som det "ovanliga" företaget förorsakar; man bortser från influensen och bestämmer värdet till det högre värde som fastigheten skulle ha haft utan det störande företaget. Grundregeln ska tillämpas när situationen är så "ovanlig" att "andra lika utsatta fastighetsägare" har rätt till ersättning enligt 32 kap. MB för en motsvarande miljöskada. I dessa "ovanliga" fall ska även den exproprierade fastigheten behandlas på samma sätt, dvs. ersättningen vid en expropriation ska innefatta ersättning för företagsskadan.

Undantaget ska motsatsvis tillämpas när situationen är så "vanlig" att andra på motsvarande sätt skadade fastighetsägare inte har rätt till någon ersättning för miljöskada. Undantaget uttrycks så, att om inverkan av expropriationsföretaget är att betrakta som *ortsvanlig* eller *allmänvanlig* ska expropriationsersättningen bestämmas *med* beaktande av influensen. Undantaget innebär att man *beaktar* influensen och endast ersätter det lägre värde som fastigheten har till följd av det störande företaget. Eftersom influensen är "vanlig" får således varken den som avstår mark eller någon annan fastighet i motsvarande situation någon ersättning. (Se dock nedan om skälighetsbedömning.)

Undantag från grundregeln ska dessutom alltid göras för sådan värdeinverkan som "inte är av någon betydelse", dvs. bagatellartad – det s.k. *väsentlighetsrekvisitet*. Tanken bakom denna bestämmelse är att inte krångla till de enkla fallen och utan närmare diskussion bestämma ersättningen till det faktiska, störda marknadsvärdet – vilket alltså innebär att företagsskadan inte ersätts. Väsentlighetsrekvisitet har dock ingen större praktisk betydelse, eftersom gränsen för vad som är väsentligt torde vara ganska låg, några tusental kronor (Se SOU 2008:99 s. 260).

Prövningen av företagsskada enligt influensregeln kan schematiskt sammanfattas som i figuren nedan.



Figur. Prövning av företagsskada enligt influensregeln.

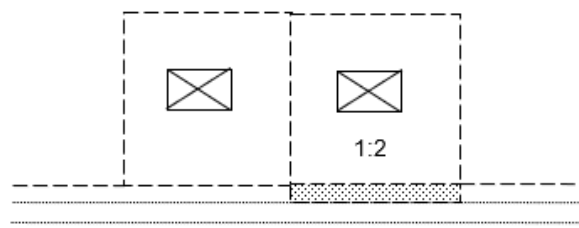
Som framgår av figuren ovan ska en skälighetsbedömning göras i kombination med vanlighetsprövningen. En företagsskada kan alltså vara ersättningsgill även om störningen i och för sig betraktas som "vanlig".

Bedömningen av om en företagsskada är ersättningsgill eller inte är i allt väsentligt densamma som den bedömning som ska göras vid prövningen av en miljöskada enligt MB.

Om prövningen enligt influensregeln leder till att företagsskadan är ersättningsgill ska den ersättas genom löseskilling eller intrångsersättning. Något schablontillägg med 25 procent ska dock *inte* göras på den del av ersättningen som utgör kompensation för företagsskada (4 kap. 2 § fjärde stycket ExL). Detta undantag motiveras av att syftet med bestämmelserna om företagsskada är att dessa ska leda till samma resultat som prövningen av ersättning för en miljöskada enligt 32 kap. MB. Inte i något av dessa fall ska det alltså göras något procentuellt påslag.

Exempel 1:

Två i princip identiska fastigheter, 1:1 och 1:2, är belägna vid en mindre väg.



Till följd av en ny detaljplan ska en större gata ersätta den gamla vägen. För utbyggnaden krävs att det prickade området av 1:2 tas i anspråk och överförs till en kommunägd gatufastighet med stöd av FBL i en fastighetsregleringsåtgärd.

Skada direkt till följd av expropriationen är att fastighetens areal minskar. Dessutom måste vissa tomtanläggningar tas bort eller flyttas. Marknadsvärdeminskningen till följd av detta ska ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL.

Värdet av såväl 1:1 som 1:2 kommer emellertid även att påverkas av den förändrade miljö som gatuutbyggnaden innebär i form av trafikstörningar m.m. För 1:1 är det fråga om en miljöskada, som kan prövas enligt 32 kap. MB som inte hanteras i en lantmäteriförrättning. För 1:2 handlar det om en företagsskada som ska prövas enligt 4 kap. 2§ ExL i lantmäteriförrättningen. Ersättning betalas ut om skadan är större än vad som skäligen bör tålas med hänsyn bl.a. till störningens (skadans) vanlighet i orten eller i allmänhet.

Exempel 2:

Ett exempel är intrång i jakt. En fastighet med jakträtt kan t.ex. beröras av intrång genom att en ny järnväg dras fram. Den barriäreffekt och de inskränkningar i övrigt i form av begränsade skjutriktningar m.m. som den nya järnvägen innebär, kan dock lika väl drabba en annan fastighet, som ligger i närheten av den nya järnvägen utan att avstå någon mark till denna. Därför betraktas intrång i jakt som en företagsskada som ska prövas enligt influensregeln (jämför NJA 2003 s. 619).

Rättsfall: Kvittning av företagsskada mot företagsnytta

NJA 2003 s. 619 (Lm ref. V 03:4). Det s.k. Ålbergamålet. Frågan rörde ersättning för trafikstörningar till följd av att väg E4 flyttades från ett läge inom en jord- och skogsbruksfastighet till ett annat läge inom samma fastighet. Därvid gjordes en kvittning av företagsskada mot företagsnytta. I målet synes dock inte ha invänts att det var fråga om ortsvanlig nytta, varför den frågan inte prövades.

Rättsfall: Förbättrade kommunikationer gav företagsnytta

RH 2005:39 (Lm ref. V 04:12). I ett mål som rörde ianspråktagande av mark för väg togs en del av en jord- och skogsbruksfastighet i anspråk med vägrätt. Vägföretaget bedömdes medföra en värdehöjning för restfastigheten – s.k. företagsnytta – med hänsyn till uppkomna bebyggelseförväntningar. Den del av företagsnyttan som hänförde sig till förbättrade kommunikationer i orten ansågs som ortsvanlig och skulle tillgodoräknas fastighetsägaren. Värdehöjningen i övrigt skulle avräknas från den värdeminskning som uppkom till följd av själva markupplåtelsen. Avräkningen skulle däremot inte ske mot skada som i övrigt drabbade fastighetsägaren.

Rättsfall: Störning vid avstängning av väg fick tålas

MÖD 2019:13, MÖD, 2019-03-19, M 6581-18. Järnvägsarbeten hade föranlett avstängning av en väg med reducerad framkomlighet till en

livsmedelsbutik som följd. MÖD bedömde att den störning som avstängningen inneburit har varit sådan att den skäligen fick tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Rättsfall: Störning på skogsbruk var inte företagsskada

MÖD, 2018-06-08, F 9585-17. Vid ledningsrätt som innebar att skogsgata togs i anspråk för luftledning fann MÖD att den företagsinverkan som kunde bli aktuell var att man vid skogsbruksåtgärder måste ha viss försiktighet så att inte skada uppkommer på annans egendom. Sådan inverkan är mycket allmän varför någon ersättning inte är aktuell. Se även MÖD, 2018-02-28, F 5866-17 (Lm ref. V 18:1).

Tillämpning av influensregeln vid företagsnytta

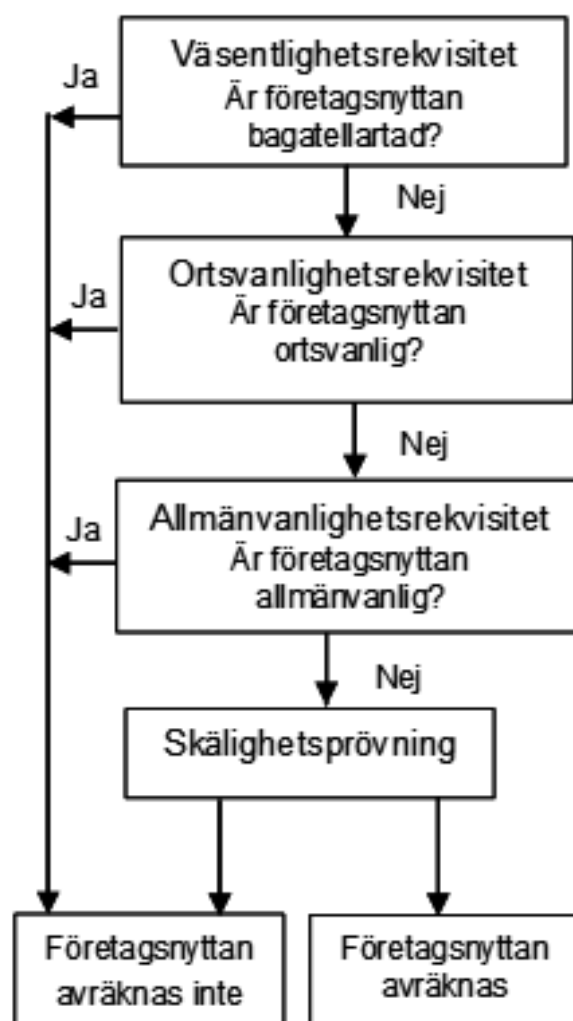
När influensregeln ska tillämpas på den omvända situationen jämfört med företagsskada – dvs. företagsnytta – är principerna precis desamma, men resultatet av prövningen blir ”tvärtom”, dvs. det är ”undantaget” som leder till att nyttan ersätts – inte ”grundregeln”.

Vi började beskrivningen av företagsskada med att jämföra fastigheter som drabbas av samma skada. En av fastigheterna berörs av ett ianspråktagande av mark – de andra inte. Om skadan är ”vanlig” så får den tålas, dvs. ingen av fastighetsägarna får någon ersättning för miljö- eller företagsskadan. I den omvända situationen innebär samma grundtanke, att om en företagsnytta är ”vanlig” så får den tillgodoräknas av alla. Den fastighetsägare som är berörd av ianspråktagande av mark ska således inte behöva ”betala” för nyttan – i form av lägre ersättning – eftersom alla grannar kan tillgodogöra sig samma nytta.

Typiska nyttor är att en väg dras fram till ett tidigare väglöst område eller att en stadsdel får tillgång till allmänna va-ledningar. I sådana fall är det ”vanligt” för fastigheterna i området att kunna tillgodogöra sig nyttan i form av höjd väg- respektive va-standard. Ersättningen till den eller de fastigheter som måste avstå mark för att denna ”vanliga” nytta ska kunna åstadkommas, ska då enligt influensregeln inte ”straffas” i form av lägre ersättning. Om nyttan å andra sidan är ”ovanlig” – dvs. om den i princip bara kan tillgodogöras av den fastighet som berörs av expropriationen – är det normalt skäligt att nyttan avräknas från ersättningen.

I likhet med vad som gäller för företagsskada undantas sådana nyttor som inte är *väsentliga* från ”vanlighetsprövningen”. Det innebär att små, bagatellartade, nyttor får fastighetsägaren alltid tillgodogöra sig.

Prövningen av företagsnytta enligt influensregeln kan schematiskt sammanfattas som i figur 3.



Figur. Prövning av företagsnytta enligt influensregeln.

Rättsfall Värdeökning högst 5 % inget avdrag för företagsnytta:

HovR NN, 2004-10-13, T 31-02 (Lm ref. V04:12). Fråga om ersättning för mark som avstods till en allmän väg. Eftersom den nya vägen innebar att en broförbindelse tillskapades, som innebar betydligt snabbare transporter in till kommuncentrum, uppkom fråga om företagsnytta. Domstolen fann att eftersom nyttan uppgick till högst 5 procent av fastighetens värde skulle fastighetsägaren få tillgodoräkna sig hela värdehöjningen.

Rättsfall Företagsnytta avräknades ersättning:

RH 2005:39, Svea HovR, 2004-04-05, T 9174-01 (Lm ref. V04:8). Mark togs i anspråk för en motorväg på en stor lantbruksegendom. Till följd av den nya motorvägen kunde fastighetsägaren exploatera intilliggande mark. Denna nytta ansågs vara en företagsnytta som vida översteg markintrånget och som inte bedömdes som orts- eller allmänvanlig. Någon ersättning för intrånget skulle därför inte betalas.

Rättsfall: Möjlighet till grustäkt vid expropriation var företagsnytta

Svea HovR, 2003-08-29, T 5501-01 (Lm ref. V03:8). Hovrätten konstaterade att expropriationsföretaget medfört att täkttillstånd beviljats på fastigheten och att intrånget därmed inte inneburit något förlust som är ersättningsgill enligt 4 kap. 1 § ExL. Enbart markavståendet var inte orsaken till möjligheten att exploatera gruset, utan var en följd av expropriationsföretaget. Nyttoeffekten var således en företagsnytta. Det hade i målet inte framkommit att någon fastighetsägare i orten eller

allmänhet att fastighetsägare får tillgodogöra sig sådan influens. Det var därför fråga om företagsnytta.

4.2.2 Företagsskada vid expropriation som påverkar del av fastighet

Det andra stycket behandlar frågan om expropriation av en del av fastighet som inkluderar de intrång som sker vid upplåtelse av rättigheter i en fastighet. Det innebär att marknadsvärdet före expropriationen beräknas till det värde som fastigheten skulle ha haft om någon inverkan av expropriationsföretaget inte hade förekommit, i den mån detta är skäligt med hänsyn till orts- eller allmänvanlighetsrekvisiten. Marknadsvärdet på restfastigheten efter expropriationen ska däremot beräknas med beaktande av sådan inverkan (prop. 2009/10:162 s. 42).

Vid s.k. delexpropriation gäller alltså att ersättningen ska bestämmas som skillnaden mellan å ena sidan fastighetens värde före expropriationen – *med eller utan inverkan av företaget* – och, å andra sidan, fastighetens verkliga värde efter expropriationen, dvs. *med beaktande* av företaget. Om störningen är ”ovanlig” – och därmed ersättningsgill – bestäms värdet före *utan beaktande* av den värdesänkande influensen, vilket innebär att den berörde fastighetsägaren får ersättning för företagsskadan. Om störningen tvärtom är ”vanlig” – och således inte ska ersättas – så bestäms även värdet före expropriationen *med beaktande* av företagets inverkan, vilket har till följd att ingen ersättning betalas för företagsskadan. Se nedan bilder som illustrerar hur bedömning av företagsskada ska ske före och efter.

Rättsfall: Fråga om företagsskada ska bedömas vid intrång

MÖD 2011:33 (Lm ref. V 11:3). Prövning av företagsskada vid fastighetsreglering. Vid bedömning av ersättning för intrång ska ersättning utgå för störningar som uppkommer av den verksamhet som expropriationen avser om dessa störningar medför en minskning av marknadsvärdet på restfastigheten och det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan. Ovanstående gäller även när är fråga om ersättning för servitutsupplåtelse avseende vägtunnel. Varken LM eller FD hade beaktat eventuellt buller eller andra immissioner vid bestämmandet av den intrångsersättning som fastighetsägaren har rätt till. MÖD återförvisade ärendet till LM för fortsatt handläggning.

För vägledning om influensregeln och tillämpningen för att bedöma om företagsskada ska ersättas, se avsnitt 4.2.1 Influensregeln och företagsskada samt företagsnytta.

4.2.3 Ersättning som bestäms för intrång enligt 2:11

Det tredje stycket behandlar företagets inverkan på marknadsvärdet är tillämpliga vid värdestegringsexpropriation enligt 2 kap. 11 § ExL och blir således inte tillämplig i bedömning av ersättning vid en lantmäteriförrättning.

4.2.4 Undantag från påslag

Fjärde stycket innehåller en bestämmelse om hur det procentuella påslaget enligt 1 § andra stycket ska bestämmas i vissa fall. Det gäller de fall där expropriationsföretaget har en sänkande inverkan på fastighetens marknadsvärde (företagsskada).

På den del av ersättningen som på det sättet tillkommer ska något procentuellt påslag inte göras. Detta innebär att ersättningen för

företagsskada enligt influensregeln behandlas på samma sätt som motsvarande ersättning för miljöskada enligt 32 kap. 1 § MB. I båda fallen gäller således att något procentuellt påslag inte ska tillämpas. Tillämpningen av fjärde stycket kan illustreras genom följande exempel.

Exempel

En fastighet belastas med ledningsrätt. Intrånget ger en marknadsvärdeminskning, med bortseende från inverkan av expropriationsföretaget, om 100 000 kr. Expropriationsföretaget, dvs effekterna av ledningsbygget ingår som en delpost i marknadsvärdeminskningen med 25 000 kr för företagsskada. Under förutsättning att denna företagsskada inte är att betrakta som orts- eller allmänvanlig (se första stycket andra meningen) beräknas ersättningen med bortseende från värdeminskningen. Löseskillingen bestäms därmed enligt 1 § första stycket första meningen till 100 000 kr. Därutöver ska ett procentuellt påslag betalas enligt 1 § andra stycket. Påslaget ska dock enligt förevarande paragrafs fjärde stycke beräknas på fastighetens egentliga marknadsvärdeminskning (dvs. värdet innan någon korrigering för företagsskadan har skett enligt influensregeln), dvs. 75 000 kr. Påslaget ska därmed uppgå till $(0,25 \times 75\,000 =) 18\,750$ kr. Den totala löseskillingen bestäms alltså med tillämpning av 1 § andra stycket till $(100\,000 + 18\,750 =) 118\,750$ kr (prop. 2009/10:162 s. 96).

Fjärde stycket avser enbart ersättning för företagsskada och tillämpas inte när det är fråga om värdehöjande inverkan från expropriationsföretaget (s.k. företagsnytta). (Prop. 2009/10:162 s. 96).

4.3 Presumtionsregeln

3 § Upphävd g. Lag (2010:832).

Förarbeten: Prop. 1972:109 s. 230 ff.

Eftersom bestämmelsen fått inverkan på avgöranden meddelade före 1 augusti 2010 och som kan ha betydelse för bestämmande av ersättning, redogörs nedan för bestämmelsens syfte och vad dess upphävande inneburit för prövning av ersättning.

Bestämmelsens tidigare innehåll

Den tidigare presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL innebar att löseskilling eller intrångsersättning skulle bestämmas med bortseende från värden som beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Regeln tog enbart sikte på förväntningsvärden som uppkommit efter den så kallade presumptionstidpunkten, som normalt ligger tio år före ansökan om expropriation.

Presumtionsregeln innebar alltså att de förväntningsvärden på en fastighet som hade uppstått efter den s.k. presumptionstidpunkten undantogs från det ersättningsgilla området. Därmed saknades det — när presumtionsregeln fanns — anledning att tillämpa influensregeln på de förväntningsvärden som kunde ha uppkommit till följd av det konkreta expropriationsföretaget.

Sedan presumtionsregeln upphävdes, finns det nu återigen ett behov av att avgöra i vilken utsträckning som förekommande förväntningsvärden är resultatet av sådan värdeinverkan från expropriationsföretaget som omfattas av influensregeln, och därmed som utgångspunkt inte är ersättningsgilla.

Syftet med upphävandet av presumtionsregeln

Syftet med upphävandet av presumtionsregeln var att komma närmre grundtanken med ersättningsreglerna, dvs. att fastighetsägare bör kompenseras för hela det förmögenhetsbortfall som ett ianspråktagande av fastigheten medför. Genom upphävandet skulle expropriationsersättningen närmare knyts an till fastighetens marknadsvärde, varigenom förhållandena vid en försäljning eller upplåtelse på den öppna marknaden efterliknas. Fastighetsägaren kommer därmed i detta avseende ställas ersättningsmässigt på samma nivå som de fastighetsägare som genom t.ex. en frivillig försäljning kan tillgodogöra sig motsvarande förväntningsvärden. Lagstiftaren ansåg vidare att upphävande av presumtionsregeln även skulle komma att innebära en förenkling av ersättningsregleringen (prop. 2009/10:162 s. 57 f.).

4.3 a Ersättning för allmän plats i detaljplan

3 a § Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats. Lag (2005:941).

Förarbeten: Prop. 1985/86:90, s.100–101 och 143

Bestämmelsens innebörd

Enligt lagrummet ska ersättning för mark eller annat utrymme som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Bestämmelsen är en specialregel i förhållande till huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL.

Med allmän plats menas en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov (1 kap. 4 § PBL). Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser (4 kap. 7 § PBL). Om kommunen är huvudman kan detaljplanen ofta genomföras genom att marken genom fastighetsreglering överförs till en kommunägd fastighet. Om kommunen inte är huvudman genomförs detaljplanen i stället genom en anläggningsförrättning.

Bestämmelsen innebär att den värdepåverkan som följer av att marken genom detaljplan lagts ut som allmän plats inte ska beaktas vid ersättningsbestämningen. I stället ska marknadsvärdeinsnkningen bedömas med utgångspunkt i den användning och de planförutsättningar som gällde omedelbart före planändringen. Man ska alltså bortse från den värdeinverkan som planen innebär och värdet bestäms i stället med den hypotetiska förutsättningen att plansituationen fortfarande är densamma som den var innan marken lades ut till allmän plats. Om marken har berörts av flera planer genom åren, men utan avbrott har utgjort allmän plats, är den plansituation som avses den som gällde innan marken *första gången* lades ut som allmän plats.

Det handlar med andra ord om att göra en ”tur- och returresa” bakåt i tiden till läget strax före planantagandet, för att se hur fastigheten då fick användas. Väl återkommen från denna ”resa” ska värderingen i övrigt grundas på de förhållanden som gäller vid den aktuella värdetidpunkten. Fastighetens fysiska beskaffenhet, värdenivåer etc. ska alltså på sedvanligt sätt knytas till värdetidpunkten. Ersättningen kan aldrig understiga markens värde enligt den vid värdetidpunkten pågående markanvändningen. Jämförelsen med förhållandena före planantagandet kan alltså endast tillämpas för att höja ersättningen i jämförelse med markens faktiska värde vid värdetidpunkten.

Värderingen ska i övrigt knytas till värdetidpunkten. Det innebär att prisnivå, marknadsförhållanden och fastighetens faktiska skick vid värdetidpunkten ska beaktas, men med den hypotetiska förutsättningen att marken fortfarande omfattas av de tidigare planförhållandena. Eftersom värderingen enligt 4 kap. 3 a § ExL, bortsett från vad avser

planförhållandena, ska grundas på förhållandena vid värdetidpunkten ska hänsyn tas till den befintliga rättighetsbelastningen vid förrättnings värdetidpunkt. Detta gäller oavsett när rättigheten tillkommit. Förutsatt att en rättighet är befintlig vid värdetidpunkten i förrättningen ska den alltså beaktas vid ersättningsbedömningen, även om den inte fanns innan marken lades ut som allmän plats.

Rättsfall: Beaktan av rättslig belastning

Svea HovR, 2010-09-24, Ö 1522-10 (Lm ref. V 10:2). Oavsett när rättighet tillkommit ska hänsyn till belastningen av denna hänföras till aktuell värdetidpunkt.

Syftet med bestämmelsen

När mark genom detaljplan läggs ut som allmän plats (t.ex. gata eller park) sjunker markens marknadsvärde normalt kraftigt. Mark som endast får användas för allmän plats har i regel ett mycket begränsat marknadsvärde.

Lagstiftaren har ansett att det inte är skäligt att denna värdeminskning ska drabba fastighetsägaren. Planläggningen är ett offentligt beslut som syftar till att tillgodose ett allmänt behov, och fastighetsägaren ska inte bära kostnaden för att markens användning begränsas till allmän plats. Bestämmelsen infördes för att säkerställa att fastighetsägaren får ersättning motsvarande markens värde enligt den tidigare användningen, dvs. innan planläggningen medförde värdesänkningen (prop. 1985/86:90 s. 100–101 och 143). Regeln kan beskrivas som att värderingen ska göras som om planläggningen av allmän plats inte hade skett. Bestämmelsen får betydelse och kan komma att tillämpas vid förrättningar enligt FBL, AL och LL.

När bestämmelsen ska tillämpas

Beträffande intrång (marköverföring/rättighetsupplåtelse) i allmän platsmark kan två typfall särskiljas:

I det första typfallet (4:3 a-fallet) har huvudmannen för den allmänna platsen varken velat eller tvingats lösa in den allmänna platsen. Om så är fallet ska ersättningsbestämmelsen i 4 kap. 3 a § ExL tillämpas vid markåtkomsten och ersättning ska betalas utifrån tidigare planförhållanden. Bestämmelserna i 4 kap. 3 a § ExL och även detta avsnitt bygger på denna förutsättning, d.v.s. att den allmänna platsen inte har tagits i anspråk av sin huvudman och ersättningen ska bestämmas utifrån de tidigare planförhållandena. Beträffande värderingsprinciper för olika markslag enligt de tidigare planförhållandena hänvisas till avsnitt 6.3 under rubriken "överföring av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap".

Rättsfall: Fastighet skulle värderas som råmark

Svea HovR 1987-07-24, UÖ 35 (Lm ref. V 87:14) avsåg inlösen enligt AL av en fastighet som ursprungligen bildats för bostadsändamål år 1980. Fastigheten planlades år 1980 som allmän plats enligt byggnadsplan och omfattades dessförinnan inte av någon plan. Sedan fastighetens bildande hade det inte vidtagits några åtgärder för att få till stånd bebyggelse. Fastigheten hade aldrig nyttjats som tomt. Fastighetens belägenhet och utformning samt övriga förhållanden i trakten talade för att det före planfastställelsen inte fanns realistiska möjligheter att få bebygga fastigheten. Fastigheten skulle därför värderas som råmark.

I den andra typsituationen (ej 4:3 a-fall) sker ett intrång i allmän platsmark som ägs eller disponeras av dess huvudman. Ett exempel kan vara att ledningsrätt upplåts i allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

och med kommunen som fastighetsägare. I dessa fall är bestämmelserna i 4 kap. 3a § ExL inte tillämpliga. Detta eftersom den planskade som uppkommit för den ursprungliga fastighetsägaren genom att marken planlagts som allmän platsmark i denna typsituation redan ersatts genom reglerna i 14 kap. 14-15 §§ PBL och 4 kap. 3 a § ExL. Bedömningen blir därmed att marken ska värderas utifrån det intrång som sker i den pågående markanvändningen som allmän plats. Beträffande detta typfall, d.v.s. intrång i allmän platsmark som tagits i anspråk av sin huvudman, hänvisas till avsnitt 8.3 under rubrik ”Ledningsrättsintrång i allmän platsmark”.

Tidigare områdesbestämmelser

Genom områdesbestämmelser kan en kommun reglera bl.a. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål (4 kap. 42 § PBL). Genom områdesbestämmelser kan mark dock inte läggas ut som allmän plats på det sätt som gäller för detaljplaner.

Rättsfall: Områdesbestämmelser kan inte utgöra allmän plats

MÖD 2015-03-19, F 5613-14, (Lm ref. V 15:6). MÖD fann att det inte var möjligt att genom områdesbestämmelser ange mark på allmän plats på det sätt som avses i 4 kap. 3 a § ExL.

Råmark vid 4:3 a-fallet

När ett råmarksvärde bedöms med tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL ska bortses inte bara från den aktuella detaljplanen utan också från det planarbete som lett fram till planen, se MÖD 2014:49 (Lm ref. V 14:8), jämför även 4 kap. 2 § ExL. Markens värde ska vid bedömningen enligt 4 kap. 3 a § ExL alltså inte anses ha höjts på grund av de förväntningar om framtida rätt till bebyggelse som detaljplanarbetet i sig skapar. Markens värde ska vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL heller inte anses ha sänkts på grund av att man strax före planantagandet kan se att marken föreslagits utgöra just allmän platsmark. I den mån förväntningsvärden ersätts med tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL är det alltså mer allmänna förväntningar om ändrad rätt till markanvändning som ersätts, och inte sådana förväntningar som skapats av det specifika detaljplanarbetet. Exempel på förhållanden som betingar ett allmänt förväntningsvärde och som alltså bör beaktas vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL kan vara områdets läge i förhållande till service, kommunikationer och befintlig bebyggelse.

Rättsfall: Begränsning i val av jämförelseobjekt vid ortsprisanalys av råmarksköp

MÖD 2014:49 (Lm ref. V 14:8). MÖD ansåg att råmarksköp som påverkats av detaljplanearbete inte kunde användas som jämförelseobjekt vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL. Mark som tidigare använts som tomtmark hade planlagts som allmän plats och skulle överföras till kommunens fastighet. MÖD uttalade att av 4 kap. 3 a § ExL följer att planarbete som lett fram till antagen plan inte ska beaktas vid bestämmande av ersättningen. Vad gäller annat planarbete som inte lett till någon antagen plan är detta fråga om tillfälliga förväntningsvärden som bestämmelsen inte avser att ersätta. MÖD instämde i LM:s bedömning att den aktuella fastigheten skulle värderas som kompletterande tomtmark. Om dessa planförhållanden innebär ett lägre marknadsvärde än det allmänna råmarksvärdet inom området med bortseende från värdeinverkan av den antagna detaljplanen ska istället det allmänna råmarksvärdet ersättas. MÖD delade underinstansernas bedömning att fastighetens marknadsvärde som kompletterande tomtmark uppgår till 150 kr/m². De av klagandena redovisade råmarksköpen bedöms ha varit så påverkade av där pågående planarbete att de inte kan användas som jämförelseobjekt. De av LM redovisade jämförelseköpen indikerar att

det allmänna råmarksvärdet understiger det värde om 150 kr/m² som fastigheten bedöms ha som kompletterande tomtmark. Fastigheten värderades därför som tomtmark till ett värde av 150 kr/m².

Även i andra fall har domstolarna tagit ställning till hur jämförelseobjekt ska bedömas vid värdering enligt 4 kap. 3 a § ExL. För ytterligare information om värdering av råmark, se avsnitt 4.1 under rubrik "Särskilt om marknadsvärdebedömning av råmark"

Särskilt om olika skador och nyttor

Genom särskilda inlösenbestämmelser i 14 kap. 14–17 §§ PBL, i kombination med 4 kap. 3 a § ExL, har en fastighetsägare rätt till kompensation för den skada det innebär att mark läggs ut som allmän plats. Denna skada (marknadsvärdeminskning plus övrig skada) ska ersättas vid den fastighetsreglering eller den anläggningsförrättning där marken överförs eller upplåts – *markavståendet*.

Företagsskada

Planens genomförande kan emellertid även medföra skador som inte direkt har att göra med att mark avstås. Byggrätten på restfastigheten kanske sänks och buller och andra störningar i omgivningen kan verka sänkande på fastighetens värde. Den nya planen kan även medföra fördelar, som ökar fastighetens värde. En tidigare odelbar tomt kanske görs delbar eller så utökas byggrätten med ytterligare våningsplan. En breddad gata kanske ger förbättrade kommunikationer eller så innebär ett parkområde att fastighetens närmiljö förbättras.

Det har sedan länge varit en grundprincip i byggnadslagstiftningen att en fastighetsägare får tåla s.k. *planskador* utan kompensation, med de undantag som uttryckligen regleras i 14 kap. PBL. I gengäld får fastighetsägaren tillgodogöra sig de fördelar som planen innebär – s.k. *plannyttor*. Enligt praxis ska alltså någon avräkning för plannytta inte göras när ersättningen för markavståendet bestäms och någon ersättning ska inte betalas för sådana planskador som inte direkt hänger samman med avståendet av mark för allmän plats.

Rättsfall: Plannytta

HovR V Sv, 1980-04-28, UÖ 31, (Lm ref. V 80:6). Hänsyn till planskada eller plannytta sker inte vid plangenomföranden.

Värdeförändringar som beror på själva markåtkomstföretaget, s.k. *företagsnyttor* eller *företagsskador*, ska särskiljas och bedömas enligt den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Det innebär att "vanliga" nyttor får fastighetsägaren tillgodogöra sig, men han får å andra sidan ingen kompensation för "vanliga" skador, se avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Skador till följd av *byggandet* av t.ex. en gata är inte någon expropriationsskada och ska därför inte ersättas i samband med markåtkomsten. Sådana skador kan dock tas upp till prövning vid en förrättning om berörda parter är överens om att LM ska pröva frågan (5 kap. 12 c § FBL och 13 c § AL).

De olika skador och nyttor som har berörts kan sammanfattas enligt följande.

Värdeinsknning till följd av markavståendet	Ersätts alltid (undantag för allmän väg och exploatörsförordnande)
Värdeändring till följd av planskada/plannytta	Påverkar inte ersättningen
Värdeändring till följd av företagsskada/företagsnytta	Huvudregeln är att företagsskador/företagsnyttor inte påverkar ersättningen. Enligt influensregeln ska dock företagsskador/företagsnyttor beaktas vid ersättningsbedömningen om det är skäligt.
Skada till följd av byggandet	Ersätts inte enligt ExL – hanteras som skadestånd

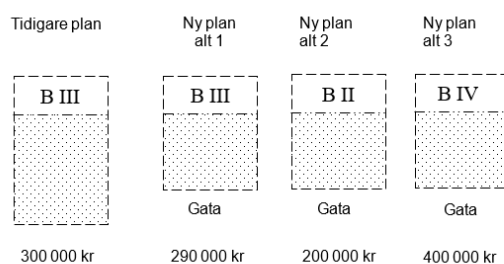
Eftersom planläggning, inlösen av mark, utbyggnad av anläggningar och det slutliga användandet utgör olika led i en sammanhängande förändring av markanvändningen är det ibland svårt att särskilja vad som ska hänföras till markavståendet, till planen och till expropriationsföretaget. Det kan t.ex. vara svårt att dra exakta gränser mellan företagsskada och planskada och mellan företagsnytta och plannytta.

Som utgångspunkt för den praktiska hanteringen kan emellertid vissa förenklingar göras. De två viktigaste frågorna som måste hanteras är dels de *byggrättsförändringar* som uppstår på restfastigheten, dels hur *användningen* av ianspråktagen mark påverkar den berörda fastigheten.

Förändrad byggrätt

Förändringar av en fastighets byggrätt i samband med planläggningen hänförs i normalfallet helt till planskada respektive plannytta och ska således *inte* påverka ersättningen vid avstående av mark för allmän plats. Såväl värdet före som värdet efter intrånget bestäms alltså med bortseende från den nya planen.

Exempel 1 - Del av en obebyggd hyreshusfastighet läggs ut som gata.



Ersättningen blir 10 000 kr (plus 25 procent) i alla tre alternativen. De tidigare planförhållandena ska ligga till grund för värderingen. Om markremsan hade frångått fastigheten, som den såg ut i den tidigare gällande planen, hade fastigheten fått den utformning och det värde som framgår av alt 1.

Hur den nya planen utformas är i princip ointressant. Att byggrätten i kvarteret har sänkts till två våningar (alt 2) har inget att göra med arealförlusten. Denna planskada ska inte ersättas vid markavståendet. Att byggrätten i alt 3 ökas till fyra våningar är inte kopplat till arealförlusten och är således en plannytta som fastighetsägaren får tillgodogöra sig.

Skador av användningen

När det gäller användningen av ianspråktagen mark brukar i tillämpningen den *nytta* som användandet av marken ifråga som gata, park osv. medför för restfastigheten *inte* beaktas vid ersättningsens bestämmande.

Rättsfall: Nyttan beaktades inte

Svea HovR, 1977-05-12, UÖ 18 (Lm ref. V 77:3). Nyttan av att ett överfört område, som utgjorde allmän plats och som skulle utnyttjas för bullerskydd, avräknades inte från ersättningen.

Att nyttan får tillgodogöras förklaras ofta med att det är fråga om plannytta och någon prövning av rekvisiten i influensregeln görs inte. Om nyttan helt eller till viss del kanske egentligen borde ses som en orts- eller allmänvanlig företagsnytta saknar praktisk betydelse. Grundprincipen blir ändå att nyttan tillfaller fastighetsägaren.

När det gäller *skador* är det emellertid klart att sådan värdeminskning som beror på användande av gatan för trafik är hänförlig till företagsskada och alltså ska ersättas enligt reglerna i 4 kap. 2 § ExL. Ersättning betalas alltså endast om störningen går utöver vad som kan anses vara orts- och allmänvanligt, se avsnitt 4.2 "Influensregeln".

Att särskilt beakta vid en beslut enligt AL

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats sker genomförandet genom rättighetsupplåtelse till förmån för en anläggningssamfällighet. En viktig fråga som tillkommer vid en upplåtelse är att omfattningen av ianspråktagandet måste klargöras; vilka befogenheter har upplåtits till anläggningssamfälligheten och vilka befogenheter kvarstår hos fastighetsägaren.

För mark som på obegränsad tid upplåts för vägändamål spelar förvärvsformen ingen större roll eftersom ett samtidigt utnyttjande för något annat ändamål i princip är omöjligt. Vid upplåtelse av park- och naturområden är det emellertid viktigt att klara ut hur den framtida rättighets- och ansvarsfördelningen mellan markägaren och samfälligheten är utformad.

Ett lämpligt värderingsförfarande vid en upplåtelse kan vara att först uppskatta vilken ersättning som skulle betalas vid ett totalt ianspråktagande och sedan, allt efter förutsättningarna, reducera detta belopp med hänsyn till att markägaren fortfarande kan fortsätta att bruka fastigheten i viss utsträckning.

Särskilt om betydelsen av nybyggnadsförbud vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL

En planändring, genom vilken planlagd tomtmark läggs ut som allmän plats, kan ha föregåtts av att någon form av byggnadsförbud tidigare har meddelats enligt den äldre plan- och byggnadslagstiftningen. Fråga kan då uppkomma om byggnadsförbudet ska beaktas eller bortses ifrån vid ersättningsbedömningen enligt 4 kap. 3 a § ExL. Om byggnadsförbudet inte har något samband med planläggningen ska byggnadsförbudet beaktas vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL, se NJA 1984 s. 93 I (Lm ref. V 84:1), jämför även influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Ett exempel på när byggnadsförbudet inte har något samband med planläggningen kan vara att nybyggnadsförbud meddelas enligt 168 § BL (byggnadslagen som gällde fram till 1987, 1947:385). Enligt bestämmelsen i 168 § BL kan ett sådant

nybyggnadsförbud meddelas utan samband med stadsplaneläggning (se NJA 1984 s. 93 I, jämför även NJA 1991 s. 655). I dessa fall, d.v.s. då ett nybyggnadsförbud har meddelats utan samband med den planläggning varigenom tidigare planlagd tomtmark läggs ut som allmän plats, ska nybyggnadsförbudet alltså beaktas vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL. I rättsfallet NJA 1984 s. 93 I, som avsåg inlösen av allmän platsmark, uttalade HD att ett nybyggnadsförbud enligt 168 § BL under de i målet aktuella förhållandena enbart i undantagsfall ska anses ha ett sådant samband med planläggningen att värderingen bör göras med bortseende från förbudet. Om byggnadsförbudet däremot har ett samband med den planläggning genom vilken den tidigare tomtmarken läggs ut som allmän plats bör byggnadsförbudet inte beaktas vid ersättningsbedömningen enligt 4 kap. 3 a § ExL, jämför 4 kap. 2 § ExL och NJA 1984 s. 93 I. Ett exempel på när byggnadsförbud har ett samband med planläggning är att det i den gamla byggnadslagen fanns en möjlighet att i samband med stadsplaneläggning meddela förbud mot nybyggnad inom området som var föremål för planläggningen, se 35 § BL. I dessa fall ska nybyggnadsförbudet alltså inte beaktas vid värdering enligt 4 kap. 3 a § ExL.

4.4 Värdetidpunkt

4 § Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdde eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

Förarbeten: Prop. 1971:122 s. 174 – 177, prop. 1972:109 s. 288 ff.

Bestämmelsen i 4 kap. 4 § ExL är formulerad som ett undantag från en underförstådd huvudregel. Huvudregeln, som inte framgår av någon uttrycklig bestämmelse i ExL, innebär att värderingen ska hänföras till förhållandena vid den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs. Det som indirekt definieras är den så kallade värdetidpunkten. Med värdetidpunkt menas den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan ska hänföras. Värdet ska alltså bestämmas med hänsyn till de fysiska, rättsliga och konjunkturmässiga förhållanden som råder vid denna tidpunkt.

Bestämmelsens tillämpningsområde

Med värdetidpunkt menas den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan ska hänföras. Värdet ska alltså bestämmas med hänsyn till de fysiska, rättsliga och konjunkturmässiga förhållanden som råder vid denna tidpunkt.

Normalt är värdetidpunkten den dag då expropriationsmålet slutligen avgörs (prop. 1971:122 s.177). Detta gäller såväl i fråga om löseskilling och intrångsersättning som för annan ersättning. Vid en lantmäteriförrättning motsvaras detta av dagen för ersättningsbeslutet.

Bestämmelsen i 4 kap. 4 § ExL är ett undantag från huvudregeln som ska tillämpas när förhandstillträde har skett på grund av domstolens förordnande enligt 5 kap. 17 § ExL (*förhandstillträde*) eller när tillträdet skett med stöd av ett formellt medgivande från fastighetsägaren (*faktiskt tillträde*). Ett sådant medgivande torde i de flesta fall inte vara ensidigt utan som en del av en överenskommelse mellan parterna. Bestämmelserna är vidare tillämpliga då äganderätten till en fastighet i samband med ett kvalificerat förhandstillträde har övergått på den exproprierande utan att tillträde har skett.

Om den exproprierande före eller under expropriationsmålet tillfälligt har utfört arbeten på fastigheten, utan att formellt tillträde kan anses ha skett, dvs. fastigheten i sin helhet fortfarande är i ägarens besittning, är däremot paragrafen inte tillämplig. Bestämmelserna i paragrafen är inte heller tillämpliga de fall ett faktiskt tillträde har skett men utan medgivande från fastighetsägaren. Skulle parterna vara oense om det föreligger ett sådant medgivande får frågan avgöras särskilt.

4.4.1 Värdetidpunkt

Bestämmelsen innebär att hänsyn inte ska tas till ändringar av fastighetens värde som uppkommit efter den tidpunkt då tillträdet skett när expropriationsersättningen fastställs. Regleringen syftar till att fastighetsägarens ekonomiska ställning ska vara densamma som om

ersättningsfrågan slutligen hade avgjorts vid tillträdestillfället. Detta gäller dock bara ersättningsposten som syftar till att kompensera för marknadsvärdeminskningen, det vill säga löseskillingen eller intrångsersättningen. Värdebidpunkten för annan ersättning är dagen för expropriationsmålets slutliga avgörande (domsdagen) även om tillträde skett dessförinnan.

Bestämmelsen reglerar även situationen då tillträde skett men enbart på del av fastigheten. I dessa fall ska tillträdesdagen som huvudregel utgöra värdebidpunkt för fastigheten i dess helhet. Undantaget är om det skett värdeförändringar på de delar som inte omfattats av tillträdet. Det kan vara fråga om så kallade substansändringar som exempelvis tillväxt eller avverkning av skog. Dessa värdeförändringar ska beaktas om inte annat följer av 4 kap. 5 § ExL som reglerar situationen där fastighetsägaren vidtagit åtgärder i syfte att höja den ersättning som den exproprierande har att erlægga.

4.4.2 Jämkning av ersättningen vid förhandstillträde

Till följd av att tillträdet, och därtill kopplad värdebidpunkt, kan vara knuten till en tidpunkt långt före dagen för expropriationsmålets slutliga avgörande har lagstiftaren ansett att ersättningsbeloppet ska räknas upp om det allmänna prisläget har höjts under perioden. Regleringen syftar till att skydda sakägaren mot oförmånliga ekonomiska konsekvenser av att tillträde skett innan ersättningen slutligen reglerats. Av 4 kap. 4 § ExL andra stycket framgår att om en höjning av det allmänna prisläget inträffat efter värdebidpunkten ska ersättningen räknas upp med hänsyn till uppgången. Det krävs inte att det är fråga om någon mera betydande höjning av det allmänna prisläget. Vid lagens tillkomst uttalades att konsumentprisindex i regel kan vara en lämplig utgångspunkt för beräkningarna. Om förskott har erlagts ska den förskotterade summan inte räknas upp.

Rättsfall: Uppräkning av ersättningsbelopp

NJA 1980 s. 478. (Lm ref. V 80:7) HD räknade upp de av hovrätten bestämda ersättningsbeloppen med hänsyn till den höjningen i det allmänna prisläget som hade inträffat efter hovrättens dom i målet. Uppräkningen gjordes trots att hovrättens dom enbart överklagats av den exproprierande parten.

Rättsfall: Justering för ändringar i prisnivåer

NJA 1981 s. 933 (Lm ref. V 81:16). gällde frågan hur de värdenivåer som fanns vid tidpunkten för värderingen (värderingstidpunkten) skulle justeras med anledning av ändringar av värdenivåer och prisläget som skett under fram till målets slutliga avgörande. Det förelåg en oenighet mellan parterna om hur värdenivån för det aktuella markslaget hade utvecklats under perioden från värderingstidpunkten till värdebidpunkten. HD ansåg att det skulle presumeras att ortsprisutvecklingen följer penningvärdeföringen och i förevarande fall kunde presumptionen inte brytas genom att någon part gjorde det sannolikt att dessa inte sammanföll. Uppräkning gjordes därefter med stöd av 35 kap. 5 § RB.

Exempel:

Tillämpning kan exemplifieras med en jämkning som skett med anledning av en prishöjning som skett efter tillträdet som MÖD gjorde i ett ärende rörande ledningsrätt (MÖD, 2021-09-08, F 5788-20):

LM hade i sitt beslut har använt sig av värdetidpunkt i december 2019 och uppräkningsräkning skulle ske till den vid avgörandedagens senaste kända KPI (juli 2021).

KPI var 337,68 i december 2019 och senaste kända KPI (för juli 2021) är 342,23. Det innebär att beloppet som tillträdaren skulle betala uppgick till $(44\,443 \text{ kr} \times [342,23/337,68] \times 1,25) = 56\,302 \text{ kr}$ vid tiden för denna dom.

Uppräkning skulle också ske från tiden för domen fram till betalningsdagen, det vill säga från KPI för juli 2021 (342,23) till den vid utbetalningen senaste kända KPI.

4.5 Åtgärder för att höja ersättningen m.m.

5 § Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlægga, skall, om skäl föreligger till det, ersättningen bestämmas så som om åtgärden icke vidtagits.

Exproprieras särskild rätt till fastighet, skall första stycket, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som anges där, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av den ersättning som tillkommer ägaren.

Förarbeten:

Förarbeten: Prop. 1971:122 s. 204–205, prop. 1972:109 s. 289 och 398

Med stöd av denna bestämmelse har regeringen utfärdat förordningen FBK som innehåller vissa föreskrifter för tillämpningen av FBL. Enligt 38 § FBK får Lantmäteriet meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för tillämpningen av FBL, FBLP, FBK och lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Dessa föreskrifter finns i författningsserien LMFS (tidigare LMVFS). En sådan författning har samma bindande karaktär som lagar antagna av riksdagen och förordningar utfärdade av regeringen. De är bindande – förutom för LM – även för utomstående. Föreskrifterna utfärdas till olika paragrafer i respektive lagar och återges i denna handbok i anslutning till respektive paragraf i FBL.

Enligt grundläggande skadeståndsrättsliga principer är båda parter skyldiga att vidta skäliga åtgärder för att minska expropriationsskadan. Ett förtydligande av denna princip är bestämmelsen i 4 kap. 5 § ExL, som innebär att man vid ersättningsberäkningen ska bortse från åtgärder som fastighetsägaren har gjort i uppenbar avsikt att höja den ersättning som annars skulle ha betalats.

Det kan t.ex. vara så att fastighetsägaren under expropriationsförfarandet (eller förrättningen) har gjort sådana investeringar i fastigheten som inte bedöms vara nödvändiga för att vidmakthålla den pågående markanvändningen. Ett annat exempel är att fastighetsägaren har gjort olika juridiska transaktioner, t.ex. upplåtelser av nyttjanderätter mellan moder- och dotterbolag, som leder till att skadan förvärras. Sådana avsiktliga ersättningshöjande åtgärder ska man alltså bortse ifrån vid ersättningsbestämmande.

5. VÄRDETIDPUNKT, TILLTRÄDE, UPPRÄKNING OCH RÄNTA

Nedanstående text beskriver vilka regler som gäller angående tillträdesdag, värdetidpunkt, förskott och indexuppräknings. Även räntereglerna berörs även om beräkning av ersättning för räntekostnader inte är en förrättningsfråga kan det finnas ett värde i att kunna förklara dem för parterna i en förrättning.

Texten har avsiktligt hållits så kortfattad som möjligt och tar sikte på reglernas betydelse för värdering inom förrättning. För en mer utförlig beskrivning av reglerna hänvisas till respektive handbok samt redogörelsen av 4 kap. 4 § ExL i avsnitt 4.4 "Värdetidpunkt".

5.1 Värdetidpunkt och tillträde

4 § Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt [6 kap. 10 §](#), skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.
Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdess eller övergick på den exproprierande enligt [6 kap. 10 §](#), skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

Förarbeten: Prop. 1971:122 s. 174 – 177, prop. 1972:109 s. 288 ff.

Med värdetidpunkt menas den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan ska hänföras. Värdet ska alltså bestämmas med hänsyn till de fysiska, rättsliga och konjunkturmässiga förhållanden som råder vid denna tidpunkt.

Värdetidpunkt och tillträde i normalfallet

Normalt är värdetidpunkten den dag då expropriationsmålet slutligen avgörs (prop. 1971:122 s.177). Detta gäller såväl i fråga om löseskilling och intrångsersättning som för annan ersättning. Vid en lantmäteriförrättning motsvaras detta av dagen för ersättningsbeslutet. Detta gäller såväl i fråga om löseskilling och intrångsersättning som för annan ersättning. Vid en lantmäteriförrättning motsvaras detta av dagen för ersättningsbeslutet.

Värdetidpunkt vid förhandstillträde

Som huvudregel sker tillträde enligt beslut när en förrättning i sin helhet avslutas vid ett och samma tillfälle. Huvudregeln enligt FBL är att tillträde får ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Motsvarande huvudregel enligt AL och LL är då anläggnings- eller ledningsrättsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Vid en lantmäteriförrättning kan dock tillträde ske före förrättningens avslutande i tre olika fall.

1. Fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsbeslutet har avgjorts som en s.k. preliminärfråga och tillträde har meddelats.
2. Beslut om förtida tillträde har fattats.
3. Parterna har oberoende av förrättningen och LM:s beslut kommit överens om att tillträde fått ske (faktiskt tillträde).

I dessa situationer är undantagsregeln i 4 kap. 4 § ExL tillämplig vilket innebär att värdetidpunkten är dagen för tillträdet. Sker ett succesivt tillträde, det vill säga att mark eller rättighet tillträds vid olika tidpunkter, är värdetidpunkten dagen för första tillträdet. Värdetidpunkten för annan ersättning är alltid dagen då ersättningsfrågan slutligen avgörs.

Ytterligare en aspekt av relevans är skillnaderna kring tillträde i de olika förrättningslagstiftningarna som kan påverka bedömningen av när värdetidpunkten infaller. I AL och LL krävs som huvudregel att ersättning erläggs innan tillträde får ske. Enligt FBL kan tillträde beviljas villkorslöst vid beslutsdagen. Det bör dock noteras att avkastningsränta på ersättningsbeloppet kan aktualiseras i detta fall.

Tillträdesregler: 5 kap. 30–30 a § och 11 kap. 8 § FBL, 26–27 a §§ AL, 24–25 a §§ LL.

Regler om villkor för tillträde: 26–27 a och 32 §§ AL, 24–25 a §§ LL och 5 kap. 30 a § FBL.

5.2 Värdetidpunkt vid förordnande av svårbedömd skada

Under vissa förutsättningar kan LM fatta beslut om att skjuta prövningen av en svårbedömd skada- eller intrång på framtiden. Genom beslutet ges en person rätt att inom en föreskriven tid ansöka om en ny förrättning för att avgöra ersättningsfrågan. Prövningsramen i en sådan förrättning bestäms utifrån hur beslutet är utformat och hur den svårbedömda skadan definieras däri. Ett sådant beslut ger upphov till ett specialfall där tillträde medges och förrättningen avslutas men där en ersättningsfråga inte är slutligen avgjord. För de intrång- och skador som inte omfattas av det särskilda beslutet är värdetidpunkten densamma som den svårbedömda skadan inte hade varit föremål för prövning i förrättningen.

Om personen i fråga i ett senare skede ansöker om förrättning för att erhålla ersättning för den svårbedömda skadan beror bedömningen av värdetidpunkten på hur skadan kategoriseras. Om det är intrångsersättning ska värdetidpunkten fastställas utifrån tillträdet. Om det är annan ersättning är värdetidpunkten dagen för beslutet i den särskilda förrättningen. I normalfallet är de flesta svårbedömda skador av den karaktär som kategoriseras som annan ersättning. Det finns dock inget hinder mot att även skador som ger upphov till intrångsersättning provas som svårbedömd skada. Det kan även vara så att den aktuella skadan både är ersättningsgill som intrångs- och annan ersättning. Vissa värderingsnormen är konstruerade så att en enskild skada beräknas ge upphov till både intrångsersättning och annan ersättning. I en sådan situation har de olika ersättningsposterna olika värdetidpunkter. Utöver schablontillägget behöver dessa även hållas isär vid indexuppräknings och ränteberäkning.

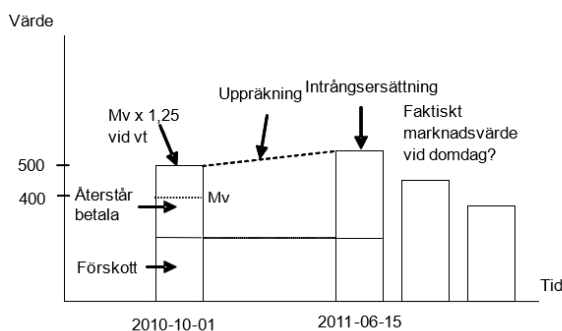
5.3 Uppräkning av ersättningen vid förhandstillträde

Om det allmänna prisläget har höjts under perioden från förhandstillträdet till dess att ersättningsfrågan slutligen avgörs ska den ersättning som inte förskotterats räknas upp. Uppräkning sker som utgångspunkt utifrån konsumentprisindex (KPI). Eftersom det KPI uppdateras periodiskt ska ersättningsbeloppet räknas upp från värdetidpunkten och fram till det senast kända KPI vid dagen för ersättningsbeslutet. Uppräkning med schablonpåslaget om 25 % ska göras innan indexuppräkningsindex. Eftersom värdetidpunkten för annan ersättning infaller först när ersättningsfrågan slutligen avgörs uppstår aldrig en situation när dessa ska räknas upp. I de fall en ersättningsgill övrig skada inträffar innan värdetidpunkten kompenseras den skadelidande i någon mån genom ränteregleringen, avsnitt 5.6 "Ränta".

Det ankommer på LM att inom ramen för officialutredningsansvaret göra bedömningen om förutsättningar för uppräkning föreligger och genomföra uppräkningsindex. Motsvarande gäller sannolikt inte inom ramen för en domstolsprocess (jämför NJA 1985 s. 355).

Exempel

Tillträde till en fastighet skedde 2010-10-01, varvid förskott betalades med 200 000 kr. Fastighetens marknadsvärde minskning med anledning av åtgärden bedömdes vid tillträdet (värdetidpunkten) till 400 000 kr. Intrångsersättning inklusive schablonpåslag med 25 % uppgick således till 500 000 kr. Vid värdetidpunkten var KPI 305,57. Vid dagen för ersättningsbeslutet (2011-06-15) hade KPI gått upp till 311,28.



Figuren illustrerar beräkningen.

Med dessa förutsättningar blir ersättningen $(500\,000 - 200\,000) \times (311,28/305,57) + 200\,000 \approx 505\,606$ kr.

5.4 Uppräkning vid höjning av prisläget

4 § Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt [6 kap. 10 §](#), skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdde eller övergick på den exproprierande enligt [6 kap. 10 §](#), skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

Förarbeten: Prop. 1971:122 s. 174 – 177, prop. 1972:109 s. 288 ff.

Bestämmelsen i 4 kap. 4 § 2 st ExL tar sikte på situationen där en allmän höjning av prisläget har inträffat mellan tillträdet och tidpunkten då ersättningsfrågan slutligen avgörs. I normalfallet krävs att en tidsperiod av viss storleksordning har löpt mellan dessa tidpunkter.

I en förrättning kan det uppkomma en liknande situation där en allmän höjning av prislägen inträffar mellan värderingstidpunkten, det vill säga tidpunkten då ersättningsutredningen upprättas eller färdigställs, och värdetidpunkten. En sådan prisuppgång skulle kunna föranleda ett behov av korrigering av de beräknade ersättningsbeloppen men inte på grund av prisuppgången per se. Istället är det förändringar av de faktorer som ligger till grund för ersättningsberäkningen som ska få genomslag vid en eventuell korrigering. Om det aktuella ortsprisunderlaget är oförändrat så till vida att inga fler relevanta köp kan finnas under perioden som förflutit kan det ändå vara så att värdenivån bedöms vara ändrad i och med den allmänna prisuppgången som skett. Även konjunkturmässiga förhållanden som ännu inte fått genomslag på den aktuella marknaden kan resonemangsvis resultera i att värdenivån bedöms vara högre vid den senare tidpunkten. I vissa fall blir det fråga om en skönsmässig bedömning och då kan förvisso olika typer av index vara vägledande. HD kom i NJA 1981 s. 933 till en annan slutsats men dom processuella förutsättningarna vid prövning i domstol skiljer sig från de som finns i en förrättning där Lantmäteriet har ett officialutredningsansvar.

5.5 Värdetidpunkt när en förrättning har överklagats

I en förrättning är huvudregeln att värdetidpunkten är dagen för ersättningsbeslutet. Om förrättningen överklagas är värdetidpunkten som huvudregel dagen för domstolens beslut (domsdagen). Det kan dock uppkomma situationer där frågan är mer komplicerad. Det är inte möjligt att beskriva alla tänkbara situationer utan bedömningen behöver vila på de övergripande principerna som redogjorts ovan samt i avsnitt "4.4 Värdetidpunkt".

Till huvudregeln om att värdetidpunkten infaller då ersättningsfrågan slutligen avgörs finns en rad undantagssituationer. Dessa har gemensamt att faktiskt tillträde har skett innan dess av ersättningsfrågan slutligen avgörs. Om en förrättning överklagas krävs det därför en bedömning av när det rättsliga tillträdet infaller.

En förhållandevis enkel överklagandesituation är då ett förtida tillträde beviljats i förrättningen. Förutsatt att domstolen inte inhiberar det förtida tillträdet är värdetidpunkten det datum som det förtida tillträdet börjar att gälla. Det gäller även om tillträdet är villkorat eftersom det skulle kunna vara möjligt att uppfylla villkoren vid samma tidpunkt.

I andra situationer är det svårare att avgöra om och när det rättsliga tillträdet är möjligt. Det kan bero på förutsättningarna i den aktuella förrättningen och parternas processföring i överklagandeprocessen. I förrättningen kan det vara avgörande vilken förrättningslagstiftning som är aktuell och om tillträdet är villkorat enligt det fattade beslutet. I den efterföljande överklagandeprocessen är det av avgörande betydelse vilket beslut som har överklagats (domstolens prövningsram). Om prövningen sker i flera instanser kan det också bli avgörande vilka beslut som vinner laga kraft och vilka som prövas i högre instans (om prövningstillståndet är partiellt).

I vissa situationer kan inte tillträde ske innan ersättningsfrågan är slutligen avgjord och då är det domsdagen som är värdetidpunkten. I andra situationer kan tillträde ske dessförinnan, exempelvis om en fastighetsreglering vinner laga kraft och erläggande av ersättning inte är en förutsättning för att tillträdet ska få ske.

Beroende på vilka frågor som vinner laga kraft i vilken instans kan det även uppkomma situationer där samtliga förrättningsbeslut överklagas till första instans och där överrätt enbart beviljat prövningstillstånd avseende en del av det ursprungliga överklagandet. Ett exempel är då en fastighetsregleringsförrättning överklagas i sin helhet till första instans. Domstolen avslår överklagandet men överrätt beviljat ett partiellt prövningstillstånd avseende ersättningsfrågan. I den situationen har fastighetsregleringen vunnit laga kraft i och med den första domen och eftersom tillträdes inte förutsätter att någon ersättning erläggs kan tillträdet ske när domen vunnit laga kraft. Även om ersättningsfrågan senare ska komma att prövas i överrätt har tillträde kunnat ske dessförinnan och värdetidpunkten infaller då innan dess att ersättningsfrågan slutligen avgörs i överrätt.

5.6 Ränta

I ett förrättningsbeslut ska endast uppges att avkastningsränta och dröjsmålsränta ska betala samt från och med vilka datum som gäller för detta. Det ska inte göras någon uträkning av beloppets storlek på vare sig avkastningsränta eller dröjsmålsränta. Den faktiska betalningsdagen är ju okänd vid beslutstillfället. Eftersom parternas processföring i förrättningen kan påverkas av räntereglerna är det ändå en fråga som förrättningslantmätaren kan behöva ge erforderlig information om.

Avkastningsränta

Om tillträde har skett innan förfallodagen utgår avkastningsränta på ersättningen från tillträdesdagen till dess att betalning sker eller till dess att förfallodagen inträder. Avkastningsränta betalas på det totala ersättningsbeloppet, inklusive påslaget med 25 procent, indexuppräknings samt annan ersättning. Dock inte på förskott som redan är betalt. Avkastningsräntan är lika med referensräntan plus två procentenheter.

Dröjsmålsränta

Om betalning sker efter förfallodagen, alltså den betalningsdag som beslutats, utgår dröjsmålsränta på den obetalda ersättningen fram till att betalning sker. Dröjsmålsräntan är lika med referensräntan plus åtta procentenheter.

Räntebeslut

Exempel med intrångsersättning, annan skada, förtida tillträde och utan förskott

Förutsättningar

Tillträdesdag: 1 jan 2010

Beslutsdag: 15 jan 2013

Förfallodag: 15 april 2013

Betalningsdag: 20 maj 2013

Marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkt 1 jan 2010: 100 000 kr

Annan ersättning vid värdetidpunkt 1 jan 2013: 20 000 kr

KPI: enligt SCB, se tabell "KPI, fastställda tal (1980=100)" på www.scb.se

KPI jan 2010 = 299,79

KPI jan 2013 = 312,00

Referensränta: enligt Riksbanken, se "Ränteberäkning - lathund" på värderingssidan.

Beräkningar

Intrångsersättning vid beslutsdagen:

$100\,000 \times 1,25 = 125\,000$ kr (schablonpåslag)

$125\,000 \text{ kr} \times 312,00/299,79 = 130\,091$ kr (indexuppräknings)

Annan ersättning vid beslutsdagen: 20 000 kr

Total ersättning vid beslutsdagen: 130 091 + 20 000 = 150 091 kr

Avkastningsränta från tillträdesdagen 1 jan 2010 till förfallodagen 15 april 2013:

$$150\,091 \times 1,0987 = 164\,905 \text{ kr}$$

$$(1,25 + 1,25 + 1,75 + 2,00 + 2,00 + 1,75 + 1,50 \times 105/180 = 9,87 \% = 1,0987)$$

Dröjsmålsränta från förfallodag 15 april 2013 till betalningsdag 20 maj 2013:

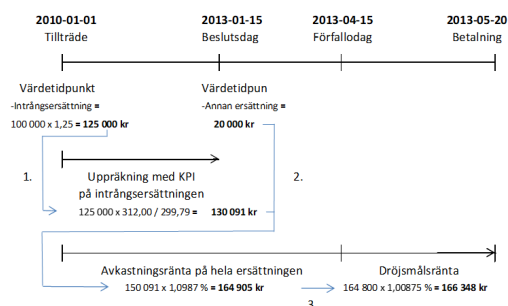
$$164\,905 \times 1,00875 = 166\,348 \text{ kr}$$

$$(4,5 \times 35/180 = 0,875 \% = 1,00875)$$

Ränteberäkning lathund

Tidsperiod	Ref.ränta (%)	Antal dagar	Räntefaktor (%)	
			Avkastningsränta	Dröjsmålsränta
2013-07-01—2013-12-31	1,0	180		
2013-01-01—2013-06-30	1,0	180	1,50	4,50
2012-07-01—2012-12-31	1,5	180	1,75	4,75
2012-01-01—2012-06-30	2,0	180	2,00	5,00
2011-07-01—2011-12-31	2,0	180	2,00	5,00
2011-01-01—2011-06-30	1,5	180	1,75	4,75
2010-07-01—2010-12-31	0,5	180	1,25	4,25
2010-01-01—2010-06-30	0,5	180	1,25	4,25

Schematisk skiss över beräkningsgången



ERSÄTTNINGSRÄTT FBL, AL, LL**6 FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN,
FASTIGHETSREGLERING OCH KLYVNING**

6.1 Ersättningsregler och principer i FBL

Likvidvärdering

Den grundläggande ersättningsregeln för likvidvärderingen finns i 5 kap. 10§ FBL, se Handbok FBL avsnitt [5 kap. 10 § Likvidvärdering](#).

Om värdet av den *mark och de andelar i samfällad mark* som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, ska enligt 5 kap. 10§ första stycket *första meningen* skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar (s.k. likvid).

Bestämmelsen i 5 kap. 10 § FBL anger att ersättning ska betalas. Hur ersättningen ska bestämmas regleras i 5 kap. 10 a–11 §§, se nedan.

Värdeförändring som beror på *servitutsåtgärd* eller på att byggnad eller annan anläggning övergår till ny ägare ska enligt *andra meningen* utjämnas på samma sätt.

Vid *överföring av fastighetstillbehör* ska ersättningen bestämmas enligt samma principer som vid fastighetsreglering i övrigt.

Det förfarande genom vilket ersättningen bestäms kallas för likvidvärdering. Likvid är synonymt med ersättning.

Hur ersättningen ska bestämmas

Vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § skiljer man mellan två olika av fall, dels *expropriationsfallen* (5 kap. 10 a § andra stycket), dels *vinstfördelningsfallen* (5 kap. 10 a § tredje stycket). Gränsdragningen mellan de två typfallen redovisas i nedan i avsnitt 6.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?. Se även Handbok FBL avsnitt [5 kap. 10 a § Bestämmande av ersättning](#).

Reglerna i 4 kap. ExL ska tillämpas på expropriationsfallen. För vinstfördelningsfallen ska det "tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten", vilket med andra ord kallas vinstfördelning.

Värderingsprinciperna för de båda fallen behandlas längre fram.

Jämkningsregeln

Jämkningsregeln finns i 5 kap. 11 § FBL och redogörs för i Handbok FBL avsnitt [5 kap. 11 § Jämkning av likvid](#).

Annan ersättning

Ersättningen enligt 5 kap. 12 § FBL är av arten *annan ersättning*. Det innebär att det varken ska göras något påslag med 25 procent eller läggas någon vinstandel på beräknad ersättning.

Ersättningen ska bestämmas enligt samma *materiella* grundprinciper som gäller i fråga om övrig skada enligt 4 kap. 1 § ExL. Se avsnitt "4.1.1 Minskad marknadsvärde och övrig skada" under rubriken "Övrig skada som genererar s.k. annan ersättning". Det innebär att endast ekonomiska skador

ersätts och att kraven på kausalitet och adekvans ska vara uppfyllda. Vidare bör det kunna ställas krav på att nyttjanderättshavaren vidtar skäligen åtgärder för att minska skadan.

När det däremot gäller de *processuella* reglerna är LM skyldig att utreda om annan ersättning ska betalas eller inte. Av förarbetena framgår dock att det ligger i sakens natur att frågan om annan ersättning inte kan göra en utredning ex officio utan information från sakägare på så vis som sker vid beräkning av intrångsersättning (prop. 1991/92:127 s. 73). LM blir på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. LM bör informera sakägarna om möjligheterna till annan ersättning och aktivt bereda berörd part möjlighet att framföra ersättningsyrkanden. Om yrkande framförs bör det normalt kunna krävas att sakägarna lägger fram relevant värderingsunderlag. Om det inte kommer in något sådant underlag, får beslutet grundas på det underlag som är tillgängligt för LM.

Läs mer om bestämmelsen i Handbok FBL avsnitt [5 kap. 12 § Annan ersättning](#).

6.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?

Vid bestämmande av ersättning enligt FBL (och AL) måste ställning tas till om situationen i fråga är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall. Gränsdragningen uttrycks på följande sätt i 5 kap. 10 a § andra stycket FBL.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 §§ PBL och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. ExL.

Den grundläggande tanken är att om det finns andra sätt (än FBL och AL) att tvångsförvärva samma mark i samma syfte så är det ett expropriationsfall. Enligt alla andra lagar är det nämligen ExL som tillämpas och då ska ersättningen bli densamma även om man i stället tillämpar FBL. Motsatsvis, vilket följer av 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL, så är det ett vinstfördelningsfall om markåtkomstregler endast finns i FBL eller AL.

Vinstfördelning vid fastighetsbildning kan aktualiseras vid klyvning eller fastighetsreglering i form av marköverföring eller rättighetsupplåtelse.

Om det är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall beror på syftet (ändamålet) med åtgärden. Det vill säga vad den mark som överförs, upplåts med servitut eller befrias från ett servitut ska användas till. Hur marken har använts tidigare saknar alltså betydelse för bedömningen.

Expropriationsfallen

De fall som räknas till expropriationsfallen vid fastighetsbildning är bland annat de plangenomförandefall som regleras i 14 kap. 14–18 §§ PBL.

- 14 § avser mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen är huvudman samt kvartersmark som enligt planen ska användas för annat än enskilt bebyggande, dvs. för olika allmänna ändamål.
- 15 § gäller mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. För sådan mark tillämpas fastighetsreglering endast i yttersta undantagsfall. Markåtkomsten sker i stället normalt genom en upplåtelse enligt AL.
- 16 och 17 §§ avser allmänna platser som kommunen inte är huvudman för enligt PBL och som staten eller kommunen är väghållare för enligt väglagen. Fastighetsreglering skulle i mycket sällsynta fall kunna bli aktuell om staten eller kommunen äger en fastighet till vilken marken skulle kunna föras och en sådan överföring begärs.
- 18 § avser kvartersmark för enskilt bebyggande, som enligt en detaljplan till viss del även ska användas för en allmän trafikanläggning, för en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter eller för en allmän ledning. I detaljplanen utmärks markreservat för allmänna trafikanläggningar vanligtvis med beteckningarna x (gång- och cykeltrafik), z (fordonstrafik) eller t (tunnel). Fastighetsreglering kan bli aktuell för bildande av servitut för att säkra tillgången till ett sådant markreservat. Beträffande gemensam trafikanläggning, se Handbok plangranskning [3.5.19](#)

Markreservat för gemensamhetsanläggningaravsnitt. För allmänna ledningar (u- och l-områden) sker genomförandet enligt LL.

Expropriationsfall är vidare sådana situationer där marken *uppenbarligen* skulle ha kunnat tas i anspråk genom *expropriation* i stället för med stöd av FBL eller AL.

- De ändamål för vilka expropriation kan ske framgår av 2 kap. ExL. Det måste alltså i det enskilda fallet göras en bedömning av om expropriation hade varit ett möjligt alternativ. Det handlar framförallt om fall där staten eller en kommun är förvärvare och ändamålet framgår tydligt av 2 kap. ExL. Möjlighet finns även för en enskild part att få expropriationstillstånd, men eftersom detta är tämligen sällsynt i praktiken torde det endast i mer speciella situationer kunna räknas som ett uppenbart fall. Utökning av en fastighet för en större basindustri skulle kunna vara ett exempel på ett sådant specialfall.

Även andra fall där det är *uppenbart* att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom något *annat tvångsförvärv* räknas till expropriationsfallen. Vad som menas med ”annat tvångsförvärv” är inte närmare utrett i förarbetena. En bedömning får därför göras från fall till fall av om tvångsrätt hade kunnat utövas enligt någon annan av de markåtkomstlagar som står till buds.

- Markåtkomst för järnvägar är en situation som regelmässigt kan hänföras till expropriationsfallen, eftersom sådan markåtkomst alternativt kan ske enligt LBJ. I de undantagsfall där järnvägsplan saknas torde expropriation kunna tillämpas.
- Ett annat vanligt förrättningsfall rörande järnvägar är upphävande av servitut för överfart vid stängning av järnvägs korsningar. Även sådana fall hör till expropriationsfallen. Antingen därför att stängningen är reglerad i en järnvägsplan, vilket innebär att markåtkomstreglerna i LBJ är tillämpliga, eller, om järnvägsplan saknas, därför att expropriation är ett alternativt sätt för att upphäva servitut för överfart över en järnvägsfastighet.
- Enligt förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 68) räknas till expropriationsfallen även sådan skadeförebyggande fastighetsreglering mellan en tvångsförvärvare och berörda sakägare som avses i 5 kap. 3 § andra stycket FBL.

Som expropriationsfall räknas däremot *inte* inlösen enligt 8 kap. FBL, dvs. överföring av mark i omarronderingssyfte eller inlösen av kvartersmark inom detaljplan (8 kap. 1 och 4 §§ FBL). I dessa inlösenfall ska alltså vinstfördelning ske om inte motsvarande tvångsförvärv *alternativt* skulle kunna ske enligt någon *annan lag* än FBL eller AL.

Vinstfördelningsfallen

De s.k. vinstfördelningsfallen är enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL omvänt definierade. Det är alltså fråga om sådana situationer som *inte* kan klassas som expropriationsfall. Det ska med andra ord inte vara uppenbart möjligt att lösa in egendomen enligt PBL eller genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv enligt andra lagar än FBL och AL. De markåtkomstmöjligheter som finns för dessa fall är alltså exklusivt reglerade i FBL eller i AL.

Vinstfördelningsfallen vid fastighetsbildning kan delas in i tre typfall:

- Tomtbildning, med detta menas marköverföring i syfte att nybilda eller utöka fastigheter som är avsedda för bebyggelse. Även servitutsupplåtelser för att "utrusta" bebyggelsemark med vägar, ledningar m.m. hör till dessa fall. Liksom upphävande av servitut för att frigöra mark för bebyggelse.
- Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter, dvs. marköverföringar samt förändringar av servitutsförhållanden och samfällighetsandelar för fastigheter på landsbygden.
- Klyvning, dvs. uppdelning av en samägd fastighet i särskilda lotter på marken.

6.3 Expropriationsfallen vid fastighetsreglering

Grundprinciper

Gränsdragningen mellan expropriationsfall och vinstfördelningsfall framgår av föregående avsnitt. Här i detta avsnitt redovisas värderingsprinciper för några vanligt förekommande situationer då ersättningsreglerna i 4 kap. ExL ska tillämpas vid fastighetsreglering, nämligen:

- Överföring av mark till allmän plats
- Överföring av mark till allmän tomt
- Bildande av servitut markreservat för allmänt ändamål
- Fastighetsreglering utanför detaljplan där expropriation hade varit ett alternativ
- Överföring av mark till järnvägsfastighet
- Upphävande av överfartsservitut vid järnväg

För det fallet att ett expropriationsfall vid fastighetsreglering berör en tomträtt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas i förhållande till tomträtthavaren. Det innebär att marknadsvärdet av det som tomträtthavaren har förlorat ska ersättas och att värdet vid ersättningsbestämningen ska räknas upp med 25 %, se NJA 2021 s. 676 ”Tomträtten på Lindholmen” och avsnitt ”4.1.1 Minskat marknadsvärde” och övrig skada under rubriken ”Grundläggande ersättningsprinciper”. Situationen torde framförallt uppkomma vid överföring av mark inom detaljplan.

Överföring av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

Med allmän plats menas en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov (1 kap. 4 § PBL). Om kommunen är huvudman genomförs detaljplanen i normalfallet genom att marken genom fastighetsreglering överförs till en kommunägd fastighet. Vid överföring av mark som enligt en detaljplan ska utgöra allmän plats ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas. Ersättning ska alltså betalas för marknadsvärdeminskning plus 25 % samt för eventuell övrig skada. Enligt en särskild bestämmelse ska marknadsvärdeminskningen för den avstående fastigheten ska bedömas utifrån de planförhållanden som rådde närmast innan området lades ut som allmän platsmark, se 4 kap. 3 a § ExL, se mer i avsnitt 4.3 a Ersättning för allmän plats i detaljplan.

I detta avsnitt redovisas värderingsprinciper för olika typfall vid överföring av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Följande typfall redovisas:

- Tidigare enskild tomtmark (småhustomt, industritomt, hyreshustomt)
- Tidigare råmark eller jord- eller skogsbruksmark
- Tidigare enskild vägmark

Beträffande det fallet att marken innan den lades ut som allmän plats utgjorde kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, s.k. allmän kvartersmark, hänvisas till avsnitt 4.1.1 under rubriken ”Särskilt om allmän tomtmark”.

För det fallet att den allmänna platsmarken är upplåten med tomträtt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas i förhållande till

tomträtthavaren. Det innebär att marknadsvärdet av det som tomträtthavaren har förlorat ska ersättas och att värdet vid ersättningsbestämningen ska räknas upp med 25 %, se NJA 2021 s. 676 ”Tomträten på Lindholmen”.

Rättsfall: Tomträtt likställs med fastighet vid expropriation

NJA 2021 s. 676 ”Tomträten på Lindholmen”. Vid expropriation ska tomträtt likställas med fastighet enligt JB 13:26. När expropriation sker av en fastighet som har upplåtits med tomträtt, liksom när själva tomträten upphävs eller begränsas genom en sådan åtgärd, följer av 13 kap. 26 § JB att tomträtthavaren har rätt till expropriationsersättning enligt 4 kap. 1 § ExL. Det innebär att tomträtthavare också vid fastighetsbildning ska behandlas på motsvarande sätt som fastighetsägare när ersättningen ska bestämmas.

Typfall - värderingssituationer

Tidigare enskild tomtmark

Utgångspunkten är att ersättningen ska bestämmas som om de planförhållanden som rådde närmast före planantagandet fortfarande hade varit gällande vid värdetidpunkten. Den värdeförändring i övrigt som restfastigheten undergår genom planläggningen hänförs normalt till plannytta respektive planskada och ska således inte påverka ersättningen.

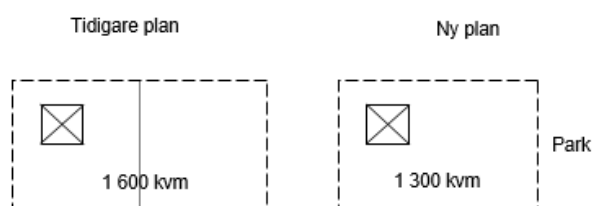
Inverkan på byggrätten

Om fastighetens tidigare byggrätt inte påverkas av arealförlusten, är det förhållandevis enkelt att konstatera att alla byggrättsförändringar som följer av den nya planen kan klassas som plannytta/planskada. Förändringen av byggrätten ska därför inte påverka ersättningen.

Om ett frånskiljande av den berörda marken skulle ha lett till en begränsning av byggrätten, om den gamla planen ännu varit gällande, ska dock den förlorade byggrätten ersättas.

Exempel:

Del av en villafastighet avstås till park.



Minimiarealen enligt planen är 800 kvm. Genom förlusten av 300 kvm blir fastigheten för liten för att kunna delas, vilket innebär att byggrättsförlusten ska ersättas. Ersättningen kan förenklat uttryckas som värdeskillnaden mellan två tomter på 800 kvm (med hänsyn tagen till delningskostnader m.m.) och en på 1 300 kvm.

Uttrycket ovan att byggrättsförlusten ”i princip” ska ersättas hänger samman med att gränsdragningen inte alltid är så lätt mellan den byggrättsförlust som direkt orsakas av markavståendet i sig och den byggrättsförlust som är en planskada och som därför får tålas.

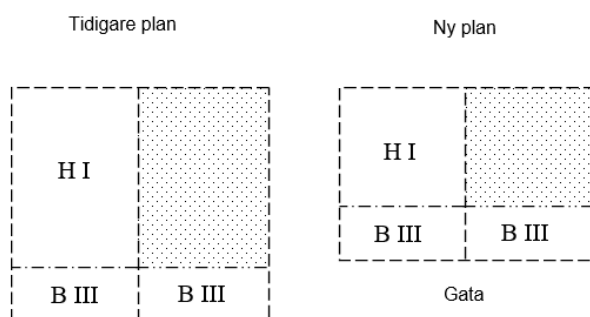
I samband med ändringarna i expropriationslagen år 1972 gör civilutskottet följande uttalande om denna gränsdragning (CU 1971:27 s. 25).

Om t.ex. en del av en planlagd fastighet i ny stadsplan läggs ut till gata torde man i allmänhet kunna göra det antagandet att fastighetens byggnadsrätt före den plan, varigenom del av fastigheten läggs ut till gata, kan inpassas på återstoden av fastigheten. Ersättningen för fastighetsintrång skulle då bli skillnaden i marknadsvärde mellan en större och en mindre tomt med samma byggnadsrätt. Skulle vissa delar av byggnadsrätten inte kunna inpassas på restfastigheten, betalas ersättning även för den förlorade byggnadsrätten, dvs. skillnaden i marknadsvärdet mellan den större tomten med den ursprungliga byggnadsrätten och den mindre tomten med den tekniska möjliga återstoden av denna byggnadsrätt.

Det citerade uttalandet har i tillämpningen tolkats på det sätt som framgår av följande exempel.

Exempel:

Två obebyggda hyreshusfastigheter berörs av planläggning, varigenom delar av fastigheterna läggs ut till gata.



Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska värderingen grundas på de äldre planförhållandena. Om man tar bort de berörda områdena från fastigheterna i den tidigare gällande planen förlorar de hela sin byggrätt B III. För den vänstra återstår byggrätten H I helt orörd och den högra består enbart av prickmark (på vilken bygglov inte får beviljas).

I denna situation anses dock att byggrätten B III fortfarande ”tekniskt” kan inpassas på restfastigheterna, vilket om inte annat visas av den nya planlösningen. Byggrätten kan så att säga ”skjutas in” på den del av fastigheten som återstår. Markavståendet i sig leder alltså i detta fall inte till någon inverkan på byggrätten B III.

Den vänstra fastigheten får därmed ersättning motsvarande en mindre byggrätt H I och den högra kompenseras för mindre obebyggbar tomtyta. Möjligheten att kompensera för förlorad byggrätt genom att ändra våningsantalet, synes inte böra beaktas. Det skulle alltså inte ligga inom ramen för en s.k. ”teknisk inpassning” att det i och för sig vore möjligt att få in den gamla byggrätten H i en andra våning.

Det kan upprepas att det saknar betydelse för bedömningen vad som händer med byggrätterna i den nya planen. Utgångspunkten enligt 4 kap. 3 a § ExL är ju de planförhållanden som rådde innan marken angavs som allmän plats. Samma ersättning hade alltså betalats även om byggrätten i den nya planen hade varit H II i stället för H I eller B II i stället för B III.

Rättsfall: Den nya planens byggrätt ska inte beaktas vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL

MÖD 2023-03-22, F 15587-21. Fråga om ersättning vid överföring av en markremsa från en privatägd bostadsfastighet till kommunens gatufastighet. Markremsan var utlagd som allmän plats i detaljplanen för området. Innan detaljplanen antogs omfattades den avträdande fastigheten inte av någon detaljplan. LM beräknade ett marginalvärde för arealförlusten och värderade

förlust av tomtanläggningar separat. MÖD konstaterade att värderingen skulle göras utifrån att det var fråga om tomtmark som inte omfattades av detaljplan (4 kap. 3 a § ExL). Marköverföringen innebar därför inte någon byggrättsförlust, trots att byggrätten i den nya planen var angiven i förhållande till tomtarealen. MÖD fastställde mot denna bakgrund LM:s ersättningsbeslut.

Värdering av tomtmark

När grundförutsättningarna kring byggrätter m.m. har klarats ut, ska skadan till följd av markförlusten värderas.

Ersättningen ska motsvara marknadsvärdeminskningen (plus 25 %) av att den aktuella marken, under givna planförutsättningar, frångår fastigheten. Ett generellt problem vid värdering av intrång är att det är svårt att genom en ortsprisanalys bedöma värdeminskningen. För att ändå kunna hantera denna i praktisk tillämpning mycket vanliga situation har olika mer eller mindre schabloniserade värderingsmetoder utvecklats genom s.k. marknadssimulering, dvs. genom att efterlikna marknadens förväntade reaktion av intrånget.

Småhus

För småhusfastigheter är det gängse arbetssättet följande.

- Värdeminskningen uppdelas i två delkomponenter, nämligen minskning i marknadsvärde till följd av att arealen blir mindre (alternativt upplåts) och minskning i marknadsvärde till följd av att vegetation, anläggningar, m.m. frångår fastigheten.
- För arealförlusten uppskattas ett marginalvärde med ledning av tomtmarkens genomsnittsvärde. Med tomtens genomsnittsvärde avses den oskadade fastighetens markvärde, exklusive vegetation och andra tomtanläggningar, men inklusive va-avgifter och gatuavgifter, fördelat per kvadratmeter av hela tomtens areal (se LMV-rapport 1986:16, Småhustomters marginalvärden).

En tumregel är att marginalvärdet vid äganderättsövergång eller ytmässiga rättighetsupplåtelser uppgår till ca 20–50 procent av genomsnittsvärdet med ”normalantagandet” 1/3.

Motsvarande tumregel för en upplåtelse som inte kan jämföras med äganderättsövergång är 5–15 procent eller ca 10%. Exempel på upplåtelser som inte kan jämföras med en äganderättsövergång är rättighetsupplåtelse för en underjordisk ledning.

I undantagsfall kan byggrätten för en småhusfastighet enligt en detaljplan vara kopplad till arealen. I ett sådant fall får detta vägas in när marginalvärdet uppskattas. Hur mycket marginalvärdet påverkas går inte att ange generellt. Det måste bli föremål för en bedömning från fall till fall med utgångspunkt från hur attraktivt det är på marknaden i den aktuella orten att ha möjlighet att bygga stora hus. Eftersom det i alla fall torde finnas kvar en någorlunda godtagbar byggrätt, bör marginalvärdet även i detta specialfall understiga 100 procent av genomsnittsvärdet.

Vanligare är att ett markavstående leder till att en delning av fastigheten omöjliggörs genom att fastighetens areal efter regleringen understiger den i planen angivna minsta fastighetsstorleken. För denna situation liksom vid

andra s.k. tröskeffekter, t.ex. förlust av strandkontakt, måste separata uppskattningar göras.

- För vegetation, byggnader och andra anläggningar har en särskild metod utarbetats av Lantmäteriet, som bygger på att genom kostnadsbedömningar uppskatta marknadsvärdepåverkan av förlust av tomtanläggningar (se vidare LM-rapport 2022:2, Tomtanläggningsmetoden). Uppdaterade kostnadsdatabanken finns publicerad på Lantmäteriets externa och interna webbplatser. Metoden har godtagits i rättspraxis, se MÖD 2021:18.

Delbeloppen adderas och rimlighetsprövas mot den berörda fastighetens totala oskadade värde.

I några rättsfall har särskilda intrångseffekter på småhusfastigheter (förlust av strandkontakt respektive förlust av möjlighet till båtförvaring) prövats av domstol.

Rättsfall: Värdering av förlust av strandkontakt för bostadsfastighet

MÖD 2023-06-26, F 1853-22, prövades frågan om ersättning för förlust av strandområde vid plangenomförande (överföring av mark som enligt ny detaljplan skulle utgöra allmän platsmark). Avträdande fastighet var en herrgårdsfastighet och ersättning beräknades både för mark som ansågs utgöra råmark och tomtmark. Överföringen av tomtmark innebar att bostadstomten kom att helt förlora strandkontakt. Ersättning för tomtmarken räknades fram i två steg: (1) dels arealförlust, (2) dels strandförlust. Den senare bedömningen gjordes med hjälp av ortsprisanalys i kombination med den proportion som enligt fastighetstaxeringen ska gälla mellan belägenhetsklass med egen strand och den för strandnära fastighet utan strand. (Se även MÖD 2019-06-27, F 2388-18 angående värdering av strandförlust för bostadsfastigheter).

Rättsfall: Vid överföring av marksamfällighet skulle förlust av möjlighet till båtförvaring beaktas

MÖD 2019-06-17, F 12070-18. Ersättningsfrågan gällde överföring av ett samfällt område till kommunens fastighet. Det överförda området utgjorde allmän platsmark enligt gällande plan. En delägarfastighet (bostadsfastighet) överklagade ersättningsbeslutet med hänvisning till att marköverföringen innebar att möjligheten att nyttja området för båtförvaring gick förlorad till följd av åtgärden. MÖD ansåg att klagande, som delägare i samfälligheten, har haft möjlighet att utnyttja samfälligheten för båtförvaringen. Vid ersättningsbedömningen skulle det därför beaktas att denna möjlighet kom att försvinna som en följd av fastighetsregleringen.

Hyreshus

Med hyreshusfastigheter avses fastigheter som är avsedda för bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande (jämför 2 kap. 2 och 4 §§ fastighetstaxeringslagen). Det förutsätts alltså inte att fastighetens upplåtelseform är hyresrätt.

Värdet av en hyreshustomt uttrycks vanligen i kr/kvm byggrätt. Värdepåverkan av ett intrång i en hyreshustomt styrs därför av andra faktorer än vad som gäller för småhustomter.

Byggrätten berörs

Om byggrätten berörs får värdeminskningen till följd av arealförlusten beräknas utifrån byggrättens värde. För en obebyggd tomt slår detta direkt

igenom på marknadsvärdet. För bebyggda fastigheter får bedömas från fall till fall hur förlusten av byggrätten påverkar marknadsvärdet. Bedömningen får göras i ljuset av hur realistiskt det är att den förlorade byggrätten hade kunnat utnyttjas. Bedömningen bör som utgångspunkt göras utifrån de tidigare planförhållandena. Observera att byggrätten kan påverkas även om det är s.k. prickmark som tas i anspråk, nämligen om byggrätten på fastigheten är kopplad till arealen. Inte sällan förekommer planbestämmelser om ett visst exploateringsstal eller om att endast en viss del av arealen får bebyggas.

Byggrätten berörs inte

Om byggrätten inte berörs kan marknadsvärdeminskningen beräknas som ett marginalvärde av tomtens genomsnittsvärde. Beträffande vilket marginalvärde, d.v.s. vilken procentsats av genomsnittsvärdet som ska användas, saknas vägledande rättspraxis. En utgångspunkt för bedömningen kan dock vara en jämförelse med den praxis som finns för intrång i småhusfastigheter. Förutsatt att byggrätten och de grundläggande tomtfunktionerna till en småhusfastighet inte påverkas, brukar marginalvärdet vid intrång normalt vara 20-50 % av tomtens genomsnittsvärde med normalantagandet 1/3. Eftersom hyreshustomter värderas utifrån själva byggrätten, som inte nödvändigtvis behöver vara beroende av tomtarealen, bör utgångspunkten vara att marginalvärdet (uttryckt som andel av genomsnittsvärdet), normalt är klart lägre än de procentsatser som gäller vid intrång i småhusfastigheter.

Stor yta i förhållande till byggrätt tas i anspråk

I vissa fall kan intrånget dock ske i hyreshustomter som har förhållandevis stor tomtareal i förhållande till byggrätten. I dessa fall kan marginalvärdet, uttryckt som andel av genomsnittsvärdet, behöva vara något högre än vad som gäller för andra hyreshustomter. Detta eftersom den bedömda marknadsvärdeminskningen inte ska bli oskäligt låg. Här kan jämföras med MÖD 2024-06-12, 7886–23, där en vårdfastighet skulle avstå en markkremsa till allmän plats. I avsaknad av ortspriser för vårdfastigheter värderades fastigheten som en hyreshusfastighet avseende lokal. Tomtarealen var 55 000 kvm och byggrätten ansågs vara 6 650 kvm bruttoarea (befintliga bebyggelse), d.v.s. det var en tämligen begränsad byggrätt i förhållande till den stora tomtarealen. I detta fall ansågs marginalvärdet vara 30 % av genomsnittsvärdet, vilket MÖD godtog.

Förväntningsvärden avseende framtida rätt till ändrad (mer värdefull) markanvändning, t.ex. förväntningar om att byggrätten ska utökas, ska ersättas. Normalt kan sådana förväntningsvärden anses vara beaktade genom marginalvärdet.

Förlust av inkomstbringande alternativanvändning, t.ex. uthyrning av p-platser, beräknas som nuvärdet av förlorade framtida driftsnetton. Även om området vid värderingstillfället inte utnyttjas för någon inkomstbringande användning kan det inte uteslutas att enbart möjligheten att anlägga t.ex. p-platser för uthyrning representerar ett visst värde. Om fastighetsägaren inte hyrde ut p-platser före planändringen kan det dock indikera att denna markanvändning inte var ett särskilt attraktivt alternativ och att den avkastning som teoretiskt skulle kunna erhållas inte påverkar marknadsvärdet i motsvarande grad.

Övriga effekter som påverkar driftskostnader eller hyresintäkter får beräknas som den inverkan som detta har på fastighetens avkastningsvärde. Särskilt för byggnader med lokaler kan t.ex. försämrade tillfarts- och parkeringsmöjligheter m.m. ha betydelse för avkastningsvärdet.

Hur *förlust av tomtanläggningar* ska värderas får avgöras från fall till fall. Om det rör sig om anläggningar som det kan förutsättas att fastighetsägaren skulle återanskaffa kan det bli aktuellt att ersätta ett återanskaffningsvärde. Om det rör sig om anläggningar som är inkomstbringande, t.ex. p-platser, bör marknadsvärdeminskningen hänförlig till förlust av anläggningen anses ha beaktats redan genom beräkningen av förlust av framtida driftsnetton. För mindre viktiga tomtanläggningar kan man också tänka sig att värdeminskningen anses vara en viss andel av anläggningskostnaden. På samma sätt som för småhusfastigheter kan vissa tomtanläggningar anses vara oväsentliga, d.v.s. sakna betydelse för marknadsvärdet. Allmänt sett kan sägas att tomtanläggningar som t.ex. vegetation har mindre betydelse för en hyreshusfastighet än för en småhusfastighet, eftersom värdet av en hyreshusfastighet ligger i dess avkastning. Även om hyreshusfastigheten ägs av en bostadsrättsförening och det således inte finns någon avkastning i egentlig mening så torde vegetation relativt sett ha mindre betydelse än i småhusfallet.

Vid *mindre arealförändringar* hos hyreshusfastigheter där byggrätten inte påverkas är utgångspunkten för bedömningen att i första hand använda marginalvärde.

Rättsfall: Vid överföring av mark från handelsfastighet ansågs värdeminskningen motsvara ett marginalvärde

HovR Ö Norrl, 1997-08-13, Ö225/95 (Lm ref. V97:3) Fråga om marköverföring från bl.a. en handelsfastighet till kommunens gatufastighet. Områdena utgjorde allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (gata). Ägaren av handelsfastigheten överklagade ersättningsbeslutet. HovR konstaterade att FBM:s värdering hänförde sig till en tidpunkt fyra år före värdetidpunkten. HovR värderade därför tomtmarken utifrån riktvärdena vid 1996 års fastighetstaxering, dock med avdrag för tomtanläggningar om 10 000 kr, och därefter uppräknings med 1,33 kr till marknadsvärdesnivå. HovR godtog FD:s och FBM:s bedömning att marginalvärdet var 40 % av genomsnittsvärdet. Beträffande tomtanläggningarna fann HovR inte anledning att höja den ersättning som FD bestämt.

Rättsfall: Vid överföring av markremsor i utkanten av bostadsfastighet ansågs marknadsvärdeökningen motsvara ett marginalvärde

MÖD, 2021-09-09, F 1484–20. Fråga om ersättning vid överföring av en långsmal remsa som utgjorde kvartersmark. Marköverföringen skedde från kommunens gatufastighet till två fastigheter avsedda för huvudsakligen bostadsändamål (flerbostadshus). Hela byggrätten på båda fastigheterna kunde utnyttjas utan marköverföringen. MÖD godtog klagandes uppgift om att marknadsvärdeökningen (avseende båda fastigheterna) motsvarade ett marginalvärde om 250 kr/kvm. Som jämförelse bedömde LM de genomsnittliga råtomtvärdena till 3 960 kr/kvm avseende den ena fastigheten och 5 952 kr/kvm avseende den andra fastigheten (250 kr/kvm motsvarar då 6,3 % respektive 4,2 % av genomsnittsvärdena). Anm.: Rättsfallet är ett vinstfördelningsfall där en bostadsfastighet tillförs mark, men redovisas även här för att illustrera hur marknadsvärdet av en hyreshustomt kan bedömas vid mindre arealförändringar som inte påverkar byggrätten.

Industri

För industrifastigheter är tomtarealen och flexibiliteten inom denna yta väsentliga värdefaktorer. Värdet av industritomter uttrycks därför ofta i kr/kvm tomtarea.

För arealförlusten får värdeminskningen bedömas utifrån hur intrånget rent faktiskt påverkar fastighetens utnyttjande. Ersättningen kan därmed bli såväl lägre som högre än tomtmarkens genomsnittsvärde. Om det handlar om ett perifert markområde utan större betydelse för fastigheten blir marginalvärdet lågt. Omvänt kan ett visst markområde ha stor betydelse för funktioner som lastning och lossning av gods, lager, uppställning av arbetsfordon och maskiner etc.

Det är vanligt att marginalvärdet för industrimark är relativt högt i jämförelse med andra fastighetstyper, eftersom arealen ofta har betydelse för fastighetens attraktivitet och därmed dess marknadsvärde. Industriell verksamhet innefattar inte bara den direkt ianspråktaga byggnadsytan, utan det krävs ofta att även de obebyggda delarna av fastigheten kan utnyttjas på ett rationellt sätt för transporter m.m. Vidare värderas de utbyggnadsmöjligheter som finns ofta högt på marknaden. Inte sällan sätts därför marginalvärdet till lika med eller i närheten av det genomsnittliga tomtvärdet. För en helt obebyggd tomt värderas nästan uteslutande varje kvadratmeter av tomten till genomsnittsvärdet. När bebyggelsen väl har lokaliserats och en verksamhet har etablerats kan dock marginalvärdet variera, beroende på olika områdets betydelse för fastighetens funktion.

Hur förlust av tomtanläggningar ska värderas får avgöras från fall till fall. Normalt kan det inte göras en avkastningskalkyl som visar hur den förlorade tomtanläggningen påverkar fastighetens marknadsvärde. Undantagsvis, om det rör sig om anläggningar som mer direkt är inkomstbringande eller påverkar avkastningsvärdet, kan marknadsvärdepåverkan bedömas utifrån en kalkyl (förlust av framtida driftsnetton eller annan form av avkastningskalkyl).

Om det rör sig om tomtanläggningar som det kan förutsättas att fastighetsägaren skulle återanskaffa kan det bli aktuellt att ersätta ett återanskaffningsvärde. För mindre viktiga tomtanläggningar kan man också tänka sig att marknadsvärdeminskningen anses vara en viss andel av anläggningskostnaden. Precis som för småhusfastigheter kan vissa tomtanläggningar vara oväsentliga, d.v.s. att marknadsvärdet inte påverkas.

Råmark eller jord- eller skogsbruksmark

Om en detaljplan för första gången antas för ett obebyggt område, blir den markanvändning som ligger till grund för ersättning för allmän plats normalt råmark, dvs. mark vars värde betingas av förväntningar om bebyggelse. Undantagsvis kan det i stället bli fråga om ett rent jord- och skogsbruksvärde.

I princip ska ersättningen motsvara det råmarksvärde som marken skulle ha haft vid värdetidpunkten, om planförutsättningarna hade varit desamma som gällde omedelbart före planens antagande.

Denna s.k. ”tur- och returesan” (se avsnitt 4.3 a Ersättning för allmän plats i detaljplan) som beskriver situationen när värdet ska hämtas tillbaka till tiden för planantagandet har ibland gjorts något annorlunda för råmark än

för bebyggelsemark. Det har alltså förekommit att man även har hämtat råmarksvärdet från den tidigare tidpunkten och sedan räknat upp detta med KPI till värdetidpunkten. Skälet till detta var att det ansågs svårt att hitta jämförelsemark vid värdetidpunkten eftersom råmarkssituationen var helt annorlunda.

Om markens värde omedelbart före planantagandet undantagsvis *inte* betingades av förväntningar om den kommande exploateringen, ska ersättningen bestämmas utifrån den pågående markanvändningen.

När ett råmarksvärde bedöms med tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL ska bortses inte bara från den aktuella detaljplanen utan också från det planarbete som lett fram till planen, se MÖD 2014:49 (Lm ref. V14:8), jämför även 4 kap. 2 § ExL. Markens värde ska vid bedömningen enligt 4 kap. 3 a § ExL alltså inte anses ha höjts på grund av de förväntningar om framtida rätt till bebyggelse som detaljplanearbetet i sig skapar. Markens värde ska vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL heller inte anses ha sänkts på grund av att man strax före planantagandet kan se att marken föreslagits utgöra just allmän platsmark. I den mån förväntningsvärden ersätts med tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL är det alltså mer allmänna förväntningar om ändrad rätt till markanvändning som ersätts, och inte sådana förväntningar som skapats av det specifika detaljplanearbetet. Exempel på förhållanden som betingar ett allmänt förväntningsvärde och som alltså bör beaktas vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL kan vara områdets läge i förhållande till service, kommunikationer och befintlig bebyggelse.

Rättsfall: MÖD ansåg att råmarksköp som påverkats av detaljplanearbete inte kunde användas som jämförelseobjekt vid tillämpning av 4 kap. 3 a § ExL

MÖD 2014:49 (Lm ref. V14:8). Mark som tidigare använts som tomtmark hade planlagts som allmän plats och skulle överföras till kommunens fastighet. MÖD uttalade att av 4 kap. 3 a § ExL följer att planarbete som lett fram till antagen plan inte ska beaktas vid bestämmande av ersättningen. Vad gäller annat planarbete som inte lett till någon antagen plan är detta fråga om tillfälliga förväntningsvärden som bestämmelsen inte avser att ersätta. MÖD instämde i LM:s bedömning att den aktuella fastigheten skulle värderas som kompletterande tomtmark. Om dessa planförhållanden innebär ett lägre marknadsvärde än det allmänna råmarksvärdet inom området med bortseende från värdeinverkan av den antagna detaljplanen ska istället det allmänna råmarksvärdet ersättas. MÖD delade underinstansernas bedömning att fastighetens marknadsvärde som kompletterande tomtmark uppgår till 150 kr/kvm. De av klagandena redovisade råmarksköpen bedöms ha varit så påverkade av där pågående planarbete att de inte kan användas som jämförelseobjekt. De av LM redovisade jämförelseköpen indikerar att det allmänna råmarksvärdet understiger det värde om 150 kr/kvm som fastigheten bedöms ha som kompletterande tomtmark. Fastigheten värderades därför som tomtmark till ett värde av 150 kr/kvm.

För ytterligare vägledning och praxis vid värdering av råmark gå till rubriken "Särskilt om marknadsvärdebedömning av råmark" i avsnittet 4.1.1 Minskat marknadsvärde och övrig skada i ExL-delen. Se även avsnitt 4.3 a Ersättning för allmän plats i detaljplan för mer läsning om när det är fråga om bedömning med stöd av 4 kap. 3 a § ExL.

Tidigare enskild vägmark

Om en *allmän väg* utläggs som en allmän plats, för vilken kommunen är huvudman, ska enligt en uttrycklig regel i 4 kap. 1 § ExL någon ersättning inte betalas. Det saknar därvid betydelse om ersättning rent faktiskt har

betalats för vägrättsupplåtelsen. Om fastighetsägaren anser sig ha en fordran för vägrätten får han vända sig till väghållaren, dvs. normalt staten (Trafikverket), varefter frågan får lösas inom ramen för VägL:s regler.

Den nämnda bestämmelsen gäller inte om annan än kommunen är huvudman. Det torde dock knappast kunna förekomma att allmän väg skulle omfattas av en upplåtelse för en anläggningssamfällighet.

Om en *enskild väg* tas i anspråk ska den principiellt ersättas. Ersättningsfrågan kompliceras emellertid av äldre rätt i kombination med förarbetena till PBL.

Enligt den byggnadslag som gällde fram till 1987 fanns särskilda bestämmelser för när enskild väg för två eller flera fastigheter utlades till allmän plats i stadsplan. Enligt 43 § byggnadslagen hade kommunen rätt att utan ersättning nyttja sådan mark för i planen avsett ändamål. Om kommunen i stället ville lösa marken skulle ersättningen enligt 143 § byggnadslagen bestämmas ”med hänsyn tagen till denna nyttjanderätt”. Detta innebar att ersättningen endast skulle motsvara värdeminskningen av att nyttjanderätten övergick till äganderätt. Enligt praxis brukade ersättning betalas med ett rent symboliskt belopp (ca 10 öre/kvm).

Någon motsvarighet till de nämnda bestämmelserna infördes inte i ÄPBL. Enligt förarbetena finns inte behov av någon särskild ersättningsregel för dessa fall, eftersom det är uppenbart att nyttjanderätter som belastar sådan mark ska beaktas när markens marknadsvärde bestäms (prop. 1985/86:90 s. 101). Problemet är bara att kommunens nyttjanderätt samtidigt togs bort, så det låga symboliska ersättningsbeloppet blir således aktuellt bara i de fall där andra rättigheter belastar marken i fråga. Tioöringen från byggnadslagens tid bör dock till följd av inflationen kunna jämföras med en krona i dagens läge.

I andra fall torde vägmark få betraktas som vilken annan råmark som helst. Detta gäller särskilt för vägar av sämre standard (eller rena s.k. ”kartvägar”) som inte kommer att behållas som vägmark i den nya planen, utan i stället läggs ut som t.ex. park.

Rättsfall: Vägmark som var upplåten för en ga ansågs ha symboliskt värde

Svea HovR, 2010-09-24, Ö 1522-10 (Lm ref. V 10:2). Överföring av vägmark som var upplåten för en ga för väg. Vägmarken utgjorde tidigare allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, men genom en detaljplaneändring hade huvudmannaskapet för den allmänna platsen ändrats från enskilt till kommunalt. Marköverföringen skedde till kommunens fastighet. Eftersom marken belastas av en rättighet (ga) saknar vägmarken reellt värde och ersättningen ska bestämmas till ett symboliskt belopp.

Rättsfall: Vägmark hade endast symboliskt värde pga. legalrätt

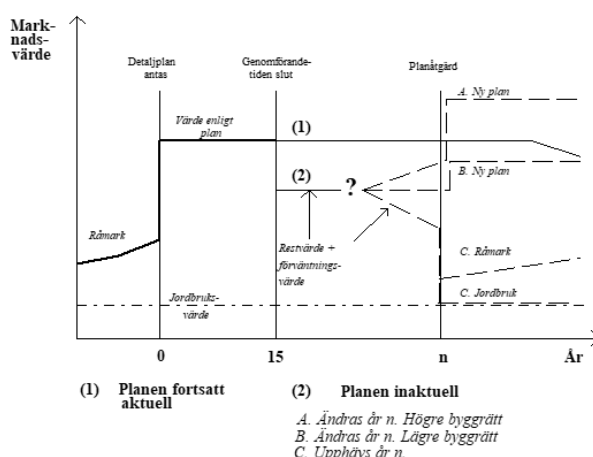
MÖD, 2022-08-29, F 7754-20. Fråga om ersättning vid fastighetsreglering avseende överföring av gatumark (allmän platsmark). Värdet av vägmarken utlagd som allmän plats saknade reellt värde och skulle enligt MÖD endast generera ett symboliskt värde. Detta eftersom ett upplåtelseavtal för väg i samband med ägoutbyte från år 1946 stödd av en legalrätt enligt 65 § stadsplanelagen upprättats med dåvarande ägare. Denna rätt innebar precis som regeln i 112 § BL och 6 kap 18 § ÄPBL att mark kunde tas i anspråk utan rätt till ersättning. Upplåtelsen och ägoutbytet ansågs av MÖD vara ett genomförande av planen från år 1938.

Efter genomförandetiden

En planändring, genom vilken planlagd tomtmark läggs ut som allmän plats, sker i de allra flesta fall efter det att den tidigare planens genomförandetid har löpt ut. För redan bebyggd tomtmark spelar detta ingen större roll, men om det är fråga om obebyggd mark måste beaktas att kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att betala någon ersättning för förlorad bygg rätt till fastighetsägaren. Detta påverkar givetvis fastighetens marknadsvärde.

Frågan om hur man bestämmer man marknadsvärdet av tomtmark utan genomförandetid ägnades stor uppmärksamhet i förarbetena till 1987 års PBL i anslutning till att begreppet genomförandetid infördes. På vägen försvann ett förslag om att lagstifta om att ersättningen skulle uppgå till 25 procent av ett tomtvärde, men i förarbetena uttalades att ”mycket talar för att marknadsvärdet på en obebyggd fastighet kommer att sjunka efter genomförandetidens utgång, eftersom en köpare inte kan vara säker på att få genomföra planen” (prop. 1985/86:90 s. 98). Samtidigt konstaterades dock att det inte kunde förutses hur utvecklingen kommer att bli, eftersom den är beroende av vissa på förhand svårbedömda faktorer och dessutom kan den förväntas bli olika beroende på förhållandena i den enskilda kommunen.

Det osäkerhetsläge i fråga om värdeutvecklingen efter genomförandetidens slut kan åskådliggöras som i figuren nedan.



Enkelt uttryckt kan facit hämtas från hur marknaden reagerar; det är ju marknadsvärdet som ska ersättas. Problemet är emellertid att marknadens aktörer i det enskilda fallet normalt tar reda på om bygg rätten går att utnyttja innan man gör upp om en överlåtelse. Osäkerheten efter genomförandetidens slut torde därför sällan gå att läsa ut av överlåtelsepriserna. Det som återstår är då att genom s.k. marknadssimulering försöka bestämma ett relevant marknadsvärde.

Om den i planen fastlagda markanvändningen visar kommunens avsikter med området även på längre sikt, dvs. om inga indikationer finns om att någon omprövning är nära förestående och bygglov löpande har getts i enlighet med planen, kan man utgå från att marknadsvärdet har påverkats mycket litet, eller inte alls, av att genomförandetiden löpt ut (fall 1). Ju längre tid som har gått efter det att genomförandetiden upphörde och ju äldre och otidsenligare planen kan anses vara, desto mer ökar dock

osäkerheten om byggrätten, vilket förr eller senare leder till en värdesänkning.

Om de översiktliga planintentionerna och/eller kommunens agerande visar att en förändring av markanvändningen är att förvänta, torde osäkerheten ha en dämpande effekt på marknadsvärdet (fall 2). I övrigt blir värdeutvecklingen beroende av vilka förväntningar som finns kring den nya situation som kan antas följa efter en ny planläggning.

En bedömning får alltså göras av sannolikheten för olika tänkbara framtida alternativ för en viss tomt. Det kan då bli fråga om allt från att byggrätten helt upphävs till att en mer intensiv markanvändning tillåts.

Rättsfall: Förväntningar om delbarhet beaktades

NJA 1991 s. 655 (Lm ref. V 91:23). Ersättning för överföring av gatumark om 144,9 kvm (allmän plats) enligt gällande stadsplan. Avträdande fastighet var en bebyggd villafastighet om 3 553 kvm. För fastigheten gällde tidigare en avstyckningsplan från 1930. Då nybyggnadsförbud enligt 168 § BL (1947:385) meddelats år 1968 anförde HD att marken närmast före tillkomsten av stadsplanen i värderingshänseende var att anse som ej detaljplanlagd. HD anförde vidare att vid värderingen ska bortses från att stadsplanen gett möjlighet till delning av fastigheten. Med hänsyn till fastighetens storlek kan dock antas att förväntningar dessförinnan funnits om planläggning som medgav delning av fastigheten. Sådana förväntningar kan ha inverkat i höjande riktning på fastighetens marknadsvärde men föranleder inte att det överförda området vid beräkning av marginalvärde skall relateras till endast viss del av fastighetens areal. Beräkningen bör i stället ske på grundval av hela fastighetens värde. Tillgänglig utredning gav dock inte stöd för att värdeminskningen var större än det av kommunen medgivna beloppet med konsumentprisindexuppräknings. (Se även NJA 2007 not 49 (Lm ref. V 07:3) angående förväntningar om delbarhet.)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I en detaljplan kan utrymmen på kvartersmark reserveras för bl.a. trafik- och väganläggningar som behövs för allmänna ändamål (4 kap. 6 § PBL). Sådana markreservat har tidigare normalt angetts med beteckningarna x (allmän gång- och cykeltrafik), z (allmän körtrafik) och t (vägtrafiktunnel). Numera kallas alla dessa typer av markreservatsbestämmelser endast för markreservat för allmännyttiga ändamål, se mer om det i Plangranskningshandboken avsnitt [3.5.18 Markreservat för allmännyttiga ändamål](#). Vid plangenomförandet säkras rätten till marken vanligtvis genom servitut enligt FBL till förmån för en kommunal gatufastighet.

Ersättningsprinciper

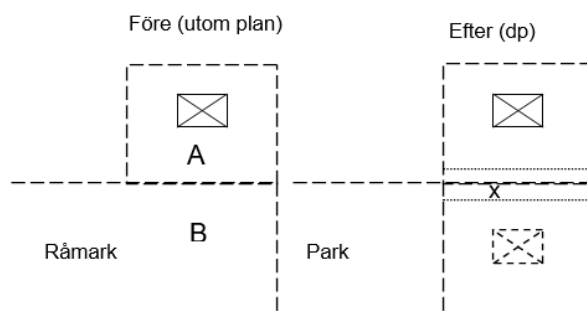
Några särskilda ersättningsregler finns inte när mark tas i anspråk för allmänna trafik- eller väganläggningar. Markreservat för allmänna trafik- och väganläggningar omnämns i 14 kap. 18 § PBL, vilket innebär att bildande av servitut för en allmän trafik- eller väganläggning inom sådant område är ett expropriationsfall. Ersättningen ska alltså bestämmas enligt de grundläggande bestämmelserna i 4 kap. ExL.

Vid planläggning är de funktionella skillnaderna mellan att lägga ut mark som allmänt plats eller som ett x-område ofta liten. Från ersättningssynpunkt kan dock skillnaden mellan de båda fallen ibland vara betydande. För allmän plats gäller att ersättningen ska bestämmas utifrån markens användning *före* planantagandet (4 kap. 3 a § ExL). För

kvartersmark som är belastad med ett x-område ska värderingen i stället ske enligt den *gällande* planen.

Exempel 1

En villatomt och ett råmarksområde berörs av detaljplanläggning. Villatomten A läggs oförändrad ut som kvartersmark. På råmarksfastigheten B läggs enligt detaljplanen ut dels en tomt för bebyggelse, dels ett parkområde. För att allmänheten ska kunna nå parkområdet tillskapas ett x-område, som belastar både den bebyggda tomten A och den obebyggda tomten inom B. Bilden nedan redovisar exemplets förutsättningar.



För ett x-område ska ersättning betalas enligt den gällande planen. För båda tomterna A och B blir det alltså fråga om intrång i tomtmark.

Om x-området i stället hade lagts ut som allmän plats skulle ersättningen i fallet A ha blivit densamma, dvs. ett marginellt intrång på tomtmark. För B hade dock ersättningen bestämts till råmarksvärdet vid värdetidpunkten, dvs. ett betydligt lägre värde än i förra fallet, eftersom användningen före planantagandet var råmark.

Värderingsprinciper

De värderingsprinciper som tillämpas vid markavstående kan i allt väsentligt överföras till att gälla även för anläggningsintrång på tomtmark. Skillnaden består i att den berörda marken i anläggningsfallet kvarblir i fastighetsägarens ägo, men med vissa restriktioner för markanvändningen. I stället för att marken avstås med äganderätt kan andra skadeeffekter uppkomma, som t.ex.

- Arealbortfall av vägbana m.m.
- Försvårad byggnation
- Dispositions hinder
- Förlorad delbarhet
- Minskad byggrätt

Marginalvärdet vid ett markavstående brukar för småhusfastigheter normalt bedömas till ca en tredjedel (20–50 %) av genomsnittsvärdet. Om marken i stället upplåts med servitutsrätt bör intrånget generellt sett vara mindre än om marken helt frångår fastigheten. En tumregel är att marginalvärdet vid en upplåtelse i ett normalfall är i storleksordningen 10 % av det genomsnittliga tomtvärdet.

Om upplåtelsen avser en väganläggning torde dock intrånget i princip kunna jämföras med ett arealavstående, eftersom någon annan samtidig användning av området knappast är möjlig. Man skulle kunna se det som att det i ett sådant fall endast återstår en mer formell äganderätt.

Om byggrätten till någon del berörs, gäller inte den angivna schablonen och en särskild bedömning måste då göras av marknadsvärdepåverkan av att byggrätten inskränks.

För tomtanläggningar som går förlorade kan ersättningen bedömas med ledning av den särskilda metod som har utarbetats för detta ändamål, se LM-rapport 2022:2 Tomtanläggningsmetoden. Notera att dess kostnadsdatabank uppdaterats 1 oktober 2022 innebärande att värderingar med värdetidpunkt från detta datum ska baseras på ny kostnadsdatabank. Den uppdaterade kostnadsdatabanken finns publicerad på Lantmäteriets externa hemsida.

Eventuella företagseffekter (skador eller nyttor) måste särskiljas och bedömas för sig enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ExL, se avsnitt 4.2 Influensregeln.

Även för hyreshus- och industrifastigheter kan värderingen i allt väsentligt ske på samma sätt som när mark avstås med äganderätt – givetvis med beaktande av de befogenheter som ingår i servitutsrätten i det enskilda fallet.

Överföring av mark till allmän tomt (kvartersmark för allmänt ändamål)

Sådant område som enligt PBL:s terminologi benämns "mark för annat än enskilt bebyggande" (jämför 6 kap. 13 § PBL) kallas ofta "allmän tomt" eller "allmän kvartersmark". För mer information om "mark för annat än enskilt bebyggande, se avsnitt [3.3.2 Allmän kvartersmark \(kvartersmark för annat än enskilt bebyggande\)](#) i Plangranskningshandboken.

Med begreppet allmän avses staten, kommunerna och landstingen. Historiskt förvaltades all allmän mark av allmänna institutioner, inklusive dåvarande statskyrkan. Idag är emellertid många fastigheter med motsvarande ändamål bolagsägda och därmed att betrakta som enskilda i här aktuell mening. Det gäller även om den juridiska personen helt eller delvis är ägd av exempelvis en kommun.

Begreppet "annat än enskilt bebyggande" bör därför numera tolkas som mark för allmännyttiga ändamål som inte har ett marknadsvärde i traditionell mening.

Typiska "allmänna tomter" skulle därmed vara sådan mark som i en detaljplan exempelvis har följande användningsbestämmelser:

- D (Vård)
- M (Begravningsplats)
- N (Friluftsliv och camping)
- S (Skola)
- T (Trafik)
- U (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål)
- E (Tekniska anläggningar)

För det fallet att kvartersmarken är upplåten med tomträtt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas i förhållande till tomträttshavaren. Det innebär att marknadsvärdet av det som tomträttshavaren har förlorat ska ersättas och att värdet vid

ersättningsbestämningen ska räknas upp med 25 %, se NJA 2021 s. 676 ”Tomträten på Lindholmen”.

Rättsfall: Tomträtt likställs med fastighet vid expropriation

NJA 2021 s. 676, HD, 2021-09-09, T 6866–20 ”Tomträten på Lindholmen”. Vid expropriation ska tomträtt likställas med fastighet enligt JB 13:26. När expropriation sker av en fastighet som har upplåtits med tomträtt, liksom när själva tomträten upphävs eller begränsas genom en sådan åtgärd, följer av 13 kap. 26 § JB att tomträttshavaren har rätt till expropriationsersättning enligt 4 kap. 1 § ExL. Det innebär att tomträttshavare också vid fastighetsbildning ska behandlas på motsvarande sätt som fastighetsägare när ersättningen ska bestämmas.

Vid överföring av mark som enligt en detaljplan ska utgöra del av en allmän tomt ska ersättningsreglerna i 4 kap. ExL tillämpas. Ersättning ska alltså betalas för marknadsvärdeminskning plus 25 procent samt för eventuell övrig skada. Några särskilda ersättningsregler just för allmän tomt finns inte. Däremot finns en ersättningspraxis, som redogörs för i avsnitt 4.1.1 under rubriken ”Särskilt om allmän tomtmark”.

Fastighetsreglering utanför detaljplan där expropriation hade varit ett alternativ

I vissa fall kan fastighetsreglering ske utanför detaljplan för att bilda eller komplettera en fastighet för allmänt ändamål där marken uppenbarligen skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation. De ändamål för vilka expropriation kan ske framgår av 2 kap. ExL. Det måste alltså i det enskilda fallet göras en bedömning av om expropriation hade varit ett möjligt alternativ. Det handlar framförallt om fall där staten eller en kommun är förvärvare och expropriationsändamålet framgår av 2 kap. ExL. Möjlighet finns även för en enskild part att få expropriationstillstånd, men eftersom detta är tämligen sällsynt i praktiken torde det endast i mer speciella situationer kunna räknas som ett uppenbart fall.

Vid denna ersättningssituation ska hänsyn inte tas till det särskilda värde som marken har för tillträdaren (jfr NJA 2008 s. 510 I-III, Lm ref. V 08:1) och prop 1971:122 s. 69). I stället bör utgångspunkten vara att ersättningen bestäms utifrån det intrång som rent faktiskt sker i den pågående markanvändningen. Om den mark som tas i anspråk är tätortsnära eller om det av annan anledning finns förväntningar om bebyggelse inom området, kan det i stället bli fråga om att ersätta ett råmarksvärde.

Överföring av mark till järnvägsfastighet

Ersättning för mark som tas i anspråk för järnväg ska bestämmas enligt 4 kap. ExL. Att det är fråga om ett expropriationsfall hänger samman med att markåtkomsten inom en järnvägsplan alternativt kan ske med stöd av lagen om byggande av järnväg. Om en järnvägsplan undantagsvis saknas, torde expropriation normalt kunna tillgripas. Motsvarande resonemang kan föras för upphävande av servitut för järnvägsöverfart, d.v.s. att också denna åtgärd är ett expropriationsfall.

Enligt praxis ska ersättning för mark som upplåts för en allmän väg betalas för de värden som har försvunnit till följd av fastställd vägplan, se NJA 1979 s. 32 (Lm ref. V 79:1). Motsvarande synsätt får anses gälla i fråga fastställd för järnvägar.

Värdering av tomtmark som tas i anspråk

Värdering av tomtmark som överförs till en järnvägsfastighet kan i allt väsentligt göras på samma sätt som när mark överförs till allmän plats, se avsnitt "Överföring av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap" ovan.

Värdering av jordbruksmark som tas i anspråk

Vid värdering av mark som överförs från en jordbruksfastighet får man i ett första steg identifiera de intrångseffekter som uppstår.

a) *Direkt ianspråktagande av mark och anläggningar.* Genom järnvägen tas en viss areal i anspråk. Vidare kan byggnader och anläggningar på jordbruksfastigheten vara placerade så att de måste rivas eller flyttas.

b) *Bestående effekter som påverkar rörelsen.* Avstående av mark till en järnväg orsakar ofta effekter som leder till skador på jordbruksrörelsen och som består på lång sikt. Det kan vara fråga om:

- Försvårad brukning på grund av att det uppkommer snedvinkliga fält.
- Förlängda ägoavstånd som ger ökade kostnader dels för färder till åkermark, dels för vägunderhåll.
- Fältkantverkan, dvs. ökat antal fältkanter som leder till lägre skörd.
- Försvårad betesdrift.
- Ökade stängselkostnader.

Rättsfall: Försvårad brukning hör till marknadsvärdeminskning

MÖD, 2024-11-20, F 14773-23. Ersättningen som avser skada grundad i omständigheter till följd av att ett vägbygge delade upp jordbruksområdet på fastigheten i en större och en mindre del är enligt MÖD omständigheter som typiskt sett påverkar en jordbruksfastighets marknadsvärde, varför sådan skada bör vara hänförlig till fastighetens marknadsvärdesminskning och därmed ersättas genom intrångsersättning.

Rättsfall: Merkostnader för transport

MÖD, 2026-03-03, F 15461-24. MÖD konstaterade att merkostnad för vattentransporter och merkostnader för flytt av djur pga. av upphävande av servitut för järnvägsöverfart skulle ersättas. MÖD ändrade ersättningen i enlighet med TRV:s medgivande.

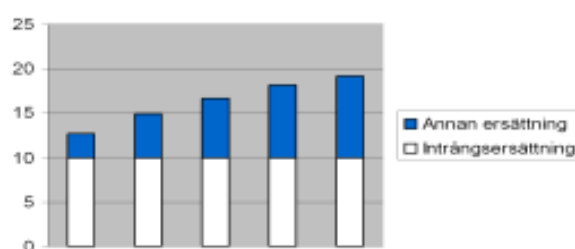
c) *Tillfälliga skador i rörelsen.* En tredje skadetyper är effekter som leder till skador av mer tillfällig natur, t ex:

- Anpassningsförluster, dvs. att vissa fasta produktionsmedel (arbetskraft, byggnader och maskiner) är anpassade till fastighetsstorleken före markavståendet och att de under en viss tid inte kan utnyttjas fullt ut på grund av arealminskningen.
- Direkta skador när järnvägen byggs, t.ex. skördeskador utanför järnvägområdet, förlust av gröda inom järnvägsområdet eller flyttning av stängsel

d) *Företagseffekter.* En fjärde skadetyper är buller, förfölning eller andra s.k. företagsskador.

Den värderingsmetod som brukar användas vid järnvägsintrång på jordbruksmark är 1983 års jordbruksnorm (eller vägnormen som den kallas ibland). Metoden ger anvisningar om hur posterna a–d ovan ska värderas.

De olika intrångseffekter som finns under skadetyper b leder vanligtvis till en *bestående årlig skada*. När det gäller den typen av effekter är det normalt så att marknadsvärdet inte påverkas lika mycket som en kalkylerad förändring av avkastningsvärdet. Detta leder till att det regelmässigt även ska betalas annan ersättning vid sidan om intrångsersättningen vid tillämpningen av IAN-modellen. Posten annan ersättning kommer därmed att öka med innehavstidens längd, vilket illustreras av figur 1. I praktiken brukar man ofta normalisera den återstående innehavstiden. Lantmäteriet rekommenderar 15 års normaliserad innehavstid. Det är inte heller vanligt att en fördelning görs av totalskadan, varför figur 1 visar enbart den teoretiskt riktiga modellen. Det kan också nämnas att Trafikverkets tillämpning av 1983 års jordbruksnorm inte grundas på en beräkning enligt IAN-modellen och M-faktormetoden, utan de bestående skadorna kapitaliseras med en faktor 20 och resultatet betraktas i sin helhet som marknadsvärdeminskning.



Bilden visar totalskadan relaterad till återstående innehavstid (5–25 år) samt fördelning på intrångsersättning och annan ersättning. Exemplet utgår från M-faktor 10 och kalkylräntefoten 4 procent.

Intrångsersättningen till följd av de årliga, bestående skadorna kan lämpligen uppskattas genom att årsskadan multipliceras med en faktor, en s.k. *M-faktor*. Faktorn uttrycker det samband som antas finnas mellan årsskadan och marknadsvärdeminskningen. Faktorn torde variera mellan 5–15 beroende på bl.a. åkermarksvärden och arronderingsförhållanden, se t.ex. LMV-rapport 2001:11, Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter s. 195.

Värdering av skogsmark som tas i anspråk

De intrångseffekter som följer av en järnväg i skogsmark kan ur ersättningsrättslig synpunkt delas in i följande huvudgrupper.

a) *Effekter som påverkar fastighetens avkastning och marknadsvärde.* Markavståndet till järnvägsfastigheten medför att en viss areal skogsmark ska ersättas. Vidare kan förluster förorsakas av att kanträden längs järnvägen utsätts för ökade storm- och torkskador. Dessutom kan säkerhetsrestriktioner längs en järnvägs elledningarna leda till att träd måste avverkas utanför det direkta järnvägsområdet, såvida inte detta har en sådan bredd att ledningen är trädsäker. En järnväg kan vidare ofta medföra försämrade arronderingar i två avseenden, dels genom att den skär sönder ett bestånd (s.k. parcellering), dels genom att transportavstånden blir längre. Samtliga uppräknade effekter medför skador som är av sådan natur att de kan påverka fastighetens marknadsvärde, men detta utesluter inte att de ibland även kan drabba fastighetsägaren personligen ge upphov till en annan ersättning.

b) *Effekter som drabbar fastighetsägaren personligen.* Det finns även vissa effekter som är av sådan natur att de i princip enbart drabbar fastighetsägaren personligen. Som exempel kan nämnas den skada som kan uppkomma genom att underlaget för eget arbete och uttag av husbehovsved försämras.

c) *Företagseffekter.* Slutligen måste man särskilja de effekter som följer av själva järnvägsföretaget, eftersom en tillämpning av influensregeln i 4 kap. 2 § ExL blir aktuell i sådana fall. Försämrad jakt är en skada som till sin natur är en effekt som orsakas av företaget (järnvägen med viltstängsel samt järnvägstrafiken), fränsett det jaktvärde som hänförs till själva markförlusten (mindre jaktareal). (Se NJA 2003 s. 619 Lm ref. V 03:4.) Inverkan på jaktutövningen består dels i att järnvägen kan påverka vilttillgången, dels uppstår störningar från trafiken. Detta leder både till ett minskat rekreativvärde och till ändrade jaktmetoder (ändrade skjutriktningar och jaktmetoder etc.), se Jaktintrång – LMV-rapport 2004:2.

Ersättningen för skadetyperna a och b – förutom försämrad arrondering – bestäms med hjälp av 2009 års skogsnorm. Ersättningen beräknas för följande delposter.

- Markvärde
- Förtidig avverkning
- Farliga kanträd (träd utanför skogsgatan)
- Framtida storm- och torkskador
- Övriga skador (t.ex. förlust av husbehovsvirke)

Upphävande av överfartsservitut vid järnväg

Allmänna utgångspunkter

Riktlinjer för ersättning och värdering för upphävande av plankorsningsservitut vid järnväg ges i *LMV-rapport 1994:3*, Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter. Generellt gäller – oberoende av vilken fastighetstyp som berörs – att ersättningen bestäms i tre steg:

- Identifiering och kvantifiering av effekter (t.ex. längre ägoavstånd, längre resväg till arbetsplatser).
- Bestämmande av skador (och nyttor), dvs. det monetära belopp som effekterna ger upphov till (t.ex. ökade årliga transportkostnader och nytta av en säkrare överfart).
- Bestämmande av ersättning (likvid och annan ersättning). Som grund för att bestämma likviden, fastighetens marknadsvärdeminskning plus påslag med 25 procent, är avkastningskalkyler kompletterade med marknadssimulering ofta en användbar metod. Annan ersättning ska betalas till en fastighetsägare för skillnaden mellan totalskadan och likviden.

Närmare anvisningar för olika fastighetstyper ges i den nämnda LMV-rapporten. Värderingsprinciperna gäller fortfarande i allt väsentligt. Vissa förändringar bör dock göras, t.ex. att en real kalkylränta om 4 procent används i stället för 5 procent som tillämpas i rapporten samt att beräkningen görs utifrån 15 års innehavstid för jordbruk och inte 10 år. Se vidare nedan om vad som skiljer sig i förhållande till principerna i LMV-rapport 1994:3.

En ytterligare nyhet jämfört med LMV-rapport 1994:4 är att det även för jordbruksfastighet och skogsfastighet rekommenderas att ett nyttoavdrag bör göras i normalfallet om det blir en säkrare överfart efter stängningen. Det bör framhållas att om nyttoavdrag görs för olika delar, så bör ett samlat nyttoavdrag göras i slutändan. Eventuellt kan det vid en sådan samlad avräkning i vissa fall vara befogat att reducera nyttan för någon delpost, eftersom det inte är säkert att den totala nyttan alla gånger kan antas uppgå till summan av olika delposter. Beloppen på nyttoavdragen har för bostadsfastigheter höjts i förhållande till 1994 års nivåer.

Jordbruksfastighet

De grundläggande principerna i LMV-rapport 1994:3 bör alltså tillämpas för jordbruksfastigheter. De *intrångseffekter* som brukar uppkomma är följande:

- Ökade kostnader för brukningsfärder
- Ökade kostnader för tillsynsresor
- Ökade kostnader för utomgårdstransporter
- Ökade kostnader väghållning
- Övriga effekter

Utöver dessa negativa effekter bör det vara rimligt att anta att det även uppkommer en *positiv effekt* i form av en säkrare överfart. En sådan post har inte tagits med för jordbruksfastigheter i LMV-rapport 1994:3, men däremot för bostadsfastigheter. En plankorsning innebär dels att det uppkommer väntetider då det kommer tåg, dels att det finns risk att köra fast på spåren eller att det i värsta fall kan bli olyckstillbud. Som redan nämnts i inledningen är det därför motiverat att ta med en nyttopost även för jordbruksfastigheter. I LMV-rapport 1994:3 s. 90 diskuteras frågan om avräkning av nytta lite mer utförligare. Det framförs där att om överfarten efter stängningen sker via en befintlig överfart på allmän väg, så kan det vara tveksamt om det är skäligt att göra en avräkning av nyttan. Den tanken utgår från att det i så fall är fråga om en vanlig företagsnytta, som alltså skäligen bör tillgodoses fastighetsägaren. Det finns dock ingen klar rättspraxis på området. I de allra flesta fall har tillämpningen inom Lantmäteriet varit att ett nyttoavdrag ska göras. Här och även i de tre exempel som redovisas – avseende jordbruks-, skogsbruks- respektive bostadsfastighet – förutsätts att överfarten efter stängningen inte sker på en allmän väg, varför det bedöms som skäligt att räkna av nyttan.

Denna post kan skäligen uppskattas till hälften av vad som rekommenderas för en permanentbostad, dvs. för en järnväg med relativt hög trafikintensitet till följande schablonbelopp (jfr nedan om permanentbostad):

- 10 000 kr om korsningen är planskild efteråt och obebakad innan
- 2 500 kr om korsningen är försedd med bommar efteråt och obebakad innan
- 7 500 kr korsningen är planskild efteråt och försedd med bommar innan

Om trafikintensiteten på järnvägen är låg bör dessa belopp jämkas neråt.

När det gäller metodiken för att beräkna den *årliga merkostnaden för brukningsfärder* bör 1983 års jordbruksnorm användas. Den

beräkningsmetod som redovisas i LMV:s PM från 1979 är numera tagen ur bruk.

Merkostnaden för *tillsynsresor* bygger på en marginell bilkostnad om 1,30 kr/km (1992 års prisnivå) avseende skattefri bilersättning enligt Skatteverket. Detta belopp är 1,85 kr/km för år 2013.

En övergripande generell förändring jämfört med LMV-rapport 1994:3 gäller *kalkylräntan*. Beräkningarna bör grundas på en real kalkylränta om 4 procent, inte 5 procent som används i rapporten. Grunderna för 4 procents kalkylränta redovisas i LMV-rapport 2001:11, Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter (s. 328 ff.). I korthet kan sägas att rekommendationen om 4 procents kalkylränta bygger på en bedömd långsiktig real kalkylränta om 3 procent vid placering av marginellt kapital i aktier och obligationer. Med hänsyn till att många lantbrukare är skuldsatta och kan betala av lån med ersättningsbeloppet, så bör den schabloniserade kalkylräntan ligga över 3 procent. Detta har motiverat 4 procent som en schabloniserad ränta, vilken alltså ska spegla den förräntning som en genomsnittlig lantbrukare kan få vid placering av

En annan modifiering är att det vara rimligt att i stället för att generellt tillämpa M-faktor 10 använda *olika M-faktorer för olika delar av landet*. Teorin framgår av LMV-rapport 2001:11 (s. 193 ff.). Följande M-faktorer, dvs. den faktor som den årliga skadan ska multipliceras med för att få marknadsvärdeminskningen, rekommenderas för landets olika produktionsområden. Områdesindelning och förklaringar till förkortningarna framgår av bilaga 1.

Produktionsområde	M-faktor, antal årsbelopp	Övrig skada, antal årsbelopp
Gss, Gmb, Gns, Ss	15	4,5
Gsk, Ssk	10	6,7
Nn, Nö	6	8,5

I tabellen redovisas också de faktorer som bör användas för att beräkna restposten *övrig skada*. Faktorerna grundas på att *totalskadan*, som i detta fall är samma sak som minskningen i avkastningsvärdet, har beräknats utifrån en kalkylperiod om 15 år och med 4 procents kalkylränta. De teoretiska grunderna framgår av LMV-rapport 2001:11, "Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter". Angående framräkningen av faktorerna, se under Värderingshjälpmedel, Värderingsunderlag lantbruk samt Nuvärdesberäkning och beräkning enligt IAN-modellen (xls). Restposten övrig skada, som ersätts med annan ersättning, är beroende av kalkylperiodens längd, M-faktor och kalkylräntefot.

Det kan uppmärksammas att i beräkningarna i LMV-rapport 1994:3 utgår från en kortare kalkylperiod, nämligen 10 år. Kalkylperioden 15 år är samma som den som Lantmäteriet sedan början av 2000-talet har rekommenderat som normaliserad kalkylhorisont för t.ex. intrång av stolpar i jordbruksmark. Grunderna för detta redovisas i LMV-rapport 2001:11. Se LMV-rapport 2001:11 s. 294 ff. om kalkylperiod och schablonisering. När det gäller ersättning för förlängda ägoavstånd diskuteras i rapporten (s. 301 ff.) att det kan finnas det möjligheter att minska skadan genom skäligen

anpassningsåtgärder, t.ex. markbyten och anpassning av maskiner etc., varför det skulle kunna vara motiverat med en kortare schabloniserad kalkylperiod för just posten förlängda ägoavstånd. Det sägs (s. 304) att ett grovt riktmärke kan vara att den bör kortas med 2-3 år. Det skulle innebära en kalkylperiod om 12-13 år om schablonen 15 år väljs för övriga bestående skador på jordbruksfastighet, t.ex. försvårad brukning och fältkantverken. Det kan dock bli ganska komplicerat – liksom att det kan bli ett pedagogiskt problem i praktiken – att använda olika schabloniserade kalkylperioder vid intrång på jordbruksfastigheter. Detta gäller speciellt om det är fråga om en ny järnväg och om det då uppkommer olika slag av intrångseffekter, dvs. både förlängda ägoavstånd och försvårad brukning etc. Mot den bakgrunden rekommenderas här 15 år även i fråga om förlängda ägoavstånd.

Sammantaget innebär ändringarna jämfört med tidigare principer i LMV-rapport 1994:3 följande:

- Hänsyn bör tas till nyttoeffekt av säkrare och bättre korsning
- Beräkningen bör grundas på 4 procents kalkylränta
- Beräkningen bör grundas på 15 års kalkylhorisont
- M-faktorerna bör vara olika för olika produktionsområden
- Annan kalkylränta och M-faktor leder till att även faktorn för övrig skada kommer att bli en annan än den i LMV-rapport 1994:3

I övrigt bör beräkningen göras enligt principerna i LMV-rapport 1994:3. Givetvis ska *likviden* bestämmas efter ett *påslag med 25 procent* på marknadsvärdeminskningen enligt de nya reglerna i ExL. Detta påslag görs sedan på den totala effekten på marknadsvärdet har uppskattats, dvs. på summa av samtliga effekters inverkan på marknadsvärdet inklusive nyttan.

Se även *beräkningsexempel* EXEMPEL 6. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – jordbruksfastighet som du finner i Bilaga 1 under rubriken "Expropriationsfallen vid fastighetsreglering".

Rättsfall: Merkostnader för transport

MÖD, 2026-03-03, F 15461-24. MÖD konstaterade att merkostnad för vattentransporter och merkostnader för flytt av djur pga. av upphävande av servitut för järnvägsöverfart skulle ersättas. MÖD ändrade ersättningen i enlighet med TRV:s medgivande.

Skogsfastighet

I LMV-rapport 1994:3 ges några generella anvisningar för hur ersättningen bör beräknas då skogsmark berörs av servitutsupphävandet. I bilaga 5 till rapporten finns ett beräkningsexempel. I huvudsak gäller dessa beräkningsprinciper även idag. Sifferbeloppen måste naturligtvis justeras till att gälla aktuella pris- och kostnadsdata.

De *effekter* – såväl negativa som positiva – som kan uppkomma för skogsfastigheter är mer komplexa än vad som gäller för jordbruksfastigheter. Det är inte ovanligt att Trafikverket både bygger och bekostar nya skogsbilvägar i stängningsärenden. I andra fall bildas gemensamhetsanläggningar som har hand om byggande och/eller driften av vägarna. Detta gör att beräkningen av ersättningen ofta måste anpassas till den aktuella situationen på ett helt annat sätt än vad som gäller för jordbruksfastigheter.

Generellt sett kan dock sägas att det blir aktuellt att ta hänsyn till följande slag av effekter.

Positiva effekter

- Minskade kostnader för terrängtransport av virke
- Minskade kostnader för terrängtransport av personal
- Minskade kostnader för terrängtransport av husbehovsved
- Nyttan av en säkrare och bättre överfart (ny post, finns inte omnämnd i LMV-rapport 1994:3)

Negativa effekter

- Ökade kostnader för vägtransport av virke (eventuellt kan det bli en positiv effekt)
- Ökade kostnader för vägtransport av personal (eventuellt kan det bli en positiv effekt)
- Ökade kostnader för vägtransport av husbehovsved (eventuellt kan det bli en positiv effekt)
- Ökade kostnader för vägunderhåll

Det kan observeras att det – liksom för jordbruksfastighet ovan – har kommit till en ny post, nämligen nytta av en säkrare och bättre överfart. Det kan vara rimligt att ta med denna post, speciellt om transporter av både virke, personal och husbehovsved efter stängningen sker via en planskild korsning. Beloppen bör dock inte vara lika stora som för jordbruksfastighet, eftersom det inte handlar om lika många resor för en skogsfastighet. Förslagsvis kan det vara lämpligt med belopp i storleksordningen $1/3$ av vad som ovan föreslagits för *jordbruksfastighet*.

Se även *beräkningsexempel* "EXEMPEL 8. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – skogsfastighet" som du finner i Bilaga 1 under rubriken "Expropriationsfallen vid fastighetsreglering". Av detta exempel framgår också vilken *M-faktor* och *kalkylränta* som bör användas i de fall det uppstår en årlig skada. Det framgår att det kan vara skäligt med *M-faktor* 25, vilket motsvarar evighetskapitalisering efter 4 procents real kalkylränta.

Permanentbostad

Principerna i LMV-rapport 1994:3 bör ligga fast, men med följande anpassningar till utvecklingen sedan rapporten togs fram:

- Beräkningarna bör grundas på 4 procents real kalkylränta. Se motiveringen ovan under jordbruksfastighet. Man kan anföra samma motivering om avbetalning av lån, för den genomsnittliga fastighetsägaren, för att motivera en högre ränta än den långsiktiga realräntan vid placering i aktier, obligationer etcetera. Mot den bakgrunden är det rimligt att en schabloniserad kalkylränta om 4 procent används även i fråga om permanentbostäder liksom för fritidsbostäder nedan.
- Detta leder till att nuvärdesfaktorn bör höjas från 7 till 8 och diskonteringsfaktorn från 0,6 till 0,7 vid beräkning av totalskadan (jfr s. 96 i rapporten).
- Inverkan av en säkrare överfart bör fördubblas med hänsyn till prisutvecklingen på bostadsfastigheter sedan början av 1990-talet. Det medför att schablonbeloppen nedan bör användas. Det förutsätts

alltså att det är skäligt att räkna av nytta; jfr vad som sägs under jordbruksfastighet.

- 20 000 kr om korsningen är planskild efteråt och obehagad innan
- 5 000 kr om korsningen är försedd med bommar efteråt och obehagad innan
- 15 000 kr korsningen är planskild efteråt och försedd med bommar innan (ett nytt alternativ jämfört med LMV-rapport 1994:3)

I övrigt bör värderingen alltså grundas på samma principer som i rapporten, vilken bl.a. innebär att:

- Ökade väghållningskostnader påverkar marknadsvärdet negativt med 10 gånger den årliga skadan.
- Ökade reskostnader påverkar normalt inte marknadsvärdet utan ligger till grund för annan ersättning. Som en schablon kan beräkningen grundas på 400 resor tur och retur per år och en bilkostnad på 1,85 kr/km (= skattefri bilersättning).

Se även *beräkningsexempel* EXEMPEL 8. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – skogsfastighet i bilaga 1 under avsnittet "Expropriationsfallen vid fastighetsreglering".

Fritidsbostad

Principerna i LMV-rapport 1994:3 bör ligga fast, men med följande anpassningar till utvecklingen sedan rapporten togs fram:

- Beräkningarna bör grundas på 4 procents real kalkylränta. Se motiveringen ovan om permanentbostad.
- Detta leder till att nuvärdesfaktorn bör höjas från 7 till 8 och diskonteringsfaktorn från 0,6 till 0,7 vid beräkning av totalskadan (jfr s. 103 i rapporten).
- Inverkan av en säkrare överfart bör, med hänsyn till prisutvecklingen på bostadsfastigheter sedan början av 1990-talet, fördubblas. Det medför att följande schablonbelopp bör användas:
- 4 000 kr om korsningen är planskild efteråt och obehagad innan
- 1 000 kr om korsningen är försedd med bommar efteråt och obehagad innan
- 3 000 kr korsningen är planskild efteråt och försedd med bommar innan (ett nytt alternativ jämfört med LMV-rapport 1994:3)
- Antalet resor, som ligger till grund för beräkning av ökade reskostnader, bör vara med flexibelt än enbart schablonen 50 resor per år. Följande schabloner föreslås:
- 50 resor per år för lågt utnyttjade fritidsbostäder
- 100 resor per år för normalt utnyttjade fritidsbostäder
- 200 resor per år för intensivt utnyttjade fritidsbostäder

Genom denna fördelning på tre klasser utifrån nyttjandegrad nås även bättre överensstämmelse med de schabloner som rekommenderas för bestämmande av andelstal, där lågt utnyttjande innebär cirka 1/6 av transportmängden (ton) för helårsbostad, cirka 1/3 för normalt samt cirka 2/3 för intensivt nyttjande.

I övrigt bör värderingen alltså grundas på samma principer som i rapporten, vilken bl.a. innebär att

- Ökade väghållningskostnader påverkar marknadsvärdet negativt med 10 gånger den årliga skadan.
- Ökade resekostnader påverkar normalt inte marknadsvärdet utan ligger till grund för annan ersättning.

Se även *beräkningsexempel* EXEMPEL 7. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – permanent- och fritidsbostad som du finner i Bilaga 1 under rubriken "Expropriationsfallen vid fastighetsreglering".

6.4 Vinstfördelningsfallen

Grundprinciper

I vinstfördelningsfallen ska vinsten av en fastighetsreglering fördelas mellan berörda fastighetsägare. Lagregleringen om detta finns i 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL. Lagrummet ska enligt hänvisningar i 11 kap. 8 § FBL och 13 och 49 §§ AL tillämpas även vid klyvning och vid flertalet förrättningar enligt AL.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.

Grundregler

ExL med vissa modifieringar

Även i vinstfördelningsfallen ska värderingen beträffande den avstående fastigheten i huvudsak grundas på bestämmelserna i 4 kap. ExL. Marknadsvärdeminskningen ska dock inte till alla delar bestämmas enligt ExL:s regler.

1. För det första ska bestämmelserna om företagsnytta i 4 kap. 2 § ExL inte tillämpas i vinstfördelningsfallen. Det saknas alltså anledning i dessa fall att ifrågasätta anledningen till en konstaterad värdeökning. Ersättningen ska alltid minst uppgå till det aktuella marknadsvärdet inklusive positiva värdeinfluenser till följd av regleringsföretaget.
2. För det andra ska något påslag med 25 % inte göras i vinstfördelningsfallen. Eftersom avträdaren har rätt att få ta del av en del av värdeökningen för tillträdaren har lagstiftaren ansett att det inte behövs något schablonpåslag på värdeminskningen.

Bestämmelserna om företagsskada ska emellertid tillämpas. Även i vinstfördelningsfallen får alltså *negativa influenser* av regleringsföretaget tålas utan ersättning om de är orts- eller allmänvanliga, medan ersättning ska betalas för "ovanliga" företagsskador.

Plus andel av vinsten

Förutom att avträdande fastighet kompenseras för sin skada (marknadsvärdeminskning) ska man i vinstfördelningsfallen även ta "skälig hänsyn" till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Det innebär att till den bedömda värdeminskningen ska läggas en skälig andel av den vinst (värdeökning minus kostnader) som uppkommer genom åtgärden. Av förarbetena framgår att med skälig vinstfördelning menas den ersättningsnivå som skulle ha blivit följden av en "normal frivillig överenskommelse" i en motsvarande situation (prop. 1991/92:127 s. 69).

Jämkning av ersättningen

I 5 kap. 11 § FBL finns bestämmelser om jämkning av ersättningsbeloppet. Bestämmelsen syftar till att förlust ska undvikas. Förlust kan uppkomma genom att fastighetens värde minskas och att ersättningen inte förmår täcka denna minskning. Förlust kan också uppkomma genom att fastighetens värde ökas, men att denna värdeökning inte täcker summan av

ersättningsbeloppet som ska betalas och den del av förrättningskostnaden som fastighetens ägare ålägges (jfr NJA 1989 s. 431). I sådana fall ska ersättningsbeloppet jämkas så att förlusten täcks.

Detta kan bli aktuellt vid s.k. indirekt vinstfördelning. Se mer om detta i avsnitt "Indirekt vinstfördelning nedan". Vid s.k. direkt vinstfördelning blir någon jämkning inte aktuell.

Övrig skada

Vid en fastighetsreglering kan det även uppkomma skador av mer personlig art, som inte kompenseras genom den marknadsvärdebaserade likviden. I den mån det rör sig om ekonomiska skador, ska dessa ersättas enligt 5 kap. 12 § FBL. Denna paragraf motsvarar i huvudsak regleringen i 4 kap. 1 § ExL om sådana skador som ska kompenseras genom *annan ersättning*.

När skador av detta slag förekommer i ett vinstfördelningsfall kan man fråga sig om vinstfördelningen ska ske före eller efter det att de "övriga skadorna" har ersatts? Lagstiftaren har i förarbetena uttalat att eventuella "övriga skador" ska ersättas endast i den mån de inte täcks av fastighetsägarens andel av regleringsvinsten. Eller med andra ord; den berörde fastighetsägaren får i första hand ta av sin vinst för att täcka sina personliga skador (prop. 1991/92:127 s. 72). Eftersom vinstfördelningen grundas på en skälighetsbedömning finns det dock visst utrymme för att ersätta övriga skador fullt ut, om det bedöms som skäligt i det enskilda fallet.

Kostnader

Genom likviden enligt 5 kap. 10–11 §§ FBL fördelas *värdeökningen*, mellan de berörda fastigheterna. En annan väsentlig pusselbit i vinstfördelningen är att fördela *kostnaderna*, dvs. i första hand förrättningskostnaderna. Hur detta ska ske regleras i 5 kap. 13 § FBL, där det sägs att kostnaderna ska fördelas efter den *nytta* varje fastighet har av regleringen.

- Med nytta (= båtnad) menas för den tillträdande fastigheten den värdeökning som fastigheten får genom regleringen minus den ersättning som ska betalas.
- Den avträdande fastighetens båtnad är lika med den ersättning som ska tas emot minus värdeminskningen.

Hur ersättning och kostnader hänger samman beskrivs mer ingående i avsnittet "Grundprinciperna" nedan.

Metodiken vid vinstfördelning

Grundprinciperna

För att en vinstfördelning ska kunna ske krävs att det uppstår en värdeökning till följd av fastighetsregleringen. Det kan vara fråga om att åkermark överförs till en tomt, att upphävandet av ett servitut innebär att mark kan bebyggas, att fastighetsutformningen i skogsmark förbättras eller att mark vid en strand upplåts för en gemensam brygganläggning.

Den totala värdeökningen för berörda fastigheter kallas för *båtnad* (B). Närmare bestämt: båtnaden är fastigheternas marknadsvärden *efter* åtgärden

minus fastigheternas marknadsvärden om åtgärden *inte* hade genomförts. Den del av värdeökningen som marknaden tar ut ”i förväg” i form av förväntningar om att åtgärden ska genomföras ska inte beaktas när man bestämmer värdet före regleringen.

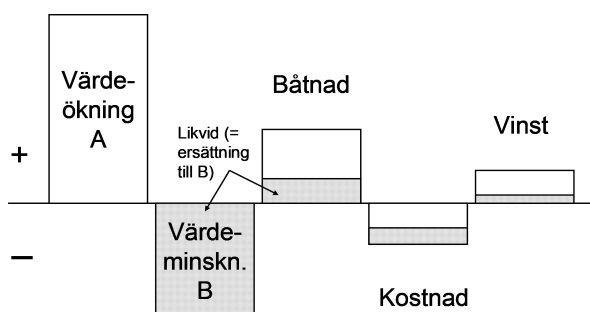
För att åstadkomma denna båtnad måste *kostnader* (K) läggas ned, i första hand förrättningskostnader. I mer speciella fall kan det även finnas kostnader för arbeten som utförs gemensamt vid förrättningen (t.ex. gemensamt arbete enligt 9 kap. FBL). Som kostnader räknas emellertid *inte* i detta sammanhang sådana kostnader som fastighetsägarna har för att närvara vid ett förrättningsammansammanträde eller för ombud eller biträde eller andra ”processkostnader”.

Genom att minska båtnaden med de nämnda kostnaderna får man den *vinst* (V) som regleringen medför:

$$V = B - K$$

Avgörande för hur vinsten fördelas mellan berörda fastighetsägare blir därmed vilken fördelning som görs av *dels* båtnaden (den totala värdeökningen), *dels* kostnaderna. Båtnaden fördelas genom ett *ersättningsbeslut* och kostnaderna fördelas genom ett *kostnadsfördelningsbeslut*.

Enligt 5 kap. 13 § FBL ska kostnaderna fördelas i proportion till fastigheternas nytta (= båtnad). Fastigheternas andel av vinsten blir därigenom densamma som deras andel av båtnaden. Summan av besluten styr alltså resultatet för den enskilde fastighetsägaren och ett normalfall kan åskådliggöras som i nedan figur.



Figur: Grunderna för vinstfördelning.

För de berörda fastigheterna A och B kan resultatet av vinstfördelningen uttryckas enligt följande:

$$A:s \text{ vinst} = \text{Värdeökning} - \text{Likvid} - \text{Kostnadsandel}$$

$$B:s \text{ vinst} = \text{Likvid} - \text{Värde-minskning} - \text{Kostnadsandel}$$

Det finns två olika grundmetoder för att fördela vinsten vid en fastighetsreglering (eller en klyvning eller en anläggningsförrättning).

Antingen skaffar sig LM information om värde-minskningen och värdeökningen för samtliga berörda fastigheter och bestämmer hur vinsten,

enligt någon uttrycklig fördelningsprincip, ska fördelas mellan avstående och tillträdande fastigheter (*direkt vinstfördelning*).

Eller så är ett sådant värderingsarbete omöjligt eller av andra skäl mindre lämpligt. Lantmäterimyndigheten kan då i stället, utan att närmare utreda värdeförändringarna för de berörda fastigheterna, bestämma ersättningen (likvidvärdet) för ett område efter någon viss princip, med följd att det inte är klart uttalat hur vinsten egentligen kommer att fördelas (*indirekt vinstfördelning*).

Att båda dessa, principiellt olika, former av vinstfördelning kan användas vid bestämmande av ersättningen tydliggjordes när ersättningsreglerna i FBL reformerades år 1993, se prop. 1991/92:127 s. 69.

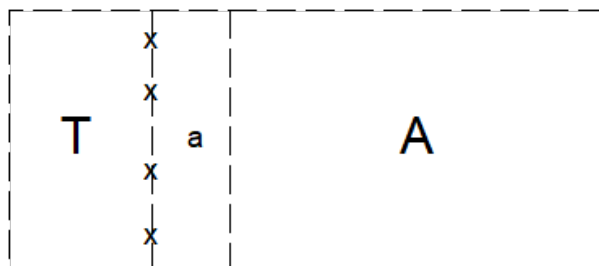
Direkt vinstfördelning

En direkt vinstfördelning innebär att vinsten fördelas efter en bestämd ”fördelningsnyckel”, som styr parternas vinstandelar. Då måste man veta hur mycket den avstående fastigheten minskar i värde och hur mycket den tillträdande fastigheten ökar i värde, dvs. hur stor värdeökningen (båtnaden) är.

I en renodlad direkt fördelning görs först en fördelning av värdeökningen och sedan en fördelning av kostnaderna, se figur 1. Båda fördelningarna måste då göras enligt samma fördelningsnyckel. I annat fall kommer vinsten att fördelas enligt en kombination av de valda fördelningsprinciperna.

Exempel: 1

Ett markområde (a) överförs genom fastighetsreglering från fastigheten A till fastigheten T.



Marknadsvärdeminskning för A	10 000 kr
Marknadsvärdeökning för T	70 000 kr
Båtnad (B) (70 000–10 000)	60 000 kr
Kostnader (K)	20 000 kr
Vinst (V = B – K)	40 000 kr

Fördelningsnyckel (skälighet): Vi väljer här hälftfördelning.

Fördelning av båtnaden (B):

$$B_T = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr} \quad B_A = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Likvid: } 10\,000 + B_A = 40\,000 \text{ kr}$$

Fördelning av kostnaderna (K):

$$K_T = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr} \quad K_A = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr}$$

Vilket ger följande vinstfördelning (V)

$$V_A = 40\,000 - 10\,000 - 10\,000 = 20\,000$$

$$V_T = 70\,000 - 40\,000 - 10\,000 = 20\,000$$

I praktiken är det normalt att kostnaderna för en reglering i sin helhet läggs på den tillträdande fastigheten. För att då uppnå en bestämd vinstfördelning, t.ex. likadelning, får man ”baklänges” räkna fram vilken likvid som ska betalas för marken.

Exempel: 2

Vi ändrar förutsättningarna i exempel 1 så att T ska betala hela förrätningskostnaden om 20 000 kr. Vinsten ska fortfarande fördelas lika. Då måste ersättningen bestämmas till 30 000 kr, vilket ger följande vinstfördelning.

$$V_A = 30\,000 - 10\,000 = 20\,000$$

$$V_T = 70\,000 - 30\,000 - 20\,000 = 20\,000$$

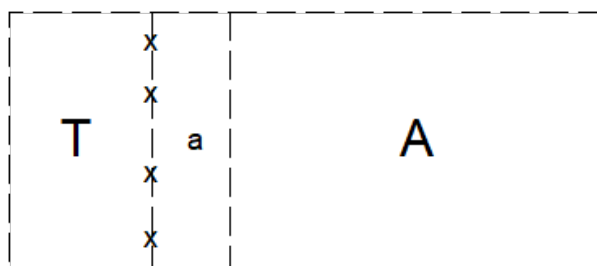
Indirekt vinstfördelning

Indirekt vinstfördelning innebär att man inte i detalj behöver bestämma värdeförändringarna för de berörda fastigheterna. Det s.k. likvidvärdet (= ersättningen) bestäms i stället enligt någon klart uttalad värderingsprincip, som i ett normalfall enligt erfarenhet kan anses tillgodose kravet på en skälig vinstfördelning mellan de berörda fastighetsägarna. Vid indirekt vinstfördelning är det alltså själva sättet att bestämma värdet för den mark som överförs som är avgörande för vinstfördelningen – inte värdena före och efter för respektive berörd fastighet. De mest typiska indirekta metoder som används i praktisk tillämpning är dels den s.k. genomsnittsvärdeprincipen, dels den metodik som används vid s.k. omarronderingar.

Eftersom ersättningen vid en indirekt vinstfördelning bestäms utan att fastigheternas värdeförändringar beräknas, kan det inträffa att slutresultatet för en viss fastighet blir negativt. I så fall måste en jämkning göras av likviden med stöd av 5 kap. 11 § FBL.

Exempel: 3

Vi tänker oss samma fall som ovan fick beskriva direkt vinstfördelning. Ett markområde (a) överförs från fastigheten A till fastigheten T.



Vid indirekt vinstfördelning görs inte någon beräkning av de berörda fastigheternas värdeförändringar. Likvidvärdet för området A bestäms i stället enligt någon för situationen lämplig princip. Vi utgår här, från att denna princip innebär att likvidvärdet (ersättningen) ska vara 45 000 kr och därmed är vinstfördelningen klar.

Eftersom vi nu ”råkar veta” värdeförändringarna kan båtnaden (B) beräknas:

$$B_A = -10\,000 + 45\,000 = 35\,000$$

$$B_T = +70\,000 - 45\,000 = 25\,000$$

Och därmed också vinsten (V):

$$V_A = 35\,000 - 0 = 35\,000$$

$$V_T = 25\,000 - 20\,000 = 5\,000$$

Ersättningen vid indirekt vinstfördelning, 45 000 kr i exemplet, bygger på den praxis som finns för indirekt vinstfördelning och på teorierna om vad parterna skulle kommit överens om vid en frivillig försäljning. En indirekt vinstfördelning innebär dock en viss schablonisering i syfte att förenkla värderingsarbetet.

Vad är en skälig vinstfördelning?

Grundprincipen för vinstfördelningen är att den ska vara ”skälig”. Vad som är skäligt ska enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal frivillig överlåtelse”. Den situation som ska ligga till grund för bedömningen är alltså en uppgörelse om överlåtelse eller upplåtelse av mark där köpare och säljare agerar helt på rationella marknadsmässiga grunder.

I ett särskilt fall ges i förarbetena dessutom mer konkreta anvisningar om hur skälighetsbedömningen bör utfalla, nämligen att i fråga om mark för enskilt bebyggande så ska den s.k. genomsnittsvärdeprincipen normalt tillämpas. För större omarronderingar finns det vidare ett väl inarbetat sätt att värdera, som indirekt leder till en viss vinstfördelning. Även vid klyvning används ett etablerat sätt att utjämna värdeandelarna mellan delägarna i klyvningsfastigheten, som i förlängningen innebär en viss vinstfördelning.

I andra situationer än de tre nämnda finns dock varken några riktlinjer i förarbetena eller någon rättspraxis i form av HD-avgöranden att hänvisa till. I dessa ”övriga fall” måste det alltså göras en bedömning i det enskilda fallet, med utgångspunkt från det grundläggande uttalandet att ersättningen ska efterlikna en frivillig marknadsmässig överenskommelse.

Hur resonerar då egentligen fastighetsägare i olika situationer? Den frågan har studerats av Thomas Kalbro och Hans Lind, KTH, i ett antal ”förhandlingsexperiment” som gällde olika situationer där FBL:s vinstfördelningsregler är tillämpliga. Förhandlingarna avsåg dels markförvärv vid bildande av tomter för ny bebyggelse, dels servitutsåtgärder.

Av förhandlingsexperimenten kan man *för det första* dra slutsatsen att köpare och säljare inte delar vinsten lika, vilket man i förstone kanske

skulle kunna förvänta sig. *För det andra* finns det inte någon generell fördelningsnyckel för hur vinsten fördelas mellan parterna, utan fördelningen synes vara beroende av markförvärvssituationen. Exempelvis tycks den överenskomna ersättningen bli lägre om köparens behov av mark uppfattas som "angeläget" av parterna. *För det tredje* indikerar undersökningen ett sätt att resonera där den slutliga överenskommelsen är resultatet av en "tvåstegsprocess".

- Både köpare och säljare presenterar ett utgångs- eller startbud som kan legitimeras med någon allmän (rättvis) fördelningsprincip. Men eftersom båda parter vill ha så stor del av vinsten som möjligt väljer de en princip som gynnar det egna intresset – med restriktionen att denna princip också accepteras av motparten.
- Givet dessa utgångsbud möts sedan köpare och säljare på halva vägen.

Köpare och säljare verkar alltså vara "egoister", men egoismen begränsas av sociala, kulturella och etiska normer om vad som är ett "skäligt och rättvist" beteende i olika situationer.

När det gäller bildande av servitut testades tre olika fall. I genomsnitt ledde förhandlingarna till att avträdaren fick 1/3 av vinsten och tillträdaren 2/3.

Fall	Antal överenskommelser	Vinstandel till avträdaren	Standardavvikelse	Konfidensintervall (99 %)
1	47	0,34	0,15	0,28 – 0,40
2	15	0,29	0,13	0,21 – 0,37
3	10	0,36	0,13	0,26 – 0,46
Totalt	72	0,33	0,15	0,29 – 0,37

I fråga om upphävande av servitut testades två olika fall. I genomsnitt ledde förhandlingarna till att avträdaren fick 1/4 av vinsten och tillträdaren 3/4.

Fall	Antal överenskommelser	Vinstandel till avträdaren	Standardavvikelse	Konfidensintervall (99 %)
1	13	0,22	0,16	0,11 – 0,33
2	20	0,25	0,11	0,19 – 0,31
Totalt	33	0,24	0,13	0,18 – 0,30

Sammanfattningsvis kan man alltså konstatera att "säljaren" i grova drag fick ca en tredjedel av servitutsåtgärdens vinst.

Tillämpningen

Det finns i huvudsak fem olika fördelningsprinciper som har använts mer eller mindre frekvent i praxis.

1. Fördelning efter fastigheternas värdeförändring (direkt metod)
2. Likadelning (direkt metod)
3. Genomsnittsvärdesprincipen (GVP) (indirekt metod)

4. Parcellvärdering (indirekt metod)
5. Ersättning med råge (en mellanform)

Direkta metoder

Fördelning efter fastigheternas värdeförändring

Denna direkta fördelningsmetod brukar främst tillämpas vid servitutsåtgärder och lanserades i LMV-meddelande 1978:1 – Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Se t.ex. beträffande upphävande av skogsfångsservitut HovR Ö Norrl, 1982-06-15, (LM ref. V82:27).

Som skäl för metoden har anförts bl.a. att det är tillträdaren som primärt ”skapar” vinsten genom sitt agerande och att det då är rimligt att den fastighet till vilken vinstmöjligheten närmast är knuten och för vilken värdeändringen därför är störst får en större del av vinsten. Det går förstås även att anföra skäl emot principen, t.ex. att avträdaren – vars delaktighet trots allt är en nödvändig förutsättning för att vinsten ska uppkomma – får en mycket liten andel av vinsten när skillnaden mellan värdeändringarna är stor. Det kan även finnas skäl att beakta resultaten av de experiment som redovisades ovan och som antyder att avträdaren vid en förhandling torde få en större andel av vinsten än som normalt följer av en fördelning efter värdeförändring.

Exempel:

Den tjänande fastigheten ökar vid ett servitutsupphävande i värde med 50 000 kr och den härskande fastigheten minskar genom förlusten av servitutet i värde med 5 000 kr. Den sammanlagda värdeförändringen är alltså 55 000 kr. Vinsten fördelas då så att 50/55 tillfaller tillträdaren (den tidigare tjänande fastigheten) och 5/55 tillfaller avträdaren (den tidigare härskande fastigheten).

Först görs en fördelning av båtnaden, som uppgår till 45 000 kr (50 000 – 5 000). Ersättning ska alltså betalas med $5\,000 + \frac{5}{55} \times 45\,000 = 9\,000$ kr. Därefter fördelas kostnaderna, som i detta fall uppgår till 20 000 kr, i samma proportioner. Avträdaren betalar alltså $1\,800$ kr ($\frac{5}{55} \times 20\,000$) och tillträdaren $18\,200$ kr ($\frac{50}{55} \times 20\,000$). Resultatet blir att även vinsten ($50\,000 - 5\,000 - 20\,000 = 25\,000$) fördelas efter värdeförändringen.

Tillträdaren: $+ 50\,000 - 9\,000 - 18\,200 = 22\,800$ kr (= ca 50/55)

Avträdaren: $- 5\,000 + 9\,000 - 1\,800 = 2\,200$ kr (= ca 5/55)

En variant, som är betydligt vanligare i den praktiska tillämpningen, är att tillträdaren betalar hela kostnaden, varefter *vinsten* (båtnaden – kostnaderna) fördelas efter värdeförändring. I detta exempel skulle det innebära att ersättningen bestäms till $5\,000 + \frac{5}{55} \times 25\,000 = 7\,300$ kr. Resultatet för de båda parterna ska då bli detsamma som ovan (bortsett från avrundningsfel):

Tillträdaren: $+ 50\,000 - 7\,300 - 20\,000 = 22\,700$ kr (= ca 50/55)

Avträdaren: $- 5\,000 + 7\,300 = 2\,300$ kr (= ca 5/55)

Likadelning

Likadelning är en direkt vinstfördelningsmetod, vars närmare innebörd inte torde behöva förklaras. Principen har tillämpats i ett antal överrättsdomar (hovrätt), exempelvis i ett rättsfall som gällt överföring av skogsskiftet till en lantbruksfastighet (HovR Sk o Bl, 10-02-14, UÖ 1030, Lm ref. V 90:3).

Rättsfall: Likadelning vid servitutsåtgärd för väg

MÖD, 2016-12-05, F 986-16. Domstolen fann att LM:s bedömning om en likadelning av vinsten var korrekt och slog fast LM:s ersättningsbeslut. Målet rörde ändring av befintligt servitut i enlighet med faktisk ändring av sträckningens väg.

På motsvarande sätt som i Exempel 4 ovan kan likadelning tillämpas antingen så att både båtnaden och kostnaderna delas lika eller så – vilket är det vanliga – betalar tillträdaren förrättningskostnaderna varefter vinsten delas lika.

*Indirekta metoder***Genomsnittsvärdeprincipen**

Denna indirekta vinstfördelningsmetod, som även berörs i förarbetena och som har slagits fast genom två HD-avgöranden, tillämpas i fråga om s.k. tomtbildning, dvs. vid fastighetsreglering av mark för enskild bebyggelse och för bildande av rättigheter för vissa tillbehör till sådan mark. Se vidare längre fram om denna metod.

Parcellvärdering

Begreppet står för den indirekta värderingsmetodik som används vid omarrondering och som innebär att värdet av varje berört skifte (parcell) bestäms enligt en schablonmodell med utgångspunkt i ”normala” överlåtelsepriser för mark av aktuellt slag.

En mellanform – ersättning med råge

Detta är en metodik som ligger mycket nära hur lagtexten i 5 kap. 10 a § FBL är utformad och som ligger i gränslandet mellan en direkt och en indirekt metod. Metodiken går ut på att värdeminskningen för avträdande fastighet bestäms med tillräcklig noggrannhet. Skälig hänsyn till värdet för tillträdaren tas sedan genom att ersättningen bestäms till ett högre belopp än värdeminskningen. Beroende på hur noggrant värdeökningen bestäms kan metodiken ses som antingen en direkt eller en indirekt vinstfördelning.

Denna metodik är särskilt vanlig vid s.k. vägförrättningar men tillämpas även i andra fall vid fastighetsreglering som inte utgör tomtbildningsfall, exempelvis vid servitutsbildning där upplåtet utrymme inte är ytmässigt integrerat i härskande fastighet.

Vid vinstfördelningsfall, t.ex. om servitut för olika former av enskilda ändamål bildas, är det ofta enklare att uppskatta marknadsvärdeminskningen än marknadsvärdeökningen. Marknadsvärdeminskningen kan uppskattas med stöd av de metoder som tillämpas vid expropriationsfallen, medan det mer sällan finns vedertagna metoder för att uppskatta t.ex. hur mycket en fastighet ökar i värde av att ett visst servitut bildas. I dessa fall, d.v.s. när marknadsvärdeökningen är svår att uppskatta mer noggrant, är vinstfördelningsmetoden ersättning med råge ofta lämplig att tillämpa, eftersom ersättningen då bestäms som antingen marknadsvärdeminskningen med ett skäligt påslag, eller som marknadsvärdeminskningen multiplicerad med en faktor, t.ex. 2 eller 4. Den faktor som väljs utgår i allt väsentligt från en skälighetsbedömning hänförlig till grundprincipen om att simulera en frivillig överenskommelse. Det torde finnas en lägsta gräns vid valet av faktor med hänsyn till att expropriationsfallen ger ett påslag om 25 %. En faktor under 1,25 torde därför normalt inte vara lämplig att använda.

En slutlig kontroll måste sedan göras så att man åtminstone översiktligt kan konstatera att marknadsvärdeökningen täcker ersättningen och en normal förrättningskostnad för åtgärden, d.v.s. att ingen av parterna gör förlust när metoden tillämpas (5 kap. 11 § FBL).

Rättsfall: Ersättning vid bildande av servitut för avloppsledning bestämdes till 4 ggr marknadsvärdeminskningen

MÖD, 2025-05-31, F 3048-24. Fråga om fastighetsreglering avseende bildande av servitut för avloppsledning med 4,5 meters bredd + 1,5 meter bredd på vardera sida för anläggande till förmån för en bostadsfastighet för möjligheten att fastigheten skulle kunna ha en avloppslösning med 3-kammarbrunn och infiltration. Servitutet gav även rätt att släppa ut renat vatten i befintlig täckdiktningens anläggning. LM värderade marknadsvärdeminskningen till följd av servitutet enligt Lantmäteriets rekommendation "Ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark (dnr: LM2022/027639 2022-10-01)". Därutöver hade vinstdelning skett med tillämpning av ersättning med råge, genom att den marknadsvärdeminskning som beräknats multiplicerats med faktorn 4. MÖD ansåg att den av LM beslutade ersättningen innebar en skälig vinstfördelning.

Rättsfall: Ersättning vid bildande av servitut för avloppsledning bestämdes till marknadsvärdeminskning med ett skäligt påslag

Göta HovR, 1996-02-19, UÖ 3022 (Lm ref. V 96:1) avsåg bildande av servitut för avloppsledning till förmån för en bostadsfastighet. Marknadsvärdeminskningen uppskattades till 2052 kr utifrån 1950 års skogsnorm (kal skogsmark). FD anförde att hänsyn ska tas även till vinsten för härskande fastighet och fann att en skälig ersättning var 3000 kr. HovR fastställde FD:s utslag.

Tomtbildningsfallen

Överföring av mark till bebyggelsefastigheter brukar ibland – något oegentligt – kallas för *tomtbildning*. Orsaken till detta är att det ersättningssystem som tillämpas, den s.k. genomsnittsvärdeprincipen, växte fram under 1950- och 1960-talen när tomt faktisk var detsamma som en fastighet. Fastigheter kunde regleras genom tomtindelningar och fastigheter kunde bildas bl.a. genom något som kallades för tomtmätning.

Idag är emellertid tomt enbart ett funktionellt begrepp, som definieras i PBL, och som ska hållas i sär från det äganderättsliga begreppet fastighet, som definieras i jordabalken. Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL "*ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål*".

När vi här talar om "tomt" menar vi dock en *fastighet*, inom eller utanför detaljplan, vars ändamål är bebyggelse (byggnader eller anläggningar) och med tomtmark avses mark som ska ingå i en sådan fastighet eller som ska förvärfvas med särskild rätt (t.ex. servitut) för att komplettera en bebyggelsefastighet.

Genomsnittsvärdeprincipen (GVP) **Grunderna**

Mark som på ett eller annat sätt bidrar till utformningen av en fastighet för enskilt bebyggande ska ersättas enligt principerna i 5 kap. 10 a § tredje

stycket FBL. Förutom att avträdaren av marken kompenseras för sin värdeförlust ska hänsyn tas även till värdet för tillträdaren, dvs. vinsten av åtgärden ska fördelas mellan avträdare och tillträdare.

Just för fastigheter som är avsedda för bebyggelse (tomtmark) finns sedan länge en väl etablerad praxis för hur vinstfördelningen ska utföras. Denna praxis, den s.k. genomsnittsvärdeprincipen, har växt fram ur en diskussion kring hur värdet av tomtmark för bebyggelse ska fördelas inom en bebyggelsetomt och kan härledas tillbaka till en HD-dom i ett expropriationsmål.

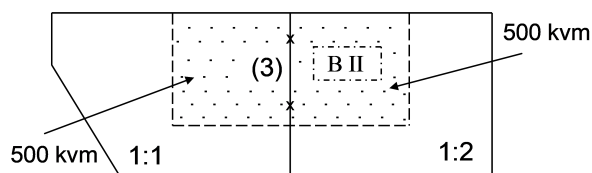
Rättsfall: Genomsnittsvärdeprincipen

NJA 1956 s. 603 (Lm ref. V 56:3). Vid förvärv av två fastigheter, som enligt en tomtindelning skulle utgöra en tomt, var frågan hur värdet av den tilltänkta tomten skulle fördelas mellan tomtdelarna, som hade olika ägare. HD ansåg att all tomtmark skulle åsättas samma värde per kvm, oavsett var på tomten bebyggelsen skulle förläggas.

Ett väsentligt motiv bakom principen att fördela tomtvärdet lika per kvadratmeter är att all mark måste samlas i samma ägares hand för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Varje kvadratmeter inom en tomt kan därför anses vara lika nödvändig för att den ska kunna bebyggas.

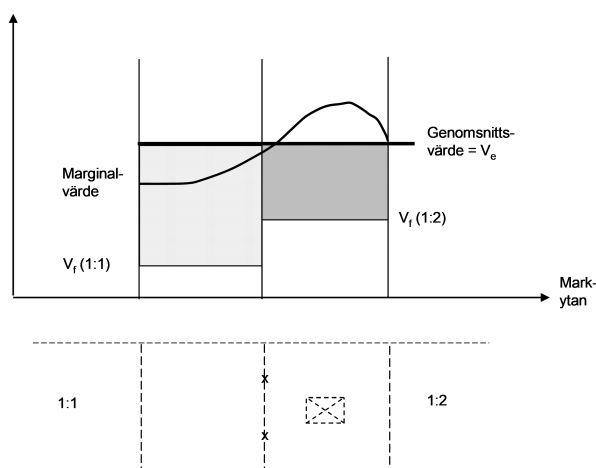
Exempel: 1

En ny tomt om 1 000 kvm ska bildas av 500 kvm från vardera två fastigheter (1:1 och 1:2). Fastigheten 1:1 består till stora delar av en mindre bergknalle och hela den del av den nya tomten som härrör från 1:1 utgör därför s.k. prickmark. Byggrätten är i sin helhet lokaliserad till den del av tomten som kommer från fastigheten 1:2.



Marknadsvärdet (råtomtvärdet) för den nya tomten är 500 000 kr. Genomsnittsvärdet blir då 500 kr/kvm. Arealen för båda tomtdelarna är 500 kvm. Dvs. båda tomtdelarna är enligt genomsnittsvärdeprincipen värda $500 \times 500 = 250\,000$ kr.

Vad är då den närmare innebörden av principen? I figur en nedan återges det redovisade exemplet från ett annat perspektiv.



Figur. Vinstfördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen.

I figuren skisseras ett antagande om värdefördelningen *inom* den nya tomten; den krökta linje som vi kallar för *marginalvärde*. Dvs. den värdeförändring som skulle följa av att en viss del av tomten läggs till eller tas bort. Kurvan indikerar att marken inom 1:1 är mindre värd som bebyggelsemark än marken inom 1:2. Hur värdet egentligen fördelar sig över arealen i det enskilda fallet kan givetvis diskuteras, men genomsnittsvärdeprincipen innebär att man inte behöver fundera över detta. Samma värde per kvadratmeter förutsätts gälla inom hela den nya tomten. Det är genomsnittsvärdeprincipens ursprungliga innebörd, dvs. att fördela värdet *inom* en tomt.

När genomsnittsvärdeprincipen sedan utvecklades till en vinstfördelningsregel vid fastighetsreglering så innebär den två saker. För *det första* att "värdet efter", dvs. värdet av den nya (eller utökade) tomten, ska fördelas *lika* över tomtens areal, dvs. den ursprungliga värdefördelningsregeln. Men för *det andra*, att också *ersättningen* till den som avstår mark ska motsvara detta "värde efter" – eller med andra ord det genomsnittliga kvadratmetervärdet gånger den överförda markens areal. Därigenom får principen även en vinstfördelning innebörd.

Att ersättningen bestäms till "värdet efter" fixerar visserligen hur vinsten av att bilda den nya tomten ska fördelas, men säger ändå inget om hur utfallet av fördelningen blir för olika tomtedelar i det enskilda fallet. Genomsnittsvärdeprincipen är alltså ett typexempel på en s.k. *indirekt vinstfördelning*.

Avgörande för hur vinstfördelningen utfaller är hur *värdeökningen* fördelar sig. Detta beror i sin tur på vilken nivå fastighetsdelarnas ingångsvärden ligger. Fastigheten 1:1 i figur 1 tillgodoräknas alltså värdeökningen *inom* sin tomtedel, dvs. från $V_f(1:1)$ till V_e (det ljusare grå fältet). På motsvarande sätt tillgodoräknas 1:2 värdeökningen från $V_f(1:2)$ till V_e (det mörkare grå fältet).

Uttryckt i mer teoretiska termer innebär genomsnittsvärdeprincipen att värdet fördelas efter tomtedelarnas "förmåga att skapa värdeökning". Ju lägre ingångsvärde en fastighet har och ju större areal fastigheten bidrar med, desto större andel av vinsten tillfaller fastigheten vid en tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen.

Det bör noteras att genomsnittsvärdeprincipen är *neutral*, i den meningen att det inte spelar någon roll i vilken riktning marköverföringen sker. Från vinstfördelningsynpunkt är det ointressant för ägarna till 1:1 och 1:2 om de tar emot eller avstår mark.

Lite mer om principens bakgrund och utveckling

Genomsnittsvärdeprincipen växte alltså fram som en värdefördelningsregel för att lösa ett expropriationsrättsligt problem, men blev så småningom även en vinstfördelningsregel. Om man ser denna utveckling i ett historiskt perspektiv, så var övergången från värdefördelning till vinstfördelning okontroversiell inom tomtindelning (numer fastighetsindelningsbestämmelser). Värdehöjningen till tomtvärde kan i dessa fall anses ha skett redan i och med att en viss indelning av tomtmarken är låst till följd av det kommunala planbeslutet. Marknadens aktörer kan därmed förutsättas köpa och sälja sådan mark till det värde som planen innebär.

Så småningom överfördes genomsnittsvärdeprincipen till stadsplaner utan tomtindelning och sedan även till byggnadsplaner. Den utvecklingen tog ca tjugo år – från mitten av 1950-talet till mitten av 1970-talet. Inom plan var det relativt enkelt att acceptera tanken att "förädlingsvinsten" inom varje

berörd tomt del skulle tillfalla den som ägde tomt delen före regleringen, eftersom marken ifråga genom planen de facto redan hade tagit åt sig detta bebyggelsevärde.

Utanför detaljplan är emellertid situationen annorlunda eftersom det då inte finns något övergripande beslut som säger att en viss kvadratmeter av en fastighet ska ingå i en tomtplats för bebyggelse. Normalt finns det visserligen antingen en befintlig byggnad eller ett bygglov eller ett förhandsbesked som ger den grundläggande byggrätt som fastighetsbildningen syftar till att stadfästa. Mark blir dock i princip inte tomtmark förrän det genom fastighetsbildningen klarläggs att den ska ingå i en tomtplats.

Ännu i slutet av 1980-talet rådde det därför skilda meningar kring hur denna situation skulle hanteras och flera olika fördelningsprinciper tillämpades. Eftersom värdeökningen för den mark som tillförs en tomt ofta är stor och dessutom mer påtagligt uppstår i och med själva regleringen, ansåg många att förvärvaren skulle tillerkännas en betydande del av denna värdeökning, vilket inte blir fallet om genomsnittsvärdeprincipen tillämpas. Frågan blev till slut föremål för ett avgörande i HD.

Rättsfall: GVP som huvudregel

NJA 1989 s. 431 (Lm ref. V 89:4). Uppgrundad mark hade ockuperats som tomt och överfördes till den intilliggande huvuddelen av "tomten". I hovrättens utslag, som fastställdes av HD, framfördes som en huvudregel att likvidvärdet (ersättningen) skulle bestämmas enligt genomsnittsvärdeprincipen.

När ersättningsreglerna i FBL ändrades år 1993 väcktes på nytt frågan om genomsnittsvärdeprincipens vara eller inte vara och dess förenlighet med den i samma förarbeten uttalade grundprincipen att vinstfördelningen skulle efterlikna ett frivilligfall. Enligt propositionen ska dock genomsnittsvärdeprincipen tillämpas om den inte leder till ett uppenbart oskäligt resultat (prop. 1991/92:127 s. 69–70). Något direkt ifrågasättande av genomsnittsvärdeprincipen finns inte heller i rättstillämpningen, vare sig före eller efter 1993 och i dagens läge kan vi därför slå fast att principen – inklusive dess undantag (se avsnitt Jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL nedan) – är tydlig och fast praxis för hur vinstfördelningen ska ske vid överföring av tomtmark. Utöver de båda nämnda HD-avgörandena har genomsnittsvärdeprincipen behandlats i ett flertal avgöranden, se t.ex. Svea HovR, 2003-08-19, Ö 6148-02 (LM ref. V 03:6) samt HovR V Sv, 2011-10-24, Ö2866-24 (Lm ref. V 11:6).

Rättsfall: Ersättningen bestämdes utifrån det högsta kvartersmarksvärdet

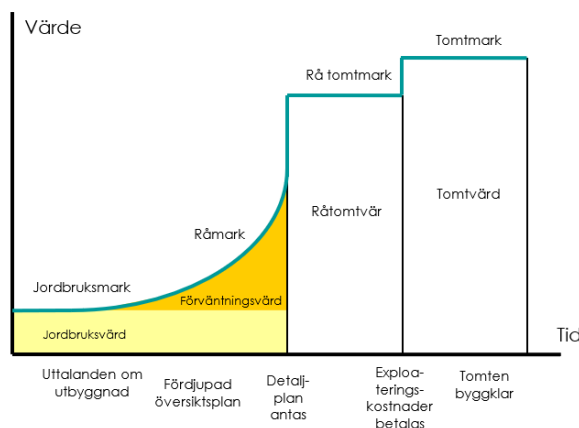
HovR V Sv, 2011-10-24, Ö2866-24 (Lm ref. V 11:6). LM beslutade om överföring av en hel fastighet till kommunen. Fastigheten avsåg huvudsakligen kvartersmark om 693 kvm och till mindre del allmän platsmark. Syftet med överföringen var att genomföra en detaljplan. FD bestämde kvartersmark ersättningen utifrån användningen flerbostadshus, eftersom planbeskrivningen angav att syftet var att området skulle bebyggas med flerbostadshus vilket bedömdes få genomslag på marknaden. HovR anförde att kvartersmarken ska värderas utifrån den högsta användningen och det fanns inget planmässigt hinder mot att bygga småhus. Användningen småhus bedömdes i detta fall ge den högsta ersättningen. Utifrån parternas inkomna ortprismaterial bedömdes värdet av en obebyggd tomt om 900 kvm till 1,5 miljoner kr. Inom bostadskvarterets areal om 7216 kvm bedömde det vara möjligt att tillskapa sex tomter, d.v.s. totalt 6 x 1,5 miljoner kr = 9 miljoner kr. Detta värde inkluderade dock gatukostnader och

förrättningskostnader och avdrag för sådana kostnader skulle göras med 1,6 miljoner kr. Råtomtvärdet skulle därför bestämmas till 7,4 miljoner kr och fördelas lika på arealen 7216 kvm, d.v.s. i genomsnitt 1025 kr/kvm. Ersättningen bestämdes dock slutligen till 700 000 kr eftersom det var avträdarens yrkande i målet.

Det är råtomtvärdet som ska fördelas

Den grundläggande tanken bakom genomsnittsvärdeprincipen är att det är värdet av själva byggrätten som ska fördelas lika över arealen. Om någon "tomtdelägare" gör en investering för att öka tomtens värde utöver det grundläggande byggrättsvärdet, t.ex. betalar exploateringsavgifter, så behöver han inte dela med sig av denna värdeökning till sina grannar.

Det marknadsvärde som ska fördelas vid en tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen är alltså *råtomtvärdet* av den fastighet som ska ny- eller ombildas. De värdeökningar som följer av att någon av "tomtdelägarna" investerar i åtgärder för att förbättra tomten utöver råtomtvärdet tillfaller den som bekostar åtgärderna.



Figur. Råtomtvärdet i en exploateringsprocess.

Råtomtvärdet är alltså värdet exklusive exploateringskostnader som va-avgift, gatukostnader, fastighetsbildningskostnader, tomt- och grundberedningskostnader etc. I rättsfallet NJA 1989 s. 431 uttryckte Svea Hovrätt det hela som att likvidvärdet (= ersättningen) ska bestämmas med ledning av det genomsnittliga värdet inom den utökade tomten, innan några exploateringsåtgärder har vidtagits (genomsnittligt råtomtvärde), dock högst till den mottagande tomtedelens marknadsvärdeökning och lägst till den avstående fastighetens marknadsvärdeminskning.

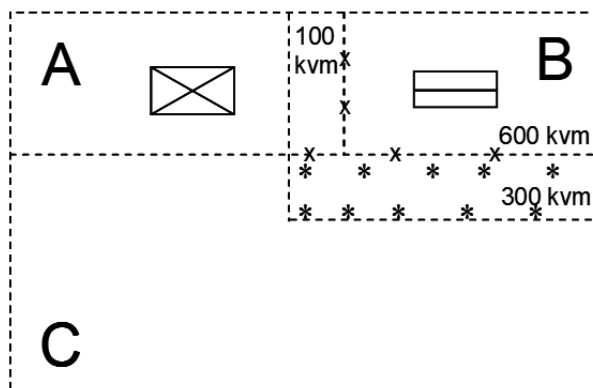
Vid den praktiska värderingen är det dock ofta lämpligt utgå från tomtens värde i byggfärdigt skick. Från detta byggfärdiga marknadsvärde ska sedan dras de kostnader som måste läggas ned för att göra tomten byggbar. På detta sätt tydliggörs de värdebidrag som kanske ska hanteras särskilt, se avsnittet nedan om "Redan betalda värdehöjande åtgärder".

Kostnader som kan vara aktuella är t.ex.

- Avgifter för gator och va
- Kostnader för sprängning, schaktning, rivning, etc.
- Evakueringskostnader
- Förrättningskostnader

Exempel: 2

Fastigheten B och delar av fastigheterna A och C ska enligt en detaljplan utgöra en tomt för villabebyggelse om 1 000 kvm.



Färdigbildad och byggklar är den nya tomten värd 500 000 kr. För att detta värde ska uppnås krävs att en uthusbyggnad på B rivs, vilket kostar 10 000 kr. Vidare ska exploateringsavgifter betalas uppgående till 70 000 kr. Förrättningskostnaderna uppgår till 20 000 kr.

Råtomtvärdet är således 400 000 kr ($500\,000 - 10\,000 - 70\,000 - 20\,000$). Detta belopp ska fördelas enligt genomsnittsvärdeprincipen. De olika tomtdelarnas värden blir därmed

A	40 000 ($100/1\,000 \times 400\,000$)
B	240 000 ($600/1\,000 \times 400\,000$)
C	120 000 ($300/1\,000 \times 400\,000$)
Totalt	400 000

Om det är ägaren av B som ska förvärva områdena från grannfastigheterna, vilket väl torde vara normalfallet, ska han alltså betala 40 000 kr till A och 120 000 kr till C. Om det i stället är A eller C som är den förvärvande parten, framgår ersättningarna av samma beräkning. Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen måste man – oberoende av vem som ska lösa in vem – alltid göra en "totalkalkyl" som inkluderar alla ingående tomtdelar. Eftersom principen som tidigare har berörts är *neutral*, i den meningen att det inte spelar någon roll i vilken riktning marköverföringen sker, kan samma beräkning sedan användas oavsett vem som är avträdare och tillträdare. Och resultatet av vinstfördelningen blir i samtliga fall densamma.

Eftersom råtomtvärdet avser en "ej fastighetsbildad tomt" behöver någon hänsyn inte tas till vem som ska betala förrättningskostnaderna, vilket normalt innebär att dessa kan läggas på tillträdaren. När denne sedan betalar förrättningen ökar värdet av den "tomt" han har förvärvat med samma belopp.

Redan betalda värdehöjande åtgärder

Det är alltså råtomtvärdet som ska fördelas lika över arealen, medan den fastighetsägare som investerar för att öka tomtens värde utöver det grundläggande byggrättsvärdet inte ska behöva dela med sig av denna värdeökning till övriga berörda fastighetsägare.

Detta innebär att om någon av tomtdelägarna på egen hand redan har påbörjat plangenomförandet, dvs. före värdetidpunkten har höjt fastighetens (den nya tomtens) marknadsvärde genom olika investeringar, så ska den

värdehöjning som detta har inneburit tillfalla den som har utfört åtgärden i fråga.

Exempel på sådana investeringar är

- Rivning av byggnader som ”står i vägen” för exploateringen
- Evakuering av rättighetshavare inom fastigheten
- Inbesparade exploateringsavgifter genom att tidigare betalda avgifter kan tillgodoräknas den nya tomten.

Exempel: 3

Exempel 2 ändras så att den förutsättningen tillkommer att B *efter* planantagandet men *före* värdetidpunkten har bekostat rivning av uthuset med 10 000 kr. Tomtens marknadsvärde vid värdetidpunkten är således egentligen $400\,000 + 10\,000 = 410\,000$ kr. Innan fördelning sker enligt huvudregeln ska då den värdehöjning som B har bidragit med (10 000 kr) dras av och i sin helhet tillfalla B. Även i detta fall är det alltså 400 000 kr som ska fördelas per kvm och tomtdelarnas värden blir därmed

A	40 000
B	250 000 (240 000 + 10 000)
C	120 000
Totalt	410 000

På samma sätt bör situationen hanteras när den nya tomten får en lägre va-avgift, därför att någon av tomtdelägarna tidigare har betalat en va-avgift som åtminstone till viss del kan tillgodoräknas den nya tomten. Så kan bli fallet om va-taxan har en komponent som är knuten till arealen.

Övervärden

I vissa fall kan det på en fastighet som berörs av s.k. tomtbildning finnas övervärden, t.ex. i form av grus eller skog, vilka kan realiseras utan att markens lämplighet som tomtplats försämras. Sådana värden ska inte heller fördelas över arealen utan helt och hållet hänföras till den tomtedel på vilken tillgången är belägen.

Exempel: 4

I det tidigare exemplet görs tillägget att det finns skog på fastigheten C. Skogen har inget värde vid en exploatering för bebyggelse, men dess rotpostvärde uppgår till 10 000 kr. Detta värde kan realiseras utan att bebyggelsemöjligheterna påverkas. Tomtens marknadsvärde – om vi fortsätter med de senast givna förutsättningarna – är alltså egentligen $410\,000 + 10\,000 = 420\,000$ kr. Den del av värdet som hänförs till rotposten ska i sin helhet tillfalla C. Tomtdelarnas värden blir därmed

A	40 000
B	250 000
C	130 000 (120 000 + 10 000)
Totalt	420 000

Jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL

Genomsnittsvärdeprincipen kan enligt förarbetena till 1993 års lagändring frångås om den skulle leda till ett ”oskäligt” resultat (prop. 1991/92:127 s. 70). Det exempel på när genomsnittsvärdeprincipen kan bli oskälig, som

nämns i förarbetena, är det tämligen självklara fallet när jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL aktualiseras. Behovet av jämkning, som alltid kan uppstå vid en indirekt vinstfördelning, beror på att mark som ska föras från en fastighet till en annan givetvis inte kan ersättas med ett belopp som understiger avstående fastighets värdeminskning eller som överstiger mottagande fastighets värdeökning. I så fall skulle en förlust uppstå för den berörda fastigheten. Likviden måste därför jämkas, så att förlusten elimineras.

Behovet av jämkning vid en tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen måste förstås beaktas vid varje fördelningsberäkning, men särskild anledning att fundera över om jämkning behöver ske eller inte finns när mark överförs till eller från en redan bebyggd fastighet.

När mark överförs *från en bebyggd fastighet* för att ingå i en ny tomt så innebär regleringen att tomtmark ska fortsätta att vara tomtmark – om än i en annan fastighet. Det är då naturligt att det kan vara hårfint om tomtmarken är mer värd i den nya fastigheten än i den gamla. Om så inte är fallet, dvs. om markområdets värde för den avstående fastigheten är högre än dess värde som del av den nya tomten, så måste detta högre värde givetvis ersättas. Värdet kan i vissa fall uppgå till betydande belopp – t.ex. när anläggningar av olika slag inom den avstående fastigheten berörs.

Eftersom det totala tomtvärdet inte förändras innebär detta att värdet av övriga tomtdelar i motsvarande grad måste sänkas, vilket lämpligen kan göras i proportion till tomtdelarnas arealer. LM behöver alltså vid användning av genomsnittsvärdeprincipen bedöma huruvida, och i så fall i vilken grad, som jämkning ska ske vid tomtbildningsfall. Allmänt sett kan sägas är att ju mindre påtaglig förbättringen är för den tillträdande fastigheten, desto mer talar för att jämkning behöver ske.

Rättsfall: Jämkning av ersättning med GVP

NJA 1989 s. 431 (Lm ref. V89:4). Det genomsnittliga markvärdet av de aktuella tomterna var väsentligt högre än det marginella värdet som den överförda marken har för respektive fastighet. Viss jämkning fick därmed ske. Hänsyn behövde vidare tas till fördelning av förrättningskostnaderna.

Rättsfall: Vid överföring av markremsor i utkanten av kvartersmarksfastighet jämkades ersättningen

MÖD 2021-09-09, F 1484-20. Frågan om ersättning vid överföring av en långsmal remsa som utgjorde kvartersmark. Marköverföringen skedde från kommunens gatufastighet till två fastigheter avsedda för huvudsakligen bostadsändamål (flerbostadshus). Tillträdande fastigheter var obebyggda men hela byggrätten kunde utnyttjas utan den överförda markremsan. MÖD ansåg därför att marknadsvärdeökningen inte motsvarade ett genomsnittligt råtomtvärde. Ersättningen jämkades därför till att motsvara tillträdarnas marknadsvärdeökning. MÖD godtog klagandes utredning om att marknadsvärdeökningen var 250 kr/kvm (avseende båda fastigheterna), medan LM bedömt de genomsnittliga råtomtvärdena till 3960 kr/kvm avseende den ena fastigheten och 5952 kr/kvm avseende den andra fastigheten. Egen anm: Enligt NJA 1989 s. 431 ska ersättningen bestämmas som marknadsvärdeökningen med avdrag för förrättningskostnad i de fall där jämkning sker för att mottagande fastighets värdeökning inte uppgår till genomsnittsvärdet. I det refererade MÖD-fallet fanns dock inte yrkanden om att ersättningarna skulle fastställas till lägre belopp än de av MÖD fastställda ersättningarna.

Rättsfall: Ersättningen jämkades inte när marköverföringen medförde påtaglig förbättring

MÖD 2014-12-22, F 985-14 (Lm ref. V15:5) avsåg överföring av 610 kvm samfällad mark till en bostadsfastighet. Samtidigt upphävdes ett vägservitut som gällde till förmån för den överförda samfälligheten och den tillträdande fastigheten. Fastigheten som erhöll mark är belägen på en udde och genom regleringen av strandremsan fick den tillgång till hela udden. MÖD anförde att regleringen innebar att fastigheten därför kommer att ha en obruten strandlinje med ett skyddat och privat läge, vilket påtagligt förbättrar fastigheten. Sammantaget ansåg MÖD att ersättningen för marköverföringen därför skulle bestämmas till genomsnittsvärdet. (Ytterligare ersättning betalades också för upphävandet av servitutet).

Rättsfall: Ersättningen jämkades eftersom tillträdaren före förrättningen redan hade en tillräcklig areal

Svea HovR, 2002-02-07, UÖ 2 (Lm ref. V02:1). Ett mindre mark- och vattenområde överfördes till en bostadsfastighet. Tillträdande fastighet hade före förrättningen en areal som normalt är tillräcklig för bebyggande. Tomten var dock starkt sluttande vilket begränsade möjligheten att komplettera tomten med ytterligare byggnader/anläggningar. Marköverföringen förbättrade väsentligt möjligheten till sådana kompletteringar och ett rationellt utnyttjande av tomten. Sammanfattningsvis ansågs att den överförda markytan inte var nödvändig för ett rationellt bebyggande av tillträdande fastighet. Marknadsvärdeökningen ansågs motsvara ett genomsnittligt tomtmarksvärde. Jämkning skulle dock göras för att tillträdaren ålades att betala förrättningskostnaden.

Exempel: 5

Vi går tillbaka till den fördelning som gjordes i exempel 8.2. Fastigheten A i exemplet har idag sin utfart över den mark som ska ingå i den nya tomten. På grund av naturförutsättningarna är det kostsamt att anordna ny utfart på restfastigheten. Förlusten av tomtdelen kan därför beräknas innebära en värdeminskning på 60 000 kr för A.

Eftersom detta värde vid pågående användning är högre än markens värde som del i en ny tomt enligt genomsnittsvärdeprincipen (40 000 kr) måste en jämkning göras. Eftersom det totala tomtvärdet inte förändras måste värdet av övriga tomtdelar sänkas i motsvarande grad. Detta görs här efter områdenas arealer. Tomtdelarnas värden blir med dessa förutsättningar följande.

A	$40\,000 + 20\,000$	$= 60\,000$ kr
B	$240\,000 - 6/9 \times 20\,000$	$= 227\,000$ kr
C	$120\,000 - 3/9 \times 20\,000$	$= 113\,000$ kr
Totalt		$= 400\,000$ kr

Om vi vänder på steken, så att det är A som löser in B, kan A alltså inte betala mer än det på detta sätt reducerade värdet till B.

En liknande situation uppstår när mark i stället ska *föras till en bebyggd fastighet*. Om den befintliga byggnaden är i gott skick och några bygglovspliktiga åtgärder inte är nödvändiga, så är värdetillskottet genom den mark som tillförs normalt lägre än genomsnittsvärdet. Detta innebär att värdet måste jämkas nedåt och ersättningen bestäms i stället till den värdeökning tillskottet innebär för den bebyggda tomtdelen (marginalvärdet).

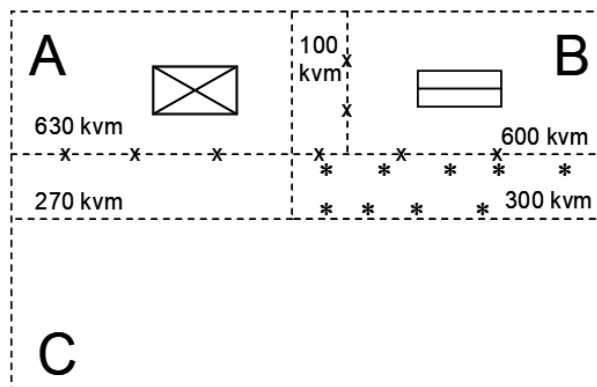
Marken är alltså i detta fall inte nödvändig för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Jämför det omvända fallet när mark inom en etablerad fastighet ska *avstås* och ersättas enligt ExL. En tumregel är då att marginalvärdet uppgår till ca 1/3 av genomsnittsvärdet. Vid marginalvärdeberäkningen ska

genomsnittsvärdet *inte* beräknas på råtomtnivå utan som byggfärdig tomtmark.

I denna situation är det viktigt att hänsyn tas även till fullföljdskostnader och förrätningskostnader. Ägaren av den bebyggda delen kan ju inte först betala hela sin värdeökning som ersättning och sedan därutöver betala förrätningskostnaderna. Detta skulle leda till att han drabbas av en förlust. Omvänt skulle den obebyggda tomtdelens ägare bli överkompenserad, eftersom värdet av hans tomtdel konstitueras av det *nettovärdebidrag* den kan ge till den bebyggda delen.

Exempel: 6

Vi modifierar det tidigare exemplet så att även A ska tillföras mark från C.



Tomtmarken inom den utökade fastigheten A är värd 500 000 kr. I detta värde ingår exploateringsavgifter om 100 000 kr som har betalats av ägaren av A och som därför inte ska fördelas enligt genomsnittsvärdeprincipen. Genomsnittsvärdet för råtomten är alltså $400\,000/900 = 444$ kr/kvm, vilket leder till följande tomtdelsvärden:

A 280 000 (630 x 444)

C 120 000 (270 x 444)

Totalt 400 000

Eftersom markområdet inte behövs för att fastigheten A ska kunna bebyggas har marktillskottet emellertid endast marginell betydelse för A:s värde. Värdeökningen kan bedömas till storleksordningen en tredjedel av genomsnittsvärdet eller i detta fall ca 60 000 kr. Ersättningen plus förrätningskostnaderna kan alltså högst uppgå till detta belopp.

Notera att den schablon som brukar användas för ett marginalvärde avser procent av det byggklara marknadsvärdet, dvs. inte ett råtomtvärde. Om man använder sig av dessa schabloner, i normalfallet 20–50 % av genomsnittsvärdet, så ska procenten inte räknas på det genomsnittliga råtomtvärde som används enligt genomsnittsvärdeprincipen utan på ett genomsnittsvärde inklusive exploateringskostnaderna.

Eftersom hela båtnaden av regleringen i exemplet tillfaller C är det egentligen C som ska stå för förrätningskostnaderna. I praktiken är det givetvis svårt att lägga några kostnader på avträdaren i en tvångssituation. Om kostnaderna å andra sidan läggs på A så kommer det att innebära en förlust för fastigheten. Den praktiska lösningen är att kostnaderna läggs på A och att likviden till C sänks med ett belopp som motsvarar förrätningskostnaderna. En sådan praktisk lösning tillämpades även i NJA 1989 s. 431.

Om jämkning krävs för att marknadsvärdeökningen inte motsvarar det genomsnittliga råtomtvärdet och likviden alltså ska motsvara

marknadsvärdeökningen med avdrag för förrättningskostnaderna så vet man vid beslutstillfället inte exakt hur stor förrättningskostnaden kommer att vara. Förrättningskostnaden måste därför uppskattas. Utgångspunkten bör därför vara en normal förrättningskostnad för den åtgärd som den aktuella fastighetsägaren ska betala för. Uppskattningen av förrättningskostnaden bör grundas på att åtgärden inte genomförs med stöd av överenskommelse, vilket innebär bl.a. att hänsyn bör tas till att värdering krävs, liksom att den materiella tillåtlighetsprövningen är mer omfattande vid oenighet. Däremot bör hänsyn inte tas till en sådan omständighet som hur de aktuella sakägarna har agerat under förrättningen. Skälet till detta är att en sakägare genom sitt agerande under en förrättning inte ska kunna agera på ett sådant sätt att båtnadsvillkoret inte blir uppfyllt.

En situation som inte sällan inträffar i praktiken är att fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan innebär att mark ska flyttas från en bebyggd fastighet till en annan bebyggd fastighet. Det blir då nödvändigt att bevaka ingångsvärdena för *båda* de berörda fastigheterna. I ett sådant fall kan det inträffa att jämkning inte kan ske utan att någon av parterna drabbas av förlust. Någon tvångsreglering kan därmed inte komma i fråga, med hänsyn till båtnadsvillkoret.

Exempel: 7

Mark (200 kvm) ska överföras från den bebyggda fastigheten A till den bebyggda fastigheten B. Genomsnittsvärdet inom den utökade fastigheten B, efter avdrag för exploateringsavgifter, uppgår till 500 kr/kvm. Ersättning enligt genomsnittsvärdeprincipen skulle därmed bli 100 000 kr.

Ersättningen kan dock inte bestämmas till genomsnittsvärdet, eftersom tillträdande fastighet (B) inte ökar i värde med mer än 50 000 kr. Om värdeminskningen för A understiger detta belopp betalas ersättning med 50 000 kr. Om värdeminskningen för A överstiger 50 000 kr kan dock jämkning inte ske så att båda fastigheterna blir skadeslösa. Förrättningen måste då inställas, om inte någon av parterna är beredda att godta en förlust.

Särskilt om tomtanläggningar

Ett fel som ibland begås i den praktiska tillämpningen är att ersättningen bestäms enligt genomsnittsvärdeprincipen *plus* ersättning för tomtanläggningar. Detta är dock en kompott av äpplen och päron.

Utgångspunkten är att genomsnittsvärdeprincipens huvudregel ska tillämpas. Om den fördelningen ger en berörd fastighetsägare en ersättning som täcker (och helst överstiger) dennes skada – dvs. förlust av mark och tomtanläggningar – så har fastighetsägaren i fråga fått sin del av vinsten. Därmed är den indirekta vinstfördelningen klar och något ytterligare påslag ska då förstås inte göras med en viss del av värdeminskningen.

I det fall ersättningen vid en fördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen inte uppgår till förlusten av mark och tomtanläggningar, ska förlusten ersättas. Det innebär då att en jämkning måste ske. I ett sådant fall kommer ersättningen att bestämmas till förlusten av mark och anläggningar.

I vissa speciella fall skulle en tomtanläggning som ska behållas inom den nya fastigheten kunna ses som ett sådant värdebidrag till denna nya fastighet som ska behandlas som en ”redan betalad värdehöjande åtgärd”, jämför den rubriken ovan. Om så är fallet får dess värdetillskott till den nybildade fastigheten bedömas särskilt. En sådan anläggning värderas då

dels som ett tillskott till värdet för den nya fastigheten, dels som en förlust för den avstående fastigheten. Vilket av dessa båda värden som blir aktuellt att beakta beror på vilken av beräkningarna som leder till det högsta värdet totalt sett. Om genomsnittsvärdet, inklusive värdebidraget av anläggningen i fråga, är högre än förlusten av mark och anläggningar, ska huvudregeln om genomsnittsvärdet tillämpas. I det motsatta fallet ska jämkning ske så att förlusten täcks.

Tomttillbehör

Utfarter m.m. inom detaljplan

De hittills beskrivna principerna tillämpas i huvudsak även vid bestämmande av ersättning för fastighetsreglering av mark som ska bli samfällad för flera tomter eller vid bildande av servitut för vissa tomttillbehör, framförallt utfarter på kvartersmark. På samma sätt som utfarter bör sådana tillbehör behandlas som utan en alltför långsökt jämförelse kan ses som ”delar av den nybildade tomten”. Det totala tomtvärdet fördelas då över hela den areal som själva fastigheten plus tillbehöret omfattar.

Utfarter utanför detaljplan

Vid bestämmande av ersättning för tillfartsvägar på kvartersmark inom en detaljplan görs alltså ingen skillnad mellan vägdelen och övriga delar av tomten. All mark värderas med utgångspunkt från genomsnittsvärdeprincipen.

Detta synsätt torde i vissa fall vara gångbart även utanför detaljplan, åtminstone för korta vägar i ett mer allmänt bebyggt område. För längre vägar och inom mer landsbygdsliknande områden skulle dock en ersättning enligt genomsnittsvärdeprincipen leda till ett resultat som framstår som mindre sannolikt vid en motsvarande frivillig uppgörelse. Som t.ex. att vägen längs åkerkanten fram till tomten får ett högre värde än själva tomtplatsen. I sådana fall måste man alltså lämna genomsnittsvärdeprincipen och i stället använda någon annan vinstfördelningsmetod. Ett alternativ kan då vara att ersättning med råge tillämpas, d.v.s. att ersättningen bestäms till marknadsvärdeminskningen med ett skäligt påslag. Ett annat alternativ kan vara att någon form av direkt vinstfördelning görs.

Andra typer av rättigheter

Genomsnittsvärdeprincipen kan tillämpas på andra typer av yttäckande rättigheter än vägar, under förutsättning att det ianspråktaga utrymmet kan ses som ett ytmässigt integrerat tomttillbehör. Det har t.ex. förekommit att genomsnittsvärdeprincipen tillämpats vid bildande av servitut för infiltrationsanläggning (Göta HovR, 1998-03-06, Ö 1015/97, Lm ref. V 98:21 respektive MÖD 2017-02-08, F 3716-16 (Lm ref. V17:1).

Enskilda ledningar

En situation där genomsnittsvärdeprincipen inte kan tillämpas är vid upplåtelse av utrymme för en enskild ledning – s.k. servisledningar (se MÖD 2018-10-09, F 9211-17). Detta gäller såväl inom som utanför detaljplan. Eftersom en ledning inte innebär att den berörda markytan tas i anspråk utan endast ett utrymme under marken, fungerar inte en

”arealfördelning” enligt genomsnittsvärdeprincipen. Här får alltså någon annan vinstfördelningsmetod tillämpas.

”Mindre viktiga” tillbehör

Vilka fastighetstillbehör som egentligen ska föras till denna grupp kan givetvis diskuteras. Det skulle kunna vara båtplatser eller extra parkeringsplatser. Det enda som med säkerhet kan sägas är att en bedömning måste göras i varje enskilt fall om en arealfördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen kan anses skälig eller om vinstfördelningen i stället ska göras med stöd av någon annan vinstfördelningsmetod.

Annan ersättning

Ersättning för s.k. övrig skada ska betalas till ägaren av en tomtedel endast om skadan inte täcks av den vinst som tillskapandet av tomten ger upphov till (prop. 1991/92:127 s. 72). *Antingen* betalas alltså ersättning för tomtdelägarens andel av den nya tomten (utan tillägg för övriga skador) *eller* – efter en jämkning enligt 5 kap. 11 § – för marknadsvärdeminskningen plus övriga skador som uppkommer till följd av att den pågående markanvändningen inte tillåts fortsätta. Endast ett av alternativen kan tillämpas i varje enskilt fall.

Sammanfattning av genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen är en indirekt fördelningsmetod som enligt tydlig praxis ska tillämpas i samtliga fall när en fastighet som är avsedd för bebyggelse ska nybildas, utökas eller kompletteras med servitut eller andelar i en gemensamhetsanläggning. Den enda anledningen att frånga genomsnittsvärdeprincipen är att en rättighet ska upplåtas som inte ytmässigt går att integrera med fastigheten i fråga i form av en viss areal, t.ex. ett ledningsservitut eller ett långsträckt vägservitut utanför detaljplanlagt område. I ett sådant fall får någon annan vinstfördelningsprincip tillämpas.

När genomsnittsvärdeprincipen tillämpas ska värderingen följa vissa tämligen enkla grundprinciper. En sak som skiljer en värdering enligt genomsnittsvärdeprincipen från andra fall av ersättningsbedömningar är att man alltid börjar värderingen ”bakifrån” – dvs. med slutresultatet. En annan särprägel är att man alltid måste ha med alla ”tomtdelar” i beräkningen – även om det är endast en av tomtdelarna som berörs av den aktuella åtgärden. Med dessa grundprinciper i bakhuvudet kan arbetsgången enligt genomsnittsvärdeprincipen sammanfattas på följande sätt:

1. Bestäm det ”färdiga” tomtvärdet – t.ex. genom en ortsprisanalys.
2. Dra av förädlingskostnaderna, för att bestämma ett råtomtvärde.
3. Ska redan utförda värdehöjande åtgärder eller övervärden förbehållas för en viss fastighet?
4. Fördela resterande värde lika över arealen inom den nya tomten
5. Måste ersättningen jämkas? I så fall jämkas förlusten till noll. En värdehöjning genom jämkning måste ”tas tillbaka” genom motsvarande sänkning av värdet för övriga berörda tomtdelar.

Därmed är vinstfördelningen klar. Det har förekommit i den praktiska tillämpningen att lantmäterimyndigheten sedan fortsätter resonemanget genom att efter punkten 5 börja diskutera hur vinstfördelningen ska ske –

som om genomsnittsvärdeprincipen bara vore ett sätt att bestämma värdeökningen. Men det är den alltså inte. Den indirekta vinstfördelningen är till fullo utförd när de beskrivna fem punkterna har beaktats. Hur utfallet av fördelningen blev går att räkna ut för den intresserade genom att särskilt bestämma ingångsvärdena ("värdet före") för respektive fastighet. Men det är inget som lantmäterimyndigheten ska göra i sitt beslut.

Lantbruksfastigheter – bildande och komplettering

En huvudgrupp av vinstfördelningsfall är fastighetsbildningsåtgärder som berör jord- och skogsbruksfastigheter. Det kan gälla exempelvis marköverföringar och servitutsåtgärder, och åtgärderna kan beröra såväl enstaka fastigheter som ett stort antal fastigheter i samband med t.ex. omarrondering.

Här ska i korthet redovisas vissa principer som bör tillämpas i dessa vinstfördelningsfall. För systematikens skull görs en uppdelning på dels värdering av mark, dels värdering av tillbehör (vägar, servitut etc.).

Värdering av mark

När det gäller ersättning för mark som överförs mellan jord- och skogsbruksfastigheter får vinstfördelningen göras utifrån den grundprincip som anges i förarbetena. Utgångspunkten bör alltså vara att ersättningsnivån ska stämma överens med vad resultatet skulle ha blivit vid en "normal frivillig överenskommelse" (prop. 1991/92:127 s. 69). Detta är den teoretiska utgångspunkten. Någon klar domstolspraxis att falla tillbaka på finns inte.

I den praktiska tillämpningen torde det sällan vara några större principiella problem att bestämma ersättningsnivån för marköverföringar, vare sig det är fråga om reglering mellan endast två fastigheter eller om många fastigheter är inblandade. För exempelvis *skogsmark* görs värderingen normalt med beståndsmetoden. Olika värdegrundande parametrar väljs – eventuellt efter avstämning mot ortspriser – för att nå en marknadsvärdenivå. Denna nivå torde ofta ligga in intervallet mellan värdet för avträdare och tillträdare. När det gäller *jordbruksmark* används vanligen en ortsprisbaserad metodik, vilken även den gör att värdenivån kommer att hamna mellan värdet för av- och tillträdare.

Det normala är alltså att man gör en *indirekt vinstfördelning* och inte en direkt vinstfördelning. Det bör dock observeras att om parterna inte är överens, så kan det ändå vara nödvändigt att beräkna vinsten för att kontrollera att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL är uppfyllt.

Värdering av tillbehör

Här avses främst tillbehör i form av bl.a. vägar eller servitut som ger rätt att ta naturalster, t.ex. grus eller skog.

När det gäller servitutsåtgärder kan sägas att det är en vanlig princip att vid *upphävande* fördela vinsten i förhållande härskande och tjänande fastighetsvärdeförändringar. Speciellt vid upphävande av skogsfångsservitut har denna princip tillämpats (idag är det dock inte möjligt att bilda skogsfångsservitut).

Beträffande utfartvägar från bebyggelsen på lantbruksfastigheter kan det vara lämpligt att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen om det är fråga om relativt korta vägstuppar som ytmässigt kan anses integrerade i tillträdande

fastighet. Är det längre vägar bör någon annan vinstfördelningsprincip användas. Ett alternativ kan då vara att ersättning med råge tillämpas, d.v.s. att ersättningen bestäms till marknadsvärdeminskningen med ett skäligt påslag. Ett annat alternativ kan vara att någon form av direkt vinstfördelning görs., vilket förutsätter att berörda fastigheters värdeförändringar först beräknas.

Servitutsåtgärder

1. Ersättningen vid servitutsåtgärder – vare sig det gäller bildande, upphävande eller ändring av ett servitut – ska bestämmas enligt de grundprinciper som redovisas ovan.
2. Huvudprincipen är alltså att vinstfördelningen ska vara ”skälig”. Och vad som är skäligt ska enligt förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 69) avgöras från fall till fall med utgångspunkt från att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal frivillig överlåtelse”. Den situation som ska ligga till grund för bedömningen är sålunda en tänkt uppgörelse vid överlåtelse eller upplåtelse av mark där köpare och säljare agerar helt på rationella marknadsmässiga grunder.
3. Ovan har nämnts att den direkta vinstfördelningsmetoden efter fastigheternas värdeförändring brukar tillämpas främst vid servitutsåtgärder. Här ska vi lite mer ingående behandla vinstfördelning vid servitutsåtgärder – bildande, upphävande och ändring. Skrivningen bygger till ganska stor del på genomgång av rättsfall.

Bildande av servitut

Tomttillbehör

Ovan redovisas ersättningsprinciper för tomttillbehör. När det gäller *utfarter inom detaljplan*, som kan inrättas genom servitutsupplåtelse, sägs att mark som tas i anspråk ska ersättas enligt *genomsnittsvärdeprincipen*. Utgångspunkten är således att ersättningen bestäms utifrån råtomtvärdet.

Även för *utfarter utanför detaljplan* kan genomsnittsvärdeprincipen vara skälig i vissa fall, åtminstone om det är fråga om korta vägar som kan liknas vid tomttillbehör.

Servitutsvägar på landsbygden

För längre vägar inom mer *landsbygdsliknande områden* är det mindre lämpligt att använda genomsnittsvärdeprincipen, eftersom ersättningen för den mark som tas i anspråk för servitutet kan bli oskäligt hög i sådana fall.

Någon klart utbildad praxis finns dock inte för denna situation. Ett sätt kan vara att tillämpa ersättning med råge. Ett annat sätt kan vara att göra en direkt vinstfördelning. Det innebär att vinsten måste först beräknas och sedan fördelas på något skäligt sätt mellan å ena sidan tjänande fastighet(erna) och å andra sida härskande fastighet(erna).

Speciellt om vinstfördelning vid bildande av servitut för brygga

Beroende av omständigheter kan olika vinstfördelningsmodeller bli tillämpliga vid bildande av servitut för brygga.

Rättsfall: Besvärligt läge för härskande fastighet - ingen likadelning

FD Stockholms tingsrätt, 1991-01-15, F 10-2-98 (Lm ref. V 99:1). Bildande av servitut för brygga som före förrättningen användes utan formell rättighet av ägarna av härskande fastighet. Värdeökningen uppskattades till 155 000 kr utifrån kostnaden för att nyanlägga brygga i annat läge. FD anförde att den härskande fastigheten vid en frivillig uppgörelse skulle ha befunnit sig i ett besvärligt läge, varför den tjänande fastigheten borde få $\frac{3}{4}$ av vinsten. HovR prövade ej ersättningsfrågan.

Rättsfall: Likadelning av vinsten

Svea HovR, 2010-05-12, Ö 10355-08 (Lm ref. V 10:5) . Bildande av servitut för brygga för sex hänskande fastigheter. FD ansåg att marknadsvärdeminskningen skulle grundas på att området kunde hyres ut för 10 båtplatser med en nettohyra om 900 kr/år och en kalkylränta om 8%. FD fann vidare att värdet av en båtplats för hänskande fastigheter skäligen kunde jämföras med ett tomttillbehör och ansåg att marknadsvärdeökningen per fastighet motsvarade 5 % av fastighetens värde i. Vid vinstberäkningen gjordes sedan avdrag för kostnad för bryggor, marknadsvärdeminskning och förrättningskostnaden. FD ansåg att det var skäligt att vinsten delades med hälften vardera mellan ägarna av de hänskande och den tjänande fastigheten, vilket innebar 40 000 kr per servitut. (En av de hänskande fastigheterna bedömdes ha ett äldre servitut av motsvarande slag, varför den fastigheten inte skulle betala någon ersättning). En av servitutshavarna överklagade FD:s ersättningsbeslut. HovR konstaterade att det finns alternativa modeller för beräkning av ersättningen. Oavsett vilken modell som används saknas det enligt HovR skäl att sänka den ersättning om 40 000 kr per servitut som FD funnit skälig.

Upphävande av servitut – allmänna utgångspunkter

Vid upphävande av servitut förordas som en huvudmetod i LANTMÄTERI ETS MEDDELANDE 1978:1, ERSÄTTNING VID SERVITUTSÅTGÄRDER ENLIGT FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN, att vinsten skäligen bör fördelas i förhållande till hänskande och tjänande fastigheters *värdeförändringar*. Detta har även fått genomslag i praxis.

Det är framför allt i ett antal rättsfall om upphävande av *skogsfångsservitut* som principen att fördela vinsten efter fastigheternas värdeförändringar har fastslagits av domstolarna. Se tex HovR Ö Norrl, 1982-06-15, (Lm ref. V 82:27). Man kan notera att det även finns ett avvikande rättsfall om skogsfångsservitut där hovrätten i motsats till FBM och FD ansåg att en likafördelning av vinsten skulle göras, med "hänsyn till omständigheterna" i det fallet (HovR V Sv, 1992-04-22, UÖ 13, Lm ref. V 92:7).

Principen om fördelning av vinsten i förhållande till hänskande och tjänande fastigheters *värdeförändringar* vann gehör även i ett fall avseende upphävande av ett *utfartsservitut*, se HovR Sk o Bl, 1990-12-19, UÖ 1325 (Lm ref. V 90:15).

Sammanfattningsvis kan man alltså säga att vinstfördelning i förhållande till hänskande och tjänande fastigheters värdeförändringar är en tämligen väl etablerad praxis vid upphävande av servitut. Dock kan omständigheterna i det enskilda fallet motivera att det finnas anledning att frånga denna princip. En sådan omständighet kan vara att det är stor skillnad mellan de berörda fastigheternas värdeförändringar, vilket typiskt sett gäller när servitut upphävs för att frigöra byggrätt.

För exempel se Bilaga 1 under rubriken Servitut – upplåtelse eller upphävande och "EXEMPEL 4. Ersättning för upphävande av skogsfångsservitut".

Speciellt om vinstfördelning vid servitutsupphävanden som frigör byggrätt

I de fall där ett upphävande av servitut leder till att byggrätt frigörs, får intensiteten av nyttjandet hos avträdaren, samt typ av servitut betydelse för hur stor vinstandel som ges till avträdaren. Ju högre intensitet av nyttjandet desto högre blir ersättningen (inklusive vinstandelen) för avträdaren vid upphävande av servitutet. Detta gäller i synnerhet i de fall den upphävda

rättigheten avser en yttäckande rättighet (parkering) som innebär förhållandevis intensiv användning. Likheten med *tomtbildningsfallen* innebär att det är lämpligt att använda genomsnittsvärdesprincipen som utgångspunkt. Det kan dock krävas justeringar eller annan fördelning i det fall metoden skulle leda till ett resultat som avviker från vad parterna skulle ha kommit överens om vid en frivillig överenskommelse (se MÖD, 2024-04-24, F 11116-22).

Rättsfall: Frigörande av byggrätter vid upphävande av rättighet för parkering mm.

MÖD, 2024-04-24, F 11116-22. MÖD ansåg att genomsnittsvärdesmetoden som utgångspunkt är en lämplig vinstdelningsmetod vid frigörande av byggrätt, men att en vinstfördelning med 50/50 för parkeringsytor och 20/80 för övriga ytor, med den högre vinstandelen till underliggande fastighet, bättre speglade vad parterna sannolikt skulle enats om vid en frivillig överenskommelse. Domstolen förde härvid ett resonemang om att det inte var sannolikt att parterna vid en frivillig överenskommelse skulle ha fördelat merparten av vinsten för parkeringsytan till avstående part eftersom värdeökningen uppgick till ett betydande belopp, samtidigt som upphävande av rättigheten var en förutsättning för exploatering av ytan.

Rättsfall: Upphävande likheter med tomtbildning och GVP är utgångspunkten

MÖD 2015:10, F 1769-14 (Lm ref. V15:1). Servitut för gångtrafik i arkad upphävdes. Servitutet fick anses ha inneburit ett intensivt nyttjande, eftersom tjänande fastighet i berörd del inte kunde utnyttja området som vanlig kvartersmark som inte belastas av rättighet. Beträffande frågan om servitutet var onyttigt, anförde MÖD att servitutet inte blivit onyttigt genom antagande av detaljplanen. MÖD framför vidare att ett upphävande av servitutet är en förutsättning för att genomföra detaljplanen. Mot denna bakgrund fann MÖD att servitutet inte blivit onyttigt genom planantagandet. MÖD konstaterade att genomsnittsvärdeprincipen bör tillämpas, men med viss reduktion för att servitut inte fullt ut motsvarar äganderätt. Detta beräkningssätt hade enligt MÖD gett en högre ersättning än vad MMD utdömt men då inget yrkande fanns om högre ersättning fastställde MÖD den ersättning som utdömts i MMD.

Rättsfall: Strövområde - begränsat nyttjande gav lägre ersättning

MÖD, 2016-02-03, F 6337-15 (Lm ref. V16:1). Härskande fastigheter fick dela på 20 % av vinstandelen eftersom den ändrade rättigheten avsåg ett begränsat nyttjande av fastigheten (strövområde). Servitutet för strövområde ändrades så att det inte längre gällde inom kvartersmark för bostadsändamål. Servitutet bildades ursprungligen för "fri och obehindrad tillgång" till ett område som omfattades av avstyckningsplan men inte utgjorde kvartersmark, vilket är jämförbart med allmän plats för grönområde enligt en detaljplan.

Rättsfall: Negativt utsiktsservitut inget nyttjande av marken

MÖD 2016-02-08, F 3248-15 (Lm ref. V16:2) Upphävande av utsiktsservitut i samband med plangenomförande. Domstolen konstaterade att det har utvecklats olika metoder för bedömning av vad som är en skälig vinstfördelning. Vid upphävande av servitut som inte kan jämföras med tomtbildning har domstolarna i vissa fall godtagit en princip som tillämpats t.ex. vid upphävande av skogsfångsservitut och fördelat vinsten i enlighet med berörda fastighetersvärdeförändring när servitutet upphävs och menade att det aktuella fallet var ett sådant som inte kunde jämföras med tomtbildningsfallet. MÖD bedömde att värdeökningen på den tjänande fastigheten var större och beslutade att en skälig del av vinsten till den härskande fastigheten skulle vara drygt 7,5 %.

Rättsfall: Upphävande av servitut för parkering

Svea HovR, 2005-07-14, Ö 8851-04 (Lm ref. V 05:7). Ersättning för upphävande av servitut avseende rätt till parkering. Servituten upphävdes därför att de stred mot en ny detaljplan, som syftade till att möjliggöra bostadsbebyggelse. De härskande fastigheterna hade tillförsäkrats parkering genom att en gemensamhetsanläggning tidigare hade bildats. FD fann att det ändå borde betalas en skälig ersättning för att servituten upphävdes. FD uppskattade markvärdet utifrån den nya detaljplanens byggrätt och ansåg att en skälig ersättning till servitutshavarna var 2/3 av markvärdet exklusive exploateringskostnader. HovR gjorde samma bedömning som FD.

Enligt 40 a § AL ska ersättning betalas vid upphävande av en rättighet enligt AL, t.ex. om en gemensamhetsanläggning upphävs. Ersättningen ska då bestämmas enligt samma regler som vid upphävande av servitut enligt FBL, varför ledning i FBL-ärenden där servitut upphävs för att frigöra byggrätt även bör kunna hämtas från den praxis som finns från AL-förrättningar av motsvarande slag. Se därför avsnitt 7.5 Ersättning vid upphävande av ga – 40a § AL.

Speciellt om upphävande av onyttiga servitut

När ett onyttigt eller övergivet servitut upphävs ska som utgångspunkt ingen ersättning betalas.

Rättsfall: Ingen ersättning för obehövligt jaktservitut

NJA 1981 s. 733 (Lm ref. V 81:6). nämnas, vilket gällde upphävande av ett obehövligt *jaktservitut*. HD fann, med hänvisning till att reglerna om upphävande av servitut i 7 kap. 5 § andra stycket FBL har sitt ursprung från 7 § i 1907 års lag om servitut, att ersättning inte betalas vid upphävande av servitut som blivit obehövligt. I det aktuella fallet skulle därför ingen ersättning betalas.

I nedan tabell redogörs kortfattat för de mål som behandlar onyttiga servitut och där ingen ersättning utgått

Mål	Typ av servitut	Övrigt
Svea HovR, 1978-04-25, UÖ 17, (Lm ref. V 78:14)	Villa	
Svea HovR, 191-03-10, DT 7, (Lm ref. V 81:3)	Villa	
HovR Sk o Bl, 1991-08-15, UÖ 1194 (Lm ref. V 91:10)	Brunn	brunnen var igenlagd och övergiven
HovR Ö Norrl, 1991-09-09, UÖ 2130 (Lm ref. V 91:15)	Vattentäkt	
Svea HovR, 2000-04-13, Ö 6063-99 (Lm ref. V 00:7)	väg	vägfrågan löst på annat sätt
MÖD 2023-12-18, F 9528-22	väg	vägfrågan löst på annat sätt
MÖD 2012-05-10, F 10524-11 (Lm ref. V 12:4)	väg	upphävande i kombination med ny vägrättighet
MÖD 2024-11-05, F 8196-23	väg	upphävande i kombination med ny vägrättighet

I ovan fall har servituten ansetts obehövligen genom att de ersatts med ny rättighet eller blivit onyttiga på annat sätt. T.ex. rör några rättsfall frågan om ersättning skulle utgå vid upphävande av vägservitut i kombination med tillskapande av ny vägrättighet i annan sträckning. I de fall där den nya

vägrättigheten (nytt servitut/gemensamhetsanläggning) är åtminstone likvärdig med det äldre vägservitut som upphävs, har domstolen ansett att ingen ersättning för upphävandet av det äldre servitutet ska betalas.

Ändring av servitut

Som övergripande princip gäller även vid ändring av servitut att vinst som ska fördelas uppstår. Den ska som i övriga fall fördelas skäligt som ska efterlikna vad parterna sannolikt skulle enats om vid en frivillig överenskommelse. En ändring av ett servitut kan givetvis innebära att både den härskande och tjänande fastigheten drabbas av en skada. Det kan å ena sidan bli ett ökat intrång på den tjänande fastigheten och å andra sidan kan den härskande fastigheten få t.ex. en längre väg. Detta är en aspekt av problemet som gör att det är svårt att ange några generella riktlinjer för hur ersättningen bör bestämmas och vinstfördelningen göras. Situationen i det enskilda fallet får alltså stor betydelse för ersättningsfrågan.

Rättsfall: Strövområde - begränsat nyttjande gav lägre ersättning

MÖD, 2016-02-03, F 6337-15 (Lm ref. V 16:1). Härskande fastigheter fick dela på 20 % av vinstandelen eftersom den ändrade rättigheten avsåg ett begränsat nyttjande av fastigheten (strövområde). Servitutet för strövområde ändrades så att det inte längre gällde inom kvartersmark för bostadsändamål. Servitutet bildades ursprungligen för "fri och obehindrad tillgång" till ett område som omfattades av avstyckningsplan men inte utgjorde kvartersmark, vilket är jämförbart med allmän plats för grönområde enligt en detaljplan.

Rättsfall: Ingen vinstfördelning

HovR Ö Norrl, 1981-11-06, UÖ 2086 (Lm ref. V 81:27). Ändring av utfartsservitut till en annan sträckning. FBM bestämde ersättningen till härskande fastighet till kostnaden för att anlägga den ny utfartsväg. Ingen vinstfördelning gjordes. FD och HovR gjorde ingen ändring.

Rättsfall: 15 % av genomsnittsvärdet

HovR V Sv, 1991-09-18, U UÖ 17 (Lm ref. V 91:11). Ändring (utökning) av utfartsservitut så att det omfattade ett större område. Ersättningen bestämdes av HovR till 15 % av genomsnittsvärdet.

Rättsfall: Ersättning utifrån ökade kostnader

HovR V Sv, 1994-02-14, UÖ 12 (Lm ref. V 94:2). Ändring av utfartsservitut så att vägen fick en annan sträckning. FD bestämde härskande fastighets ersättning utifrån ökade bilkostnader på grund av att vägen blev längre. HovR gjorde samma bedömning som FD.

6.5 Ersättning till nyttjanderättshavare

Skyddssystemet för nyttjanderättshavare vid marköverföring

Enligt bestämmelsen i 7 kap. 29 § JB gäller inte en nyttjanderätt i mark som genom fastighetsreglering frångår en fastighet. Skyddssystemet för nyttjanderättshavarna är i ett sådant fall konstruerat på följande sätt.

1. I första hand bör skadliga verkningar av regleringen om möjligt undvikas genom tillämpning av reglerna i 5 kap. 33 och 33 a §§ FBL. Den första bestämmelsen tar sikte på lokaliserade nyttjanderätter och innebär att LM ska, om någon sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma ett nytt utövningsområde för rättigheten på den fastighet i vilken nyttjanderätten har upplåtits. Enligt bestämmelsen i 5 kap. 33 a § kan LM, om någon sakägare begär det och åtgärden är lämplig, förordna att rättigheten ska bestå i den överförda marken.
2. Om det inte är lämpligt att bestämma ett nytt utövningsområde eller förordna att rättigheten består, så kan nyttjanderättshavaren enligt 7 kap. 30 § JB kräva att vederlaget nedsätts eller att avtalet sägs upp. Talan om detta ska väckas inom två månader.
3. Det sista steget i skyddssystemet är att nyttjanderättshavaren har rätt till ersättning för skada enligt 5 kap. 12 § FBL.

För att LM ska kunna ta ställning till ersättningsfrågan måste det vara klart om nyttjanderätten kommer att bestå eller inte och om vederlaget kommer att reduceras (nedsättas) eller inte. LM ska därför vilandeförklara förrättningen, sedan fastighetsbildningsbeslut har meddelats, och låta förrättningen vila i avvaktan på att tvåmånadersfristen i 7 kap. 30 § JB har gått ut gått ut eller på att en eventuell talan om vederlaget eller uppsägning blivit rättskraftigt avgjord.

Även om vederlaget sätts ned kan det uppkomma skada för nyttjanderättshavaren. Ett jämkat vederlag är ingen garanti för att det inte uppkommer en skada, utan LM måste ta ställning till ersättningsfrågan enligt 5 kap. 12 § FBL även i detta fall. Det kan exempelvis vara så att en arrendator på grund av marköverföringen tvingas lägga om sin produktion eller att gjorda investeringar blir onyttiga och att denna skada inte kan elimineras genom vederlagsjämkningen.

Utgångspunkter för skadeuppskattningen

Ersättningen enligt 5 kap. 12 § FBL är av arten *annan ersättning*. Det innebär att det varken ska göras något påslag med 25 procent eller läggas någon vinstandel på beräknad ersättning.

Ersättningen ska bestämmas enligt samma *materiella* grundprinciper som gäller i fråga om övrig skada enligt 4 kap. 1 § ExL. Det innebär att endast ekonomiska skador ersätts och att kraven på kausalitet och adekvans ska vara uppfyllda. Vidare bör det kunna ställas krav på att nyttjanderättshavaren vidtar skäliga åtgärder för att minska skadan.

När det däremot gäller de *processuella* reglerna är LM skyldig att utreda om annan ersättning ska betalas eller inte. Av förarbetena framgår dock att det ligger i sakens natur att frågan om annan ersättning inte kan officialutredas på samma sätt som en intrångsersättning (prop. 1991/92:127 s. 73). LM blir på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. LM bör informera sakägarna om möjligheterna till annan ersättning och aktivt bereda berörd part möjlighet att framföra ersättningsyrkanden. Om yrkande

framförs bör det normalt kunna krävas att sakägarna lägger fram relevant värderingsunderlag. Om det inte kommer in något sådant underlag, får beslutet grundas på det underlag som är tillgängligt för LM.

Speciellt om ersättning till arrendator

En arrendators ersättning kan i princip avse två slags skador. Den ena kan vara att *arrenderättens värde minskar* genom fastighetsregleringen. Den andra kan vara att arrendatorn drabbas av rörelseskada i form av *intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar*. Ibland kan det kanske vara svårt att avgöra till vilket av dessa slag en viss skada ska hänföras. Intäktsbortfall och kostnadsökningar kan ju även tänkas påverka arrenderättens värde. I sådana fall ska det givetvis inte betalas en dubbel ersättning.

En central utgångspunkt för den praktiska värderingen är att arrendatorn ska hållas skadeslös. Den närmare fördelningen av den totala ersättningen mellan dessa två arter av skador är av underordnad betydelse. All ersättning är dessutom av arten annan ersättning och det ska alltså inte göras något schablonpåslag om 25 % eller skälig fördelning av vinst på ersättning som avser minskning av arrenderättens värde.

Det kan finnas anledning att skilja på dels det fall att arrendet upphör helt, dels det fall då arrendet upphör delvis och fortsätter under försämrade betingelser.

Arrendet upphör helt

Arrendet kan upphöra helt av två anledningar. Det kan antingen vara så att all arrenderad mark regleras över till en annan fastighet, och det inte är lämpligt att bestämma ett nytt utövningsområde eller förordna att rättigheten består, eller att arrendatorn väljer att säga upp avtalet enligt 7 kap. 30 § JB.

Ersättningen ska i första hand kompensera arrendatorn för de förluster som uppstår på grund av att arrendet under innevarande arrendeperiod upphör i förtid.

Ett exempel på ersättningsgill skada, som kan påverka *arrenderättens värde*, är att arrendatorn inte kan dra ekonomisk nytta av investeringar som denne har gjort på arrendestället. Ersättningen bör i första hand beräknas utifrån förlust av intäkter som investeringen skulle ha bidragit med. I vissa fall kan det även vara skäligt att utgå från anläggningens tekniska nuvärde.

När det gäller jordbruksarrende måste uppmärksammas att arrendatorn enligt avräkningsförfarandet i 9 kap. 23 § JB har rätt till ersättning för vissa förbättringsarbeten (se 9 kap. 21 § JB). Sådana investeringar som arrendatorn har rätt till ersättning för enligt avräkningen ska inte beaktas vid beräkning av ersättningen enligt 5 kap. 12 § FBL.

En annan faktor som kan inverka på arrenderättens värde är att arrendatorn har förhandlat sig fram till en förmånlig arrendeavgift. Om avgiften ligger under den marknadsmässiga, så bör mellanskillnaden ersättas för den tid som återstår av innevarande arrendeperiod. Om det är sannolikt att det skulle ha blivit en förlängning av avtalet, så får det normalt förutsättas att arrendeavgiften skulle ha blivit marknadsmässig.

I övrigt bör arrendatorn få ersättning även för sådana *intäktsbortfall och kostnadsökningar* som orsakas av att arrendet upphör i förtid. Som exempel kan nämnas anpassningsförluster som består i att maskiner, byggnader och arbetskraft inte kan utnyttjas fullt ut när arrendet upphör. Det kan också vara så att arrendatorn blir tvungen att sälja maskiner och djur och att det då uppkommer en realisationsförlust som bör ersättas. Som en generell princip vid skadeuppskattningen gäller att skälig hänsyn bör tas till möjligheterna att arrendera annan mark.

Arrendet upphör delvis

Om ett arrende upphör delvis, så ska kvarvarande skador regleras enligt 5 kap. 12 § FBL sedan en eventuell reducering av arrendeavgiften enligt 7 kap. 30 § JB har gjorts. I princip blir det aktuellt med två slags ersättningar, dels minskningen av arrenderättens värde, dels intäktsbortfall och kostnadsökningar.

Som nämnts ovan är viktigaste att arrendatorn blir kompenserad för de ekonomiska skador som uppkommer. Det är av underordnad betydelse hur den totala skadan fördelas på de två typerna av ersättningar, eftersom det i båda fallen är fråga om annan ersättning. En minskning av arrenderättens värde, i den mån den kan anses ha ett värde, torde ofta beräknas med hjälp av en intäkts- och kostnadskalkyl. Rent praktiskt kan det ur den aspekten ofta vara rimligt att beräkna totalskadan och inte gå närmare in på hur denna kan antas inverka på arrenderättens värde.

Skadan kan, liksom i fallet att arrenderätten upphör helt, bestå i exempelvis anpassningsförluster vad gäller maskiner, byggnader och arbetskraft. Sådana förluster kan minskas om det går att arrendera annan mark i stället, men i så fall bör hänsyn tas till flera faktorer så som kostnadsökningar på grund av att marken är sämre belägen.

6.6 Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör

Genom fastighetsreglering kan lantmäterimyndigheten enligt 7 kap. 14 § FBL besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser ska överföras till den härskande fastigheten. Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten.

Överföring av fastighetstillbehör kan ske vid den förrättning där servitutet bildas, eller vid en senare förrättning berörande ett befintligt servitut enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Om servitutet bildas i samma förrättning måste ersättningsfrågan för denna åtgärd – bildande av servitut – också hanteras.

Ersättningen vid överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering ska bestämmas enligt samma regler som vid likvidvärdering vid fastighetsreglering i övrigt, d.v.s. enligt 5 kap. 10–12 §§ FBL. Detta gäller oavsett om överföringen av fastighetstillbehör sker i den förrättning där servitutet bildades eller i en senare förrättning. Vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § skiljer man mellan två olika av fall, dels expropriationsfallen (5 kap. 10 a § andra stycket), dels vinstfördelningsfallen (5 kap. 10 a § tredje stycket). Enligt förarbetena kan åtgärden överföring av fastighetstillbehör, beroende på den aktuella situationen, hänföras till antingen expropriationsfallen eller vinstfördelningsfallen (prop. 2000/01:138 s. 39–40).

Vid bedömningen av de värdeförändringar som uppkommer till följd av åtgärden överföring av fastighetstillbehör som sådan måste beaktas att redan servitutet i sig, oberoende av överföringen av fastighetstillbehör, innebär en rätt för den härskande fastigheten att nyttja byggnaden/anläggningen som överförs. Denna omständighet måste beaktas avseende både uppskattningen av värdeökningen på den härskande fastigheten som erhåller äganderätten till byggnaden/anläggningen och värdeminskningen på den fastighet som blir av med äganderätten till byggnaden/anläggningen.

Många gånger torde servitutet ge den härskande fastighetens ägare en fullständig dispositionsrätt till anläggningen, t.ex. en rätt att exklusivt nyttja ett garage på den tjänande fastigheten. Enligt förarbetena kan överföring av fastighetstillbehör dock ske även om anläggningen fortfarande fyller en viss funktion för den fastighet som den dittills har hört till (prop. 2000/01:138 s. 49). Vid bedömning av frågan om ersättning för överföringen av fastighetstillbehör måste hänsyn tas till om servitutet avsåg innebära en fullständig dispositionsrätt till anläggningen eller om anläggningen fyllde en funktion för den fastighet som den hörde till före överföringen.

Marknadsvärdeminskningen vid överföring av fastighetstillbehör torde ofta vara liten eftersom åtgärden förutsätter att det redan finns ett officialservitut. Även små skador på den fastighet som blir av med äganderätten till fastighetstillbehöret bör dock ersättas (jfr NJA 2007 s. 695 och prop. 1971:122 s. 189). I de situationer där det rör sig om vinstfördelningsfall bör också skäligen vinstandel ingå i ersättningen

Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör enligt FBL har såvitt känt inte varit föremål för prövning i överrätt. Mot bakgrund av likheterna mellan överföring av fastighetstillbehör enligt AL och motsvarande åtgärd enligt FBL, bör viss ledning kunna fås från motsvarande situation enligt AL. Därför kan hänvisas till avsnitt 7.8 "Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör enligt AL".

6.7 Likvidvärdering vid klyvning

Principer för likvidvärdering vid klyvning

Enligt 11 kap. 8 § FBL ska bestämmelserna i 5 kap. FBL om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering tillämpas också vid klyvning.

Detta innebär att om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som läggs till en klyvningslott inte motsvarar värdet av delägarans andel i klyvningsfastigheten, ska skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar. Ersättningen bestäms enligt 5 kap. 10 § FBL på grundval av värdering (likvidvärdering).

Enligt 5 kap. 10 a § FBL skiljer man vid värderingen mellan expropriationsfall och vinstfördelningsfall. Eftersom klyvning inte kan ske enligt någon annan lag, är klyvning alltid ett vinstfördelningsfall (5 kap. 10 a § tredje stycket FBL).

Om det vid klyvningen uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts vid likvidvärderingen ska även den skadan ersättas (5 kap. 12 § FBL).

Det som ska ersättas genom likvid är alltså skillnaden mellan vad en delägare avstår, dvs. en andel i den odelade fastighetens marknadsvärde, och vad han erhåller, dvs. marknadsvärdet av den lott delägaren tilldelas. Om en gemensam lott läggs ut blir det även i det senare ledet fråga om en andel av marknadsvärdet.

Eftersom det totala värdet av utlagda lotter oftast överstiger värdet av den odelade klyvningsfastigheten, uppkommer det normalt en vinst även vid klyvning. Denna vinst bör normalt fördelas mellan delägarna efter deras respektive andel i klyvningsfastigheten. En sådan fördelning blir resultatet om likvidvärdet för varje klyvningslott helt ansluter till värdet *efter* klyvning, dvs. värdet för *tillträdaren* av lotten, varefter en utjämning sker mellan delägarna utifrån andelstalen. Metodiken vid klyvning är alltså en indirekt vinstfördelning.

Vid klyvning av en exklusiv fastighet kan det undantagsvis inträffa att marknadsvärdet sjunker genom klyvningen. Något skydd mot en sådan värdeminskning finns inte i lagen – det finns inget s.k. båtnadsvillkor vid klyvning. Även i ett sådant fall bör likviden (ersättningen) bestämmas utifrån marknadsvärdet av de bildade lotterna, vilket har till följd att förlusten fördelas efter andelstalen.

Rättsfall: Påverkan av byggnaders placering

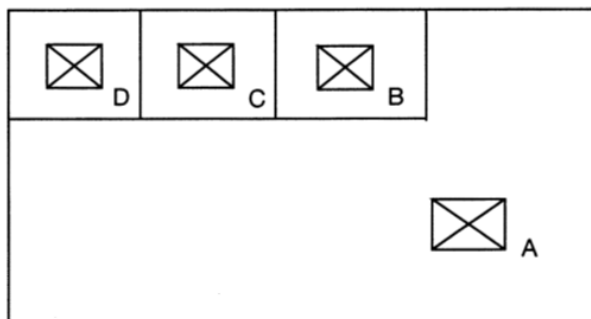
MÖD, 2025-07-01, F 8026-23 MÖD konstaterade att när det gällde fråga om tomtvärde påverkar bostadshusens närhet till varandra och belägenheten inom brukscentrumet på ett sådant sätt att graderingsvärdet på tomtplatserna skulle skrivas ned med 20 % vilket medför en nedskrivning av värdet med 123 000 kr.

Exempel 1

En jordbruksfastighet ägs av fyra delägare. A äger 50 procent, B och C äger 20 procent och D äger 10 procent.

Till klyvningsfastigheten hör två byggnader: den gamla huvudbyggnaden och ett fritidshus. Dessutom finns på fastigheten två fritidshus som ägs av B respektive C och som alltså utgör lös egendom.

B–D yrkar att klyvning genomförs så att de får var sin lott kring de tre fritidshusen medan A tilldelas resterande del av fastigheten. Lantmäteriet har prövat 3 och 11 kap. FBL och funnit att den yrkade klyvningen ska tillåtas.



Tomtmarken inom B–D har värderats till 100 000 kr per lott. Vardera byggnaden har värderats till 150 000 kr.

Marken inom A är värd 250 000 kr och byggnaderna 200 000 kr.

De olika lotternas marknadsvärden beräknas och jämförs med respektive delägares andel i summan av lotternas marknadsvärden. De byggnader som utgör lös egendom ska därvid inte tas med i beräkningen. Detta leder till följande resultat uttryckt i tusental kr.

	A	B	C	D	Summa
Erhåller	450	100	100	250	900
Skulle ha enligt andel	450	180	180	90	900
Värdeändring	0	-80	-80	+160	0
Betalar	-	-	-	160	160
Mottager	-	80	80	-	160

D ska således betala 80 000 kr till vardera B och C.

Likvidvärdering av tomt med byggnad på ofri grund

Vid klyvning kan det ibland förekomma att det inom klyvningsfastigheten finns en eller flera tomter med hus på ofri grund. Om huset då ägs av en utomstående part, d.v.s. en part som inte är delägare i klyvningsfastigheten, måste det vid likvidvärderingen i sådana fall beaktas att marknadsvärdet för tomter som är bebyggda med hus på ofri grund normalt ligger under prisnivån för obebyggda tomter med säkerställd byggrätt, även om marknadsmässiga arrenden utgår. I detta sammanhang kan noteras att klyvning inte leder till att avtalsrättigheter upphör (se 7 kap. 27 § JB).

Rättsfall: Vid klyvning skulle det beaktas att tomterna var bebyggda med hus på ofri grund

Svea HovR, 1988-11-02, UÖ 31 (Lm ref. V 98:18). Tillståndsprövning av en fastighet där det fanns hus på ofri grund. HovR uttalade att marknadsvärdet för tomter som är bebyggda med hus på ofri grund ligger väsentligt under prisnivån för obebyggda tomter, även då marknadsmässiga arrenden utgår. Efterfrågan på tomter bebyggda med hus på ofri grund är också mycket begränsad, eftersom endast ägaren till huset är presumtiv köpare. Erfarenhetsmässigt och utifrån prisrelationen vid taxering av obebyggda

tomter ansåg HovR att prisnivån för tomter med hus på ofri grund uppskattas till ungefär hälften av vad som skulle ha gällt för tomterna i obebyggt skick. I det aktuella fallet ansåg hovrätten att ägarna av husen på ofri grund har en stark ställning genom att deras nyttjanderätt kunde göras gällande som bostadsarrenden, vilket rimligtvis inverkar på värdet av marken. Graderingsvärdet för tomterna med hus på ofri grund reducerades därför till hälften. Klyvningen tilläts.

Anm.: Målet avsåg graderingsvärdering för prövning av tillståndsbeslut till klyvning, men även vid likvidvärderingen bör det beaktas om klyvningsfastigheten är bebyggd med hus på ofri grund.

Se Bilaga 1 avsnitt Exempel, typfall och typsituationer under rubriken "Likvidvärdering" för EXEMPEL – klyvning av en bostadsfastighet inom detaljplan. Exemplet behandlar grunderna för likvidvärdering vid klyvning av en bostadsfastighet. Bland annat behandlas hur man avgränsar vad som är gemensam fast egendom respektive lös egendom.

7 ANLÄGGNINGSLAGEN

7.1 Generella ersättningsprinciper

Översikt över ersättningsystemet

Huvudregeln för ersättningsbestämmelserna för AL finns i 13 § AL tillsammans med undantagsregler eller kompletterande bestämmelser i 13 a – c §§ AL. Huvudregeln i 13 § hänvisar i sin tur till ersättningsbestämmelserna i FBL, se [Handbok AL avsnitt 13 § "Ersättning för utrymme m.m."](#).

Det här innebär att motsvarande principer som gäller vid värdering vid förrättning enligt FBL blir tillämpliga även vid anläggningsförrättningar.

Se även Handbok AL avsnitten 13 a – c §§ för undantags- och speciella värderingssituationer.

AL innefattar även ersättningsbestämmelser för anslutning till en befintlig anläggning (37 – 39 §§ AL) och för upplåtelser och användning av vägar (48 a – 50 a §§), se Handbok AL i berörda avsnitt.

I AL finns även ersättningsbestämmelser som gäller vid upphävande av en gemensamhetsanläggning i 40 a § AL, se [Handbok AL avsnitt 40 a § Ersättning vid begränsning eller upphävning](#).

Ersättningsberättigade

Ersättningsberättigad är i normalfallet den av anläggningen belastade fastighetens ägare. För inbetalning av ersättningen till myndighet med hänsyn till fordringshavares rätt gäller särskilda regler i 32 § andra stycket.

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetsägaren minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten har inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetsägaren inte kan minskas utan att skada uppkommer för en innehavare av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp. Se [Handbok FBL 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare](#) och [5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten](#).

Upplåtelse av utrymme i en byggnad eller en anläggning

Även vid upplåtelse av utrymme i en byggnad eller annan anläggning som är ett fastighetstillbehör ska ersättningen motsvara minskningen i fastighetens marknadsvärde (plus eventuell del av vinsten). Om det i övrigt uppkommer skada på grund av störningar i ägarens eget användande av utrymmet ska denna skada ersättas.

För att intrånget på angränsande utrymmen ska begränsas krävs ibland ombyggnader. Ersättning för sådana ombyggnader kan betalas om de inte ingår i anläggningen. Även om intrånget begränsas på detta sätt kan intrånget medföra minskade intäkter av och ökade drifts- och underhållskostnader för icke ianspråktaga ytor inom fastigheten varvid ersättning för detta kan bli aktuell. Ianspråktagande av ett utrymme kan förutom värdeminskning på fastigheten även medföra skada för en rättighetshavare, vilken därmed är berättigad till ersättning.

Värdetidpunkt

I AL finns inte någon uttrycklig regel om värdetidpunkt. I enlighet med praxis ska dagen för ersättningsbeslutet utgöra värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska dock tillträdesdagen vara värdetidpunkt.

Sektionering av ersättningen

Beträffande möjligheten att bestämma särskilda andelstal för betalning av ersättning, se [15 Kostnader för utförande och drift i Handbok AL](#).

Övergångsbestämmelse

I anslutning till de ändringar som infördes i ExL den 1 augusti 2010 infördes ett nytt *andra stycke* i 13 § som har karaktären av övergångsbestämmelse.

Bestämmelsen innebär att om en förrättning har inletts före den 1 augusti 2010 (genom en ansökan eller ett förordnande vid fastighetsreglering) ska hänvisningen i första stycket till FBL samt hänvisningarna i 5 kap. 10 a § FBL till ExL avse dessa lagars lydelse vid utgången av juli 2010.

För sådana äldre ännu pågående förrättningar ska således den numer upphävida presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL tillämpas och något påslag med 25 procent ska inte göras på intrångsersättningen.

7.2 Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall?

Expropriationsfallen

Enligt 5 kap. 10 a § FBL hör till expropriationsfallen bl.a. de plangenomförandefall som regleras i 14 kap. 14–18 §§ PBL. För gemensamhetsanläggningar kan två av dessa fall vara aktuella.

- 15 § gäller mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. För sådan mark sker plangenomförandet regelmässigt genom att en gemensamhetsanläggning inrättas enligt AL.
- 18 § avser kvartersmark för enskilt bebyggande, som enligt en detaljplan till viss del även ska användas för bl.a. en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter. Ett sådant område benämns enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) som ett s.k. markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och kan i plankartan anges med bokstaven g. Även i sådana fall är inrättande av en gemensamhetsanläggning av naturliga skäl den normala genomförandeåtgärden.

Några andra expropriationsfall än de båda nämnda torde inte finnas när det gäller gemensamhetsanläggningar. I förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 46) konstateras att de ändamål som ska tillgodoseas enligt AL som regel inte berättigar till *expropriation*. Inte heller synes det finnas några fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom något *annat tvångsförvärv*. Gemensamma anläggningar för vattenverksamhet kan inrättas med stöd av 3–5 kap. LVV, men enligt 1 § AL är gemensamhetsanläggning inte ett alternativ i dessa fall.

Särskilt om bildande av gemensamhetsanläggning för väg p.g.a. järnväg eller allmän väg

Gemensamhetsanläggning för väg inrättas ibland för att kunna stänga utfarter till allmän väg och när nya allmänna vägar eller järnvägar dras fram med stöd av arbetsplaner eller järnvägsplaner. Några markåtkomstmöjligheter för den enskilda vägen finns inte enligt VägL eller LBJ, vilket enligt paragrafens ordalydelse innebär att upplåtelsen för en gemensamhetsanläggning bör kategoriseras som ett vinstfördelningsfall. Enligt det ovan berörda uttalandet i förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 68) ska dock skadeförebyggande fastighetsreglering ses som ett expropriationsfall. Frågan är då om en motsvarande tolkning bör göras även för gemensamhetsanläggningar. Att ersättningsvägar uppenbarligen är skadeförebyggande och att Trafikverket har initiativrätt till sådana förrättningar talar för en analog tolkning av uttalandet. Att situationen inte nämns i anslutning till att ersättningsreglerna vid anläggningsförrättning behandlas i propositionen talar å andra sidan emot en sådan tolkning. Ytterligare en omständighet som skiljer AL-fallet från fastighetsreglering är att ”tvångsförvärvaren”, dvs. Trafikverket, inte är en part vid förrättningen på samma sätt som vid fastighetsreglering och varken kan åläggas att betala ersättning eller förrättningskostnader. Vidare kan den eller de fastigheter som upplåter mark för en ersättningsväg många gånger vara helt andra än de vars skador begränsas av åtgärden. Det kan mot den bakgrunden ses som obilligt att tolka lagen utöver dess ordalydelse och utan uttryckligt stöd i förarbetena på ett sådant sätt att ersättningen till dessa fastighetsägare blir lägre.

Intill dess att frågan klarläggs genom praxis är bedömningen att anläggningsförrättningar för att inrätta s.k. ersättningsvägar bör betraktas som vinstfördelningsfall.

Vinstfördelningsfallen

De allra flesta fall av upplåtelse eller inlösen av mark eller annat utrymme för en gemensamhetsanläggning hör alltså till vinstfördelningsfallen, t.ex.:

- Andra gemensamhetsanläggningar vid plangenomförande på kvartersmark än trafikanläggningar inom markreservat för trafikanläggning
- Gemensamhetsanläggningar för att ”utrusta” bebyggelsefastigheter med vägar, ledningar m.m. utanför detaljplan
- Vägförrättningar utanför detaljplan – inklusive skogsbilvägar och ersättningsvägar till följd av allmänna vägar och järnvägar

Vinstfördelningsfallen kan kanske enklast sammanfattas som samtliga gemensamhetsanläggningar utom de båda ovan angivna expropriationsfallen.

7.3 Expropriationsfallen

Som framgått av det föregående avsnittet, Expropriationsfall eller vinstfördelningsfall, är det i princip i följande två typfall som det blir aktuellt att tillämpa ExL:s ersättningsregler.

1. Mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman.
2. Kvartersmark för enskilt bebyggande, som enligt en detaljplan till viss del även ska användas för bl.a. en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, ett s.k. markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

För sådana förrättningar där utrymmet för en gemensamhetsanläggning kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i 4 kap ExL. Motsvarande gäller vid förrättningar där utrymme för anläggningen uppenbart skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv (5 kap. 10 a § andra stycket FBL).

Av PBL-fallen är endast 14 kap. 15 och 18 §§ aktuella för gemensamhetsanläggningar. Bestämmelserna i 15 § avser mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. 18 § avser bl.a. quartersmark för enskilt bebyggande som enligt en detaljplan *även* ska användas för en *trafikanläggning* som är gemensam för flera fastigheter.

För *allmän platsmark* gäller en särskild värderingsregel i 4 kap. 3 a § ExL, enligt vilken marken ska värderas efter de planförhållanden som gällde närmast innan marken angavs som allmän plats. Se avsnitt 4.3 a "Ersättning för allmän plats i detaljplan".

För *markreservat för gemensamhetsanläggning för väg* bestäms ersättningen normalt enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Att så blir fallet, trots att någon vinstfördelning inte ska ske, hänger samman med det rättsfall som lade grunden för genomsnittsvärdeprincipen, nämligen NJA 1956 s. 603. I rättsfallet, som avsåg en expropriation, fann HD att quartersmark i en detaljplan skulle förutsättas ha tagit åt sig hela planvärdet före ianspråktagandet och att detta värde hade fördelat sig jämnt över all mark inom tomten. Motsvarande bör även gälla för en nödvändig utfartsväg.

I båda fallen ska det enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL göras ett schablontillägg med 25 % på intrångsersättningen. När det gäller markreservat för gemensamhetsanläggning för väg innebär detta en anomali i systemet som gör att marken för vägen kommer att ersättas med ett högre belopp än andra tomtedelar och summan av delarna blir dessutom högre än det slutliga marknadsvärdet. Det torde dock med hänsyn till lagens bokstav och gällande praxis vara svårt att lösa detta på något annat sätt så intill dess en ny praxis eventuellt skapas får påslag göras på ersättningen för vägmarken.

Enligt bestämmelserna om företagsnytta i 4 kap. 2 § ExL, den s.k. influensregeln, ska i vissa fall ske en avräkning av nyttan från den skada som ersätts. För det fall att den upplåtande fastigheten även får del i gemensamhetsanläggningen bör göras tolkningen att någon sådan avräkning *inte* ska ske, när nyttan hänför sig till upplåtelsefastighetens

användande av gemensamhetsanläggningen. Detta i de fall när nyttan är gemensam för de anslutna fastigheterna, se prop. 1966:128 s. 152.

Exempel markreservat för gemensamhetsanläggning för väg

Gemensamhetsanläggning ska inrättas inom ett område g (200 m²) för en gemensam utfart för lotterna A och B, om vardera 900 m².

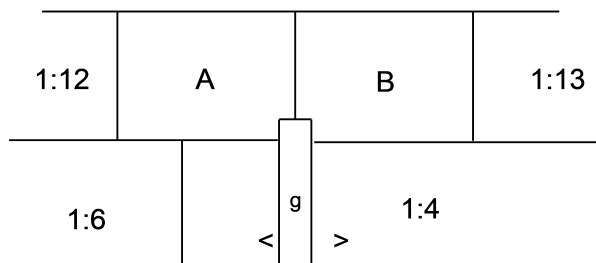


Bild som visar en illustration av den beskrivna situationen.

A och B är vardera värd 500 000 kr som råtomter. Totalvärdet är alltså 1 000 000 kr.

För att detta värde ska kunna realiseras måste tomtägarna ha tillgång till såväl den direkta tomtmarken som vägmarken, dvs. totalt 2 000m².

Varje kvm av A, B och g värderas därför till $1\,000\,000 / 2000 = 500$ kr. Ersättningen för markreservatet för gemensamhetsanläggning för väg blir då 100 000 kr (200×500) uppräknat med 25 %. Förutsatt givetvis att marken inte har ett högre värde som del av 1:4.

På samma sätt som utfarter bör sådana tillbehör behandlas som utan en alltför långsökt jämförelse kan ses som ”delar av den nybildade tomten”. Det totala tomtvärdet fördelas då över hela den areal som själva fastigheten plus tillbehöret omfattar.

7.4 Vinstfördelningsfallen

Grundprinciper

Vinstfördelningsfallen är de fall där det är *inte* är uppenbart att marken i stället kan tas i anspråk med stöd av PBL, ExL eller någon annan lagstiftning, se 5 kap 10 a § FBL.

Utöver ersättning för minskning i marknadsvärde ska vid vinstfördelning ”skälig hänsyn” tas till utrymmets värde för tillträdaren. Företagsnytta ska i dessa fall aldrig räknas av från ersättningen och något schablonillägg på 25 % ska inte göras.

Såsom vinstfördelningsfall kan räknas merparten av de anläggnings- och vägservitutsupplåtelser som sker utanför planlagt område samt anläggningsåtgärder på kvartersmark i en detaljplan, förutsatt att det inte rör sig om trafikaneläggning inom markreservat för detta ändamål. Se vidare avsnitt "Sammanfattande vinstfördelningsprinciper för vägar på landsbygden" nedan.

En första förutsättning för vinstfördelning är givetvis att inrättandet av gemensamhetsanläggningen möjliggör en vinstgivande markanvändning. Till följd av båtnadsvillkoret i 6 §, som är indispositivt, kan en gemensamhetsanläggning inte inrättas om inte värdeökningen för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen överstiger värdeminskningen till följd av intrånget plus kostnaderna. Som ett exempel nämns i förarbetena att den som utför en exploatering för fritidsbebyggelse kan få dela med sig av vinsten av exploateringen till en annan markägare som avstår utrymme för en anläggning för båtplatser och bryggor (prop. 1991/92:127 s. 93).

Några mer exakta anvisningar för hur vinstfördelningen ska gå till har lagstiftaren inte ansett sig kunna ge. De överväganden som redovisas i specialmotiveringen till 5 kap. 10 a § FBL ska enligt förarbetena kunna appliceras även på AL-fallen. Detta innebär bl.a. att anläggningar på kvartersmark ofta kan hanteras inom ramen för den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. I andra situationer får en skälighetsbedömning göras i det enskilda fallet. Vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning – särskilt för vägar – är det vanligt att vinstfördelningen sker genom ett schabloniserat påslag på den bedömda värdeminskningen. Nedan kategorisering syftar till att ge vägledning om lämplig metod.

Gemensamhetsanläggningar som utgör tomttillbehör

Här avses bl.a. utfartsvägar inom detaljplan och kortare utfartsvägar utanför detaljplan. Det kan också vara tomttillbehör i form av båtplatser och bryggor.

Den gemensamma nämnaren för dessa fall är att ersättningen för den mark som tas i anspråk ska bestämmas enligt *genomsnittsvärdeprincipen*. Det är alltså ett genomsnittligt råtomtvärde som söks.

Gemensamhetsanläggningar som inte utgör tomttillbehör

Till denna kategori hör bl.a. vägar på landsbygden, t.ex. skogsbilvägar och längre utfartsvägar. Hit hör också ledningar av olika slag, t.ex. servisledningar och va-ledningar.

Ersättningen ska i dessa fall bestämmas enligt gängse principer för vinstfördelning. En övergripande utgångspunkt är att ersättning bör motsvara vad man *normalt skulle ha kommit överens om* någon tvångsrätt inte hade funnits (se prop. 1991/92:127 s. 93 och 69). De metoder som brukar användas i tillämpningen är bl.a. fördelning av vinsten efter berörda fastigheters värdeförändringar, likadelning eller helt enkelt ren skälighet (= ersättning med råge).

När det gäller väg är en del av att bestämma ersättningen att komma fram till vägens tekniska nuvärde. Det sker genom att använda produktionskostnadsmetoden genom att ta fram återanskaffningskostnaden för vägkroppen och sedan dra av värde för slitage och därmed komma fram till ett tekniskt nuvärde.

Förutom tomttillbehören finns det ingen klar och entydig praxis när det gäller vinstfördelning vid upplåtelse för gemensamhetsanläggningar.

Sammanfattande vinstfördelningsprinciper för vägar på landsbygden

Med utgångspunkt från praxis, redovisas här en struktur för hur vinstfördelningen bör hanteras för vägar på landsbygden.

a) Ny väg

Kortare utfartsvägar

Om det är en fråga om en kort utfartsväg bör ersättning för mark som tas i anspråk värderas enligt *genomsnittsvärdeprincipen*.

Rättsfall: Ersättning för befintlig väg som breddas

MÖD, 2019-07-02, F 11697–17. LM hade beräknat intrångsersättningen för fastigheten med utgångspunkt från en bedömning av fastighetens minskade marknadsvärde och andel av den vinst som uppkommer genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen. MÖD ansåg dock att kvadratmeterpriset för den tomtmark som behövde tas i anspråk för breddning av vägen kunde uppskattas till ett något högre belopp än det som LM hade räknat med. Det innebär att anläggningssamfälligheten skulle ersätta ägaren till den belastade fastigheten med 50 000 kr.

Längre utfartsvägar

Om det är en längre utfartsväg kan det bli en oskäligt hög ersättning att använda *genomsnittsvärdeprincipen*. Beräkningen kan då göras utifrån följande tänkbara grunder:

- Delad vinst, jfr rättsfallet V 07:5 nedan. Vinsten delas lika mellan å ena sidan den eller de fastigheter som avstår mark och å andra sidan de fastigheter som deltar i samfälligheten. Detta tillvägagångssätt kan vara lämpligt t.ex. om det är en ganska lång vägsträcka.
- Vinsten relateras till fastigheternas värdeförändringar. Om likadelning ger en oskäligt hög ersättning kan detta vara en alternativ beräkningsgrund.

- Skälig ersättning med råge. Detta kan vara ett alternativ till den föregående modellen och kan vara lämplig om det är svårt att beräkna samtliga berörda fastigheters värdeförändringar.

Rättsfall: Likadelning av vinst

Svea HovR, 2007-02-19, Ö 1721-06 (Lm ref. V 07:5). Hovrätten prövade fråga om ersättning för inrättandet av en ga för väg inklusive en bro mellan två öar i Stockholms skärgård. LM hade bestämt ersättningen, sammanlagt 126 400 kr, för den mark som togs i anspråk på en fastighet och en marksamfällighet utifrån genomsnittsvärdet för obebyggd tomtmark utanför detaljplan med hänvisning till principerna i rättsfallet NJA 1989 s. 431. Hovrätten fann att vinsten skulle delas lika mellan parterna. Eftersom den sammanlagda nettovinsten var beräknad till 325 000 kr, blev den sammanlagda ersättningen hälften av detta belopp plus värdeminskningen på de upplåtande fastigheterna, dvs. $325\,000/2 + 25\,000\text{ kr} = 187\,500\text{ kr}$. Som kontroll gjorde domstolen följande beräkning för sökandenas vinst: $600\,000 - 125\,000 - 125\,000 - 187\,500 = 162\,500\text{ kr}$, dvs. ett belopp motsvarande halva vinsten.

Skogsbilvägar och liknande

En vinstfördelningsprincip som bör kunna användas för skogsbilvägar och andra vägsystem på landsbygden är att ersättningen bestäms till *dubbla markintrången*. I skogsfallet bör dock inte virkesvärdet ingå i underlaget för dubblingen utan de ersättningsposter som normalt ersätts enligt 2009 års skogsnorm (markvärde, förtidig avverkning och storm- och torkskador). Denna beräkningsprincip gör att vinsten relateras till värdeminskningen på fastigheten och är skälig ur den aspekten.

b) Befintlig väg

Ersättningen ska motsvara marknadsvärdeminskningen plus en skälig vinstandel. Det innebär praktiskt att ersättning ska betalas för följande tre delposter:

- Själva utrymmet som tas i anspråk. I de fall då det inte blir något utvidgat utrymme blir detta ett ganska marginellt intrång. I andra fall måste vägen kanske upprustas och breddas, och det blir då ökat markintrång,
- Ersättning för väganläggningen, vilket ska motsvara det tekniska nuvärdet av vägen. Måste bedömas från fall till fall. Om det är mycket gammal samfällad väg bör man kunna sätta den 0 kr, dvs. utgå från att deläggande fastigheternas marknadsvärde inte minskar
- Vinstandel. Även om det bedöms att fastighetens marknadsvärde inte påverkas så ska det ändå betalas ersättning på grund av vinstfördelningen.

Ibland kan det vara så att väganläggningen inte tillhör fastighetsägaren, den kan exempelvis vara anlagd med stöd av en rättighet. I sådana fall ska det betalas ersättning för både utrymmet som tas i anspråk samt för värdet av vägkroppen. I båda fallen ska det ingå en skälig vinstandel i ersättningen.

Rättsfall: Ny rättighet ersatte gammal

MÖD, 2018-06-20, F 6181-17. MÖD fann att marknadsvärdeminskningen för belastade fastigheter endast bestod i förlusten av att de genom upplåtelsen och samtidigt deltagande i ga:n förlorade en tidigare rätt att använda vägen utan kostnad. Detta eftersom det vid en hemmansklyvning träffats en ÖK för vägen om att ägarna till de aktuella fastigheterna för all framtid skulle vara befriade från drift- och underhåll för vägen. Underhållsbefrielsen var en ersättning för den mark som tagits i anspråk för

vägen. MÖD ansåg att ersättningen skäligen skulle bestämmas till 1 500 kr respektive 2 000 kr för fastigheterna som ianspråktogs och samtidigt förlorade den tidigare gällande rättigheten.

Rättsfall: Vinst i förhållande till värdehöjning

HovR Sk & Bl. 2000-04-27, Ö 21-99 (Lm ref. V 00:6). Hovrätten fastställde FD:s beslut om att vinsten skulle bestämmas i förhållande till värdeförändringen.

Rättsfall: Skäligt vinstbelopp

Hovrätten ÖN, 2001-10-09, Ö 491-00 (Lm ref V 01:2). Hovrätten fastställde FD:s beslut. FD instämde i LM:s bedömning i att kostnad för att anlägga vägen skulle uppgå till 70 000 kr, men ansåg dock att det tekniska nuvärdet, med hänsyn till vägens goda standard, kunde bedömas ha minskat till hälften, dvs. till 35 000 kr. FD fann det vidare skäligt att med hänsyn till vinstfördelningen höja ersättningen till 50 000 kr, dvs. fastighetsägaren fick ett skäligt vinstbelopp om 15 000 kr.

Rättsfall: Skälig ersättning

HovR f. V. Sv, 2004-05-28, Ö 3361-03 (Lm ref. V 04:2). Hovrätten fastställde FD:s beslut om ett skäligt belopp om 1000 kr för intrånget genom upplåtelse av utrymme för ga som enligt domstolen inte utgjorde någon nämnvärd marknadsvärdeinsknipning.

Rättsfall: Befintlig väg – skäligt belopp pga. skälig vinstandel

Svea HovR, 2004-02-24, Ö 10372-02 (Lm ref. V 04:5). HovR instämde i LM:s bedömning av ersättningen. Rätten tillade att ersättningen visserligen borde innefatta även vägkroppen när denna var tillbehör till fastigheten, men att ersättningen för vägkroppen rymdes i den ersättning som hade beslutats. LM hade beslutat att inrätta en ga avseende en befintlig väg. En del av utrymmet i form av ca 30 längdmeter befintlig vägmark som togs i anspråk av en av fastigheterna ledde till ett överklagande. Den aktuella fastigheten bestod av enbart ca 1 ha obrukad betesmark. LM bestämde ersättningen för upplåtelsen till 2500 kr avseende fastigheten. LM utgick från att vägkroppen i princip saknade värde, men att en skälig vinstandel motiverade det beslutade beloppet.

Rättsfall: Ersättning befintlig väg

HovR f V. Sv., 2004-03-23, Ö 32427-02 (Lm ref. V 04:6). Hovrätten fastställde FD:s beslut. FD bedömde att den aktuella vägkroppen var en anläggning med så betydande återstående värde att ersättningsyrkandet skulle bifallas fullt ut, dvs. 40 000 kr skulle betalas av samfälligheten. LM hade bildat ga för väg på en ca 25-30 år gammal väg och bestämde om en ersättning efter ett restvärde på 10 000 kr.

Rättsfall: Ingen marknadsvärdeinsknipning - ersättning utifrån förutsättningar rörande vinstfördelning

HovR. Sk & Bl, 2005-06-15, Ö 3647-04 (Lm ref. V 05:6). Hovrätten ansåg att upplåtelsen av samfällad mark, genom inrättande av ga för en privat väg av enkel standard i anspråk, inte innebar någon marknadsvärdeinsknipning. Däremot ansåg domstolen att upplåtelsen av enskild mark fick anses innebära en marknadsvärdeinsknipning för en av de belastade fastigheterna som upplät utrymme för ca 400 meter av den totala vägsträckningen. Beträffande vinstfördelningen anförde domstolen att markupplåtelsen innebar en vinst för de i samfällighetsföreningen deltagande fastigheterna genom att de slapp ta i anspråk egen mark för väg. Vidare fick de tillgång till befintlig markanläggning i form av befintlig väg, om än i enkelt skick, och därigenom slapp de undan vissa kostnader för anläggande av väg. Mot denna bakgrund, och då det saknades närmare värderingsutredning, fann domstolen skäligt att de klagandena var berättigade till en ersättning som i vart fall inte understeg yrkade belopp om 15 700 respektive 5 400 kr.

Rättsfall: Vinstfördelning med GVP med jämkning

Svea HovR, 2017-06-09, F 6295-16 (Lm ref. V 17:3). MÖD prövade ersättning för inrättande av ga för befintlig grusväg (ca 150 m) för 4 fastigheter. Vägen hade byggts med stöd av servitut av ägarna till två av de delägande fastigheterna. För upplåtelsen beslutades att ersättning skulle utgå med totalt 412 000 kr till de två delägarna som uppfört vägen, varav ersättning för väganläggning var 340 000 kr. Parterna var överens om att anläggningskostnaden för vägen hade varit 1 miljon och efter åldersavskrivning bedömdes vägkroppens värde till 340 000 kr. Någon marknadsvärdesminskning för upplåten mark bedömdes inte uppstå då området redan var belastat av servitut. Del av vinsten tilldelades dock fastigheterna enligt genomsnittsvärdesprincipen, där jämkning gjordes med 30 % eftersom det avsåg en längre väg än vad som normalt avses vid tillämpning av GVP. Vinstdelen beslutades till 72 000 kr. Klaganden hade i MMD angett vägbyggnadskostnaden till 1,3 miljoner. MMD ansåg att i första hand skulle den faktiska kostnaden läggas till grund för värderingen. Eftersom parterna under förrättningen verkat vara överens om kostnaden såg inte MMD några skäl att frågå den bedömningen. Med åldersavskrivning samt uppräknig till dagens penningvärde bedömde MMD vägens värde till 645 000 kr. MÖD delade i stort MMDs bedömning avseende vägkroppens värde och bedömde den slutligen till 580 000 kr efter avskrivning. I övrigt delade MÖD LM:s beslut rörande vinstdelen på 72 000 kr.

Sammanställning av rättsfallen

Fall	Ers. för mark	Ers. för anläggning	Vinstprincip
V 00:6 Befintlig samfälld väg	Ja , förlust av mark och vegetation	Nej	Ja , Skäligt belopp i förhållande till värdeminskning. 4 resp. 2 tkr
V 01:2 Befintlig enskild väg, ca 15 år	Nej	Ja , tekniska nuvärdet, 50 % av nyvärdet	Ja , skäligt belopp med råge. 15 tkr
V 04:2 Befintlig samfälld äldre väg	Nej	Nej	Ja , skäligt belopp 1 tkr
V 04:5 Befintlig äldre väg	Ja , litet belopp.	Ja , litet värde, ingick i total ersättning	Ja , skäligt belopp med råge. 2,5 tkr
V 04:6 Befintlig enskild väg, 25-30 år och väl underhållen	Nej , inget extra.	Ja , tekniska nuvärdet, 1/3 av nyvärdet	Nej
V 05:6 Befintlig väg	Framgår inte	Ja , i princip	Ja , skäligt belopp
V 07:5 Ny väg	Ja	-	Ja , likadelning av vinsten
V 17:3 Befintlig väg	Nej	Ja , tekniska nuvärdet	Ja , ett jämkat genomsnittsvärde

7.5 Ersättning vid upphävande av ga – 40a § AL

Upphävande av rättighet enligt 40 a § AL har stora likheter med upphävande av servitut enligt FBL. I förarbetena till 40 a § framhålls att upphävande av servitut är att se som fullt jämförbar situation och att det saknas anledning att göra skillnad på rätten till ersättning mellan fallen (prop. 2014/15:71 s. 19). Ur värderingshänseende kan man dela in dem i tre typfall. Expropriationsfallen, vinstfördelningsfallen samt upphävande av onyttiga gemensamhetsanläggningar.

Expropriationsfallen

En vanlig situation som kan uppstå är att en detaljplan med enskilt huvudmannaskap ändras till kommunalt huvudmannaskap, men att den mark som är utlagd som allmän platsmark fortsatt har samma ändamål samt utbredning. I dessa fall kan man enkelt konstatera att någon marknadsvärdesminskning för deläggande fastigheter i ga:n inte föreligger då rätten att använda den anläggning som tidigare ingick i gemensamhetsanläggningen är fortsatt säkerställd i kommunal regi.

Rättsfall: Ingen ersättning vid upphävande av ga när marken övergick till väg med kommunalt huvudmannaskap

MÖD, 2023-02-21, F 9371-21. Ingen ersättning utgick för det område som tidigare varit utlagt som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, men som i ny detaljplan var utlagt som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. MÖD konstaterade att marken fortsatt var planlagd för väg, vilket medförde att den inte frigjorts för annat ändamål som gör att belastad fastighet ökar i värdet. Mot den bakgrunden kunde deltagandet i ga:n, vid tidpunkt för upphävandet, inte längre anses ha representerat något värde för delägarna varför ga:n således blivit onyttig.

Vinstfördelningsfallen

Vinstfördelningsfallen enligt 40 a § hänvisar i sin tur till bestämmelserna i 5 kap 10-12 §§ FBL. Gällande principer för vinstfördelning, se avsnitt 6.4 Vinstfördelningsfallen.

Rättsfall: Vinstfördelning vid frigörande av byggrätt

MÖD, 2024-04-24, F 11116-22. En fastighet belastad med ga för parkering hade genom en ny detaljplan, beslutad under 2018, fått ändrad användning med bl.a. bostadsändamål. Detta gav nya byggrätter och innebar sådana ändrade förhållanden att gemensamhetsanläggningen kunde omprövas och upphävas. Fastigheten var i sin helhet belastad av gemensamhetsanläggning för parkering och kommunikationsytor. Frågan i målet rörde bestämmande av ersättning för upphävandet. MÖD konstaterar att det vid upphävande av rättighet, kan ske en vinstfördelning efter fastigheternas värdeförändring (direkt vinstfördelning), men att genomsnittsvärdesprincipen istället kan tillämpas om upphävandet medför en påtaglig värdeförändring för den tillträdande fastigheten pga. att en byggrätt frigörs. MÖD konstaterade att även om fallet rörde frigörande av byggrätt i detaljplan, ska vinstdelningen spegla vad parterna frivilligt hade enats om i en överenskommelse. MÖD ansåg därför att vinstfördelningen skulle vara 50/50 för parkeringsytorna och att 20% av vinsten skulle fördelas till delägarna i ga:n för övriga ytor.

Om gemensamhetsanläggningen är onyttig

Syftet med ersättningsbestämmelserna är att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av ett upphävande eller begränsning av en rättighet. När det är fråga om ett upphävande som föranletts av att en gemensamhetsanläggning är onyttig

borde en sådan värdeförändring inte uppkomma och någon ersättning ska därför inte utgå.

Motsvarande tillämpning gäller enligt praxis vid upphävande av servitut som bildats enligt FBL. I rättsfallet NJA 1981 s. 733 prövade HD ersättningen för ett servitut som upphävts eftersom det bedömdes onyttigt. HDs avgörande innebar att någon ersättning inte var aktuell när ett servitut upphävdes på grund av att det var onyttigt.

Rättsfall: Anläggningarna som inte använts på decennier var onyttiga

MÖD, 2021-11-02, F11674-20. MÖD ansåg att deltagandet i ga:n vid tiden för dess upphävande inte kunde anses ha något värde för fastigheterna och att anläggningarna därmed var att anse som onyttiga. Efter ansökan från kommunen upphävde LM ga:a och ga:b för väg som hade bildats genom EVL-förrättning år 1946. LM fattade även beslut om ersättning till de delägande fastigheterna. Fråga i målet var om ersättning ska utgå när en ga upphävts pga. att den är onyttig och om anläggningarna kunde betraktas som onyttiga. MÖD konstaterade att ersättning enligt 40 a § AL ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet. Domstolen konstaterade att när det är fråga om ett upphävande som föranleds av att en ga är onyttig uppkommer inte en sådan värdeförändring och någon ersättning ska därför inte utgå, motsvarande som vad som gäller vid upphävande av servitut enligt FBL (jfr med NJA 1981 s. 733 och MÖD 2015:10). MÖD konstaterade att vägarna inte använts på decennier och inte heller fanns kvar rent fysiskt samt att anläggningarna har förbisetts vid senare förrättningar i området och därmed var onyttiga. Se även MÖD, 2023-02-21, F 9371-21 redovisat i avsnittet Expropriationsfallen ovan.

7.6 Ersättning för upplåtelse av rätt till väg

Aktuella bestämmelser och typfall

I 49–50 a §§ AL finns bestämmelser om rätt att bygga och använda vägar.

Dessa olika ersättningssituationer kan leda till tillämpning av tre olika ersättningsprinciper, beroende på vilket typfall som ska värderas.

Enligt 49 § AL får upplåtas rätt för en fastighet att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg. I fråga om ersättning ska enligt 49 § andra stycket *första meningen* 13 § tillämpas. Om upplåtelsen avser en rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning, ska ersättning i stället betalas enligt 50 a § andra och tredje styckena (slitageersättning). Se vidare avsnitt Ersättning att använda befintlig väg enligt 50 och 50 a §§ AL nedan.

Enligt 50 § AL får upplåtas rätt för en fastighet att tillfälligt använda en väg. För upplåtelsen ska ersättning betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Sådan *slitageersättning* ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott under den tid som rätten att använda vägen består och tas i anspråk av rättighetshavaren. Se vidare avsnitt Ersättning att använda befintlig väg enligt 50 och 50 a §§ AL nedan.

Enligt 50 a § AL får upplåtas rätt för en samfällighetsförening (som förvaltar vägar) att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. För upplåtelsen ska ersättning betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Sådan *slitageersättning* ska bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott. Se vidare avsnitt Ersättning att använda befintlig väg enligt 50 och 50 a §§ AL nedan.

Ovanstående innebär att man kan urskilja tre olika ersättningsprinciper, beroende på vilket typfall som ska värderas.

(1) Expropriationsfall

En ny väg eller rätt att använda en befintlig väg för ett allmänt ändamål (49 §), se mer om det i [Handbok plangranskning, avsnitt 3.5.18 Markreservat för allmännyttiga ändamål](#).

Några särskilda regler finns inte för mark som tas i anspråk för trafik- eller väganläggningar. Ersättning ska alltså bestämmas enligt de grundläggande bestämmelserna i 4 kap ExL.

(2) Vinstfördelningsfall

En ny väg eller rätt att använda en befintlig väg för ett enskilt ändamål (49 §).

För värderingen av rätt använda en befintlig väg kan vägledning fås genom tillämpning av metoden för värdering av tomttillbehör för det fallet att vägen kan betraktas som ett tomttillbehör. För övriga fall, se avsnittet 7.4 Vinstfördelningsfallen.

(3) Slitageersättning

Slitageersättning som ersättning kan aktualiseras vid prövning av rätt att enligt 49 § använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning. vid prövning av rätt att tillfälligt använda en väg enligt 50 § AL och vid prövning av upplåtelse av rätt för en samfällighetsförening att använda en väg enligt 50 a §.

Ersättning för upplåtelse enligt 49 § AL

Utgångspunkter

Enligt 49 § AL får en fastighet ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, se [Handbok AL avsnitt 49 §](#) Upplåtelse av rätt till väg för en fastighet.

Enligt paragrafens andra stycke skiljer sig ersättningens bestämmande av huruvida upplåtelsen sker för (1) rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg eller (2) rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning. För det första fallet är det 13 § AL som styr hur ersättning bestäms och för det andra fallet är det 50 a § andra och tredje styckena som styr hur ersättning bestäms.

(1) Ersättning för rätt att bygga en ny väg eller att använda en befintlig väg

I fråga om ersättning för upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda en befintlig väg ska enligt 49 § andra stycket *första meningen* 13 § tillämpas. Det innebär att ersättning beräknas utifrån den belastade fastighetens marknadsvärdeminskning med antingen ett tillägg om 25 procent (s.k. expropriationsfall) eller ett tillägg för en del av den vinst som upplåtelsen medför (s.k. vinstfördelningsfall).

Ersättningsbestämmelserna i 49 § är dispositiva. Om ett medgivande enligt 53 § andra stycket och 16 § första stycket innebär avsteg från ersättningsreglerna och om fastigheten svarar för fordran, måste en pantskyddsprövning göras. Hur ersättningen ska betalas regleras i 32 § (54 § första stycket).

(2) Ersättning för rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning

I fråga om ersättning för upplåtelse av rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning ska enligt 49 § andra stycket *andra meningen* tillämpning ske av 50 a § andra och tredje styckena. Det innebär att ersättning ska betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till det slitage av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Även andra omständigheter kan beaktas, se nästa avsnitt Ersättning enligt 50 och 50 a §§ AL.

Ersättning att använda befintlig väg enligt 50 och 50 a § AL

Utgångspunkter

Enligt 50 § AL får en fastighet ges rätt att *tillfälligt* använda en väg som inte hör till fastigheten. En upplåtelse enligt 50 § kan ske såväl i en befintlig väg som i en väg som ska byggas som en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 267). Enligt 50 a § första stycket AL får upplåtas rätt för en

samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg, att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. Rätten ska alltså inte upplåtas till förmån för de enskilda fastigheterna utan till förmån för den samfällighetsförening de tillhör. I båda situationerna ska det betalas skälig ersättning med hänsyn främst till det slitage av vägbanan som beräknas uppkomma, s.k. slitageersättning. Det är dock en principiell skillnad mellan de båda fallen eftersom det enligt 50 § är fråga om endast ett tillfälligt användande av vägen. Nedan behandlas därför de båda bestämmelserna separat.

Ersättning för rätt att tillfälligt använda en väg

Ersättning för rätt att tillfälligt använda en väg ska enligt 50 § *andra stycket* AL betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till det slitage av vägbanan som den ersättningsskyldiges trafik beräknas innebära under den tid som rätten att använda vägen avser (slitageersättning). Ersättningens storlek ska alltid slutgiltigt bestämmas vid förrättningen. Den ska antingen betalas årligen i förskott så länge rätten består och tas i anspråk eller också som ett engångsbelopp. Den sistnämnda möjligheten bör främst utnyttjas vid en mycket kortvarig upplåtelse (prop. 1973:160 s. 283).

Reglerna om ersättning är enligt 53 § AL dispositiva. Denna form av ersättning ska inte nedsättas för fördelning bland fordringshavare och reglerna i 16 § *andra stycket* AL är således inte tillämpliga.

Genom hänvisning i 50 § *tredje stycket* till 48 a § AL ges rätt till *ytterligare ersättning* för kostnader som uppstår om vägen under en kortare tid används i väsentligt ökad omfattning. Detta gäller oavsett om den ursprungliga ersättningen har bestämts som en årlig ersättning eller som en engångsersättning.

Ersättning för en samfällighetsförenings rätt att använda en väg

Ersättning för en samfällighetsförenings rätt att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning ska enligt 50 a § *andra stycket* bestämmas efter vad som är skäligt, med hänsyn främst tas till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma. Om en förbättring av vägen behövs ska även kostnaderna för denna kunna påverka ersättningen. Även andra omständigheter kan beaktas. Normalt kan det vid beräkningen vara lämpligt att utgå från en skälig genomsnittskostnad, baserad på den uppskattade användningen. Det kan därför bli aktuellt att räkna som om respektive fastighet fick ett andelstal. Fastigheternas andelstal bildar sedan ett ”gemensamt andelstal” för gemensamhetsanläggningen i sin helhet och läggs till grund för beräkningen av ersättningen. Något andelstal för samfällighetsföreningen ska dock inte bestämmas, utan beskrivningen ovan avser enbart en metod att beräkna den ersättning som samfällighetsföreningen ska betala.

Den ersättning som ska betalas för rättighetsupplåtelsen liksom hur ersättningen ska betalas, på en gång eller årligen i förskott, bestäms vid förrättningen. Om det tillkommer fastigheter blir dessa automatiskt delaktiga i den upplåtna rättigheten. Vid större ändringar kan ersättningen för upplåtelsen behöva omprövas enligt 35 § (prop. 1996/97:92 s. 70). Ersättning i form av ett årligt förskott bör kunna indexuppräknas, vilket i så fall måste framgå av beslutet.

Samfällighetsföreningen svarar för betalningen av ersättningen till den upplåtande samfälligheten. Ersättningen blir en kostnad bland andra kostnader för föreningen och fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstalen för drift (prop. 1996/97:92 s. 70).

Genom hänvisning i 50 a § *tredje stycket* till 48 a § AL ges rätt till *ytterligare ersättning* för kostnader som uppstår om vägen under en kortare tid används i väsentligt ökad omfattning. Detta gäller oavsett om den ursprungliga ersättningen har bestämts som en årlig ersättning eller som en engångsersättning.

7.7 Ersättning vid ändrade förhållanden

Regelsystemet 37-39 §§ AL

Ändrade andelstal

Enligt 35 § AL får en gemensamhetsanläggning (ga) under vissa förutsättningar omprövas. Innebär omprövningen ändrade andelstal eller att fastigheter inträder i eller utträder ur en ga gäller speciella ersättningsregler. Reglerna finns i 37-39 §§ AL. Dessa regler gäller även när en fastighet ansluts till en ga enligt 42 a § AL. Reglerna är inte dispositiva.

Överenskommelse enligt 43 § samt 43 a § AL

Ett godkännande av en överenskommelse enligt 43 samt 43 a §§ AL får göras endast om överenskommelsen inte strider mot bestämmelserna i AL. Detta innebär bl.a. att överenskommelsen inte får strida mot ersättningsreglerna i 37-39 §§. Reglerna är inte dispositiva.

Frågan om en överenskommen ersättning enligt 43 § AL överensstämmer med ersättningsreglerna i 37 och 39 §§ AL har berörts i praxis.

Rättsfall: Ersättning enligt överenskommelse ansågs inte avsevärt avvika från en skälig ersättning

MÖD, 2015-11-19, F 4532-14 (Lm ref. V 15:8). Anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. I förarbetena anges att värderingen inte innebär en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning, utan snarare en skälighetsbedömning (prop. 1973:160 s. 260). Varje avvikelse från det belopp som LM vid en egen utredning kommer fram till kan med anledning av ovanstående inte per automatik sägas strida mot AL. En ÖK kan anses strida mot AL först när beloppet *avsevärt* avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning.

Ersättningsregler

Enligt 37 § AL ska den fastighet som inträder eller får ett högre andelstal i en ga betala ersättning till övriga delägare för den andel av föreningens, enligt 39 § AL, beräknade överskott som tillförs fastigheten genom inträdet eller ändringen. Notera att det i dessa fall endast gäller överskott, ingen ersättning kan utgå åt andra hållet om det istället föreligger ett underskott.

Enligt 38 § AL ska den fastighet som utträder ur eller får ett lägre andelstal i en ga erhålla ersättning från övriga delägare för den andel av föreningens, enligt 39 § AL, beräknade överskott som fastigheten förlorar genom utträdet eller ändringen. Föreligger ett underskott ska fastigheten istället betala ersättning för sin andel av detta underskott.

Rättsfall: Ingen ersättning när utträdande fastigheter inte förlorat tidigare investeringar

MÖD, 2023-02-21, F 9371-21. Vid en omprövning av ga som innebar att vissa delar av ga för väg minskades, eftersom delarna i ny detaljplan fick kommunalt huvudmannaskap, medföljde utträde för ett antal fastigheter ur ga:n. Beträffande ersättningen fann MÖD att ingen ersättning skulle utgå till utträdande fastigheter eftersom det enligt detaljplanen inte var fråga om ändrad markanvändning avseende vägarna. Dessutom påverkades bedömningen av att kommunen tog över väghållningen samt inte tog ut några gatukostnader för de befintliga vägarna. MÖD fann därvid att de utträdande fastigheterna inte kunde anses ha förlorat tidigare investeringar.

Föreningsförvaltning

Enligt 39 § AL ska detta över- eller underskott, när ga:n förvaltas av en samfällighetsförening, beräknas som skillnaden mellan föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens förbindelser, å andra sidan. Med tillgångar avses värdet av anläggningen, föreningens kassabehållning och fonderade medel. Med förbindelser avses föreningens skulder.

Eftersom såväl kassabehållningen, fonderade medel samt skuldsättningen i en samfällighetsförening kan förändras från tiden för lantmäteribeslutet till dess att beslutet registreras kan värdet av dessa poster *inte* anges i beslutet. Det är endast anläggningens värde som kan beräknas och anges (prop. 1973:160 s. 258). Det förekommer att samfällighetsföreningar även äger den till ga:n underliggande marken eller annan mark. Om så är fallet bör även dessa tillgångar värderas och dess värde redovisas av LM.

Delägarförvaltning

Förvaltas ga:n genom delägarförvaltning ska anläggningens värde enligt 39 § AL anses som överskott.

Vid skilda andelstal

Har fastigheterna åsatts olika andelstal för utförande och drift ska en beräkning göras av varje sådan verksamhetsgren för sig. Detta torde i normalfallen innebära att anläggningens värde, fonderade medel och föreningens skulder fördelas efter andelstalet för utförande, medan föreningens kassabehållning fördelas efter andelstalet för drift. Är ga:n indelad i sektioner får en beräkning göras för varje berörd sektion var för sig.

Det kan förekomma att en samfällighetsförening även äger mark. Även denna tillgång ska tas med i beräkningen och fördelas efter andelstalet för utförande. Finns sektioner sker fördelningen efter varje fastighets totala andel i anläggningens utförande.

Regler för beräkning av anläggningens värde

Enligt 39 § AL ska anläggningens värde uppskattas främst efter *kostnad för utförande* samt *anläggningens ålder* och *fortsatta användbarhet*. I kostnad för utförande ingår förutom anläggningskostnaden, även kostnaden för markåtkomst och förrättning.

I förarbetena till AL sägs att sloandet av den så kallade femårsregeln i EVL inte bör tillmätas en alltför avgörande betydelse utan att denna gräns fortfarande torde kunna tjäna till viss vägledning när det gäller äldre vägar (prop 1973:160 s. 177). Detta uttalande bör idag tolkas med stor försiktighet och i normalfallet inte föranleda någon annan beräkning än den som anvisas i 39 § AL. För närmare vägledning se [Handbok AL, 39 §](#).

Vidare sägs i förarbetena att då en anläggnings värde sällan kan uppskattas exakt, bör inte varje framräknat över- eller underskott föranleda ersättningsskyldighet. Någon ledning för detta storleksbelopp ges dock inte och det finns inte heller något vägledande praxis att förhålla sig till.

Rättsfall: Faktiska kostnaden före schablon

MÖD, 2023-09-11, F 3694-22. MÖD konstaterade att om det finns faktiska anläggningskostnader, ska dessa ha företräde framför kostnader som utgår ifrån schabloner.

Rättsfall: Historisk kostnad skrevs ned till 85 %

MÖD 2017:40, 2017-06-09, F 6295-16 (Lm ref. V 17:3). MÖD prövade bland andra frågor värdet av en väg och fann slutligen att den historiska kostnaden uppgick till 680 000 kr och att den skulle skrivas ned till 85 %. MÖD utgick från LM:s metod och konstaterade att den kräver en nedskrivning anpassad till vägens skick och inte till vägens ålder. MÖD bedömde att den befintliga vägens skick var mellan normalt och gott och att viss nedskrivning därför skulle ske.

Rättsfall: Anläggningskostnad

MÖD, 2021-12-22, F 6588–20. MÖD ansåg att det var lämpligt att utgå från de faktiska kostnaderna i detta fall eftersom de är kända. Det förutsätter att nedskrivningen anpassas till vägens skick och inte till vägens ålder (jfr. MÖD 2017:40). Sakägaren hade presenterat underlag för att de faktiska anläggningskostnaderna uppgick till en miljon kr, vilket alltså skulle läggas till grund för bedömningen. MÖD bedömde vidare att den befintliga vägens skick varit gott men att viss nedskrivning ska ske. Den procentsats som förespråkas av sakägaren bedömdes vara väl anpassad till hur vägen såg ut vid prövningen. Anläggningskostnaden skulle därför skrivas ned till 90 procent, dvs. till 900 000 kr.

7.8 Likvidvärdering vid överföring av fastighetstillbehör enligt AL

Med stöd av 12 a § AL kan LM besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet och ingår i en gaska överförs till och vara samfälliga för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Genom ett sådant beslut övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till anläggningssamfälligheten, d.v.s. de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Överföring av fastighetstillbehör kan ske vid den förrättning där gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en senare förrättning (35 a § AL). Läs mer i Handbok AL avsnitt [12a § Överföring av fastighetstillbehör](#).

Ersättningen vid överföring av fastighetstillbehör enligt AL ska bestämmas enligt samma regler som vid likvidvärdering vid fastighetsreglering, d.v.s. enligt 5 kap. 10–12 §§ FBL, se avsnitt 6.1 Ersättningsregler och principer i FBL. Detta gäller oavsett om överföringen av fastighetstillbehör sker i den förrättning där gemensamhetsanläggningen inrättades eller i en senare förrättning. Om överföringen av fastighetstillbehör sker i den förrättning där gemensamhetsanläggningen inrättas, måste också ersättningsfrågan för själva utrymmesupplåtelsen för gemensamhetsanläggningen hanteras.

Vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § FBL skiljer man mellan två olika av fall, dels expropriationsfallen (5 kap. 10 a § andra stycket), dels vinstfördelningsfallen (5 kap. 10 a § tredje stycket). Enligt förarbetena kan åtgärden överföring av fastighetstillbehör enligt AL, beroende på den aktuella situationen, hänföras till antingen expropriationsfallen eller vinstfördelningsfallen (prop. 2000/01:138 s. 40).

Vid bedömningen av de värdeförändringar som uppkommer till följd av åtgärden överföring av fastighetstillbehör som sådan måste hänsyn tas till att redan inrättandet av gemensamhetsanläggningen i sig, oberoende av överföringen av fastighetstillbehör, innebär en rätt för anläggningssamfälligheten att nyttja byggnaden/anläggningen. Denna omständighet måste beaktas avseende både uppskattningen av värdeökningen på anläggningssamfälligheten och värdeminskningen på den fastighet som blir av med äganderätten till byggnaden/anläggningen.

När ett utrymme enligt 12 § AL tas i anspråk i en befintlig anläggning innebär det ofta ett totalt ianspråktagande av anläggningen till förmån för de anslutna fastigheterna med stöd av ett servitut i den fastighet till vilken anläggningen hör. Att anläggningen enligt reglerna i 2 kap 1 § andra stycket och 7 § JB behåller sin egenskap av fast egendom till den belastade fastigheten i de fall där överföring av fastighetstillbehör inte har skett, har ofta ingen praktisk betydelse när upplåtelsen enligt AL avser ett totalutnyttjande av anläggningen. Upplåtelsen sker nämligen med bästa rätt och värdet av anläggningen för den tjänande fastigheten bestäms av den eventuella dispositionsrätt till anläggningen som ägaren av den tjänande fastigheten har kvar efter upplåtelsen. I dessa fall, d.v.s. när utrymmesupplåtelsen inneburit ett totalt ianspråktagande av anläggningen, torde ersättningen med anledning av åtgärden överföring av fastighetstillbehör normalt uppgå till ringa belopp. Vid denna bedömning bör beaktas att för det fallet att överföring av fastighetstillbehör inte skett och anläggningen är tillbehör till belastad fastighet, bör det återstående värdet av anläggningen vid ett eventuellt upphävande av

gemensamhetsanläggningen, tillfalla den belastade fastigheten.

Rättsfall: Äldre avtalsservitut påverkade ersättningen

MÖD 2017-11-09, F 100-17 (LM ref. V 17:2). Ga inrättades för gård m.m. för två deltagande fastigheter (bostadsfastigheter). Vidare beslutades att anläggningen skulle överföras från den av de två deltagarfastigheterna där den var belägen till anläggningssamfälligheten. Den deltagarfastighet på vilken anläggningen inte var belägen hade före förrättningen ett avtalsservitut som innebar rätt att nyttja större delen av gården. MÖD anförde att vid ersättningsbedömningen skulle hänsyn tas det till värde som den överförda gårdsanläggningen redan före förrättningen hade för den deltagarfastighet som hade servitutet. Om ingen ga inrättats och servitutshavaren fortsatt att använda sig av gården med stöd av servitutet hade servitutshavaren sannolikt kunnat göra detta utan krav på bidrag till investeringskostnaderna. Även om det finns anledning att i detta fall se med viss försiktighet på vilken värdeökning som ett deltagande i gemensamhetsanläggningen har för servitutshavaren har fastigheten genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen fått tydligare och i vissa delar utökade formella rättigheter. Värdeminskningen inklusive del av vinsten för den upplåtande fastigheten med beaktande av det belastande avtalsservitutet uppskattades därför som investeringskostnaderna för de områden/ anläggningar som inte kan anses omfattas av avtalsservitutet.

8 LEDNINGSRÄTTSLAGEN

8.1 Generella ersättningsprinciper

Introduktion av ersättningsprinciper

Bestämmelserna om ersättning vid upplåtelse och inlösen av utrymme för en ledningsrätt och vid frigörande av fastighetstillbehör finns i 13-13 d §§ LL.

Av 13 § framgår att ersättningen ska bestämmas enligt 4 kap. ExL tillämpas, se närmare avsnitt 4.1. Det innebär att intrångsersättning fastställs till den beräknade marknadsvärdeminskningen uppräknat med 25 %.

Metod för beräkning av marknadsvärdeminskningen som förorsakas av ledningsrättsupplåtelsen beror på vilket eller vilka markslag som berörs av intrånget. Det har utvecklats flera metoder, normer och rekommendationer som tillämpas för olika markslag, se närmare rubrik 8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag mm. Utöver marknadsvärdeminskning ska även ersättning utgå för övrig ekonomisk skada, se mer om detta i avsnitt 4.1.1 "Minskat marknadsvärde och övrig skada".

Ersättningen utgår som ett engångsbelopp och ersättningsbestämmelserna är enbart tillämpliga för intrångseffekter eller skador som går att förutse vid ledningsrättsupplåtelsen (13 a-b §§ LL). Under vissa förutsättningar kan skador enligt annan lagstiftning hanteras inom ramen för förrättningen (13 c § LL).

Följande schema illustrerar en principiell indelning av hur olika slag av intrångseffekter kan hanteras.



Intrång som skönsmässigt uppskattas till ett skäligt belopp

Det är i praktiken vanligt förekommande att ersättning för mindre ledningsrättsintrång uppskattas skönsmässigt och ersätts med 1 250 kr. Den rättsliga grunden för detta förfarande springer ur förarbetsuttalanden till 4 kap 1 § ExL (se prop. se prop. 1970:122 s. 189). Vidare har användning av schablonbelopp för små intrång tydligare förtydligats av ett avgörande i HD (NJA 2007 s. 695). Se även avsnitt 4.1 "Minskat marknadsvärde och övrig skada" och rubrik "Små intrång där marknadsvärdeskillnad inte tydligt kan påvisas".

Rättsfall: Även obetydlig marknadsvärdeminskning ska ersättas

NJA 2007 s. 695 (Lm ref. V 07:1). HD konstaterade att i ljuset av egendomsskyddet ska förarbetsuttalandena tolkas som att intrångsersättning för marknadsvärdeminskning ska utgå även om marknadsvärdeminskningen är obetydlig I det aktuella fallet handlade det om ledningsrättsupplåtelse för att montera upp optokablar runt en befintlig luftburen kraftledning som sedan tidigare var upplåten med ledningsrätt. Den belastade fastigheten fick genom ledningsrättsupplåtelsen en ökad belastning trots att det fysiska intrånget på fastigheten var obefintligt. HD ansåg att ersättning för intrånget

endast kan uppskattas skönsmässigt och fastställde Hovrättens dom med en skälig ersättningen uppgående till 1 000 kr per ledningsrätt. numera ska ett påslag om 25 % på beloppet göras.

Lantmäteriet hade redan innan rättsfallet tagit fram rekommendationer för värdering av motsvarande situation vilket till viss del låg till grund för hovrättens bedömning av vad som var ett skäligt ersättningsbelopp. Dessa rekommendationer reviderades sedermera och i den efterföljande tillämpningen har två metoder etablerats varav den som HD tillämpades har benämnts den förenklade metoden där marknadsvärdeminskningen schablonmässigt fastställs till 1 000 kr per belastad fastighet (kan även bestå av ett högre schablonbelopp, se Svea HovR, 2009-09-08, Ö 4561-08 (Lm ref. V 09:4) . Den andra metoden har kallats ”huvudmetoden” och innebär att marknadsvärdeminskningen schablonmässigt fastställts utifrån ett grundbelopp på 500 kr samt 100 kr per påbörjade 100-tal meter ledning. Den senare metoden är främst avsedd att tillämpas vid intrång i skogs- och jordbruksfastigheter.

Rättsfall: Skälighetsuppskattning av ersättning

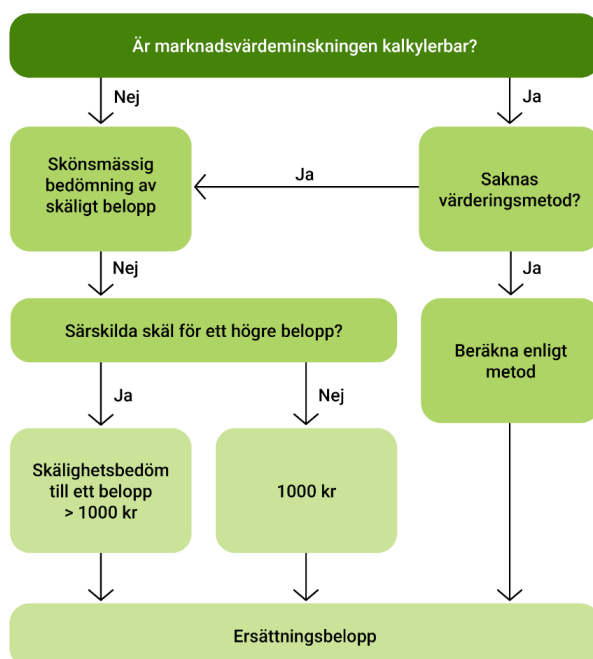
Svea HovR, 2009-09-08, Ö 4561-08 (Lm ref. V 09:4). Ersättningen fastställdes efter en skälighetsbedömning till 5 000 kr. Omständigheterna var förhållandevis särpräglade men ger stöd för att det i vissa situationer går att uppskatta marknadsvärdeminskningen skönsmässigt utifrån en bedömning av en skälig ersättning, dvs. att en bedömning av schablonbelopp behöver ske utifrån förutsättningarna.

Rättsfall: Schablonbelopp vid obetydligt intrång

MÖD, 2022-04-01, F 1365-21. Domstolen uttalade att det har etablerats en praxis att ersättning utgår med ett schablonbelopp om 1 250 kr i de fall där effekterna av intrånget är så pass litet att det enbart kan uppskattas skönsmässigt. Domstolen sänkte därmed det i underrätt beslutade ersättningsbeloppet om 10 000 kr. Underrätt hade skönsmässigt uppskattat beloppet som skäligt mot bakgrund av att ledningsrätten belastade en bostadsfastighet i tätort.

Ett vanligt förekommande situation där det är lämpligt att marknadsvärdeminskningen skönsmässigt uppskattas till ett skäligt belopp är då en ledningsrätt upplåts inom ett område som redan är ianspråktaget av en annan rättighet och dessa kan utövas parallellt. Innebär ledningsrätten inga ytterligare inskränkningar för fastighetsägaren eller ett nytt fysiskt ingrepp som påverkar fastighetens marknadsvärde torde det i normalfallet utgå ersättning med 1 250 kr. Så kan vara fallet om ledningsrätt upplåts för befintliga ledningar eller då en ny ledning ska hängas i befintlig luftledning. I de fall där ledningsrätten inskränker pågående tillåten markanvändning ytterligare bör intrånget beräknas och om det enbart är möjligt att skönsmässigt uppskatta marknadsvärdeminskningen bör den kunna sättas högre än 1 250 kr. I de fallet borde förutsättningarna i det enskilda fallet få genomslag eftersom det då inte bara är fråga om ökade förvaltningskostnader med anledning av ledningsrätten. I de fallen bör det vara möjligt att beakta berörda markvärden även inom ramen för skälighetsuppskattningen (jmf Lm ref. V 09:4).

Schematiskt kan bedömningen beskrivas enligt nedan.



Användande av schabloniserad ersättning för vissa befogenheter

Den i praxis etablerade schablonersättningen om 1 250 kr har även kommit att användas som ersättning i de fall marknadsvärdeminskningen är så pass begränsad att den blir försumbar eller inte mätbar. Se mer om detta i avsnitt 4.1.1 Minskat marknadsvärde under rubriken "Små intrång där marknadsvärdeskillnad inte tydligt kan påvisas". Detta är ofta mer vanligt för vissa slag av befogenheter, t.ex. rätten vid ledningsrätt att ta väg eller använda befintlig väg på en fastighet som inte i övrigt är belastad av ledningsrätten kan i normalfallet ersättas med 1 250 kr. Detsamma gäller då en ledningsrätt för elektrisk kommunikation innefattar en befogenhet att låta någon annan operatör använda infrastrukturen, så kallade andrahandsupplåtelse.

Rättsfall: Befogenhet att använda befintlig väg

MÖD, 2025-06-18, F 1967-24. MÖD fastställde LM:s beslut att ersättning för att använda befintliga skogsbilvägar skulle ersättas med 1 250 kr per belastad fastighet. I det aktuella fallet fanns överenskommelse om övriga delar av ledningsrättsupplåtelsen inklusive ersättning.

Rättsfall: Ersättning vid andrahandsupplåtelse

MÖD, 2018-02-28, F 5866-17 (Lm ref. V 18:1). MÖD delade underinstansens bedömning att andrahandsupplåtelse i den berörda mastanläggningen har en mycket begränsad påverkan på belastad fastighets marknadsvärde och att ersättning skulle utgå med ett schabloniserat belopp om 1 250 kr.

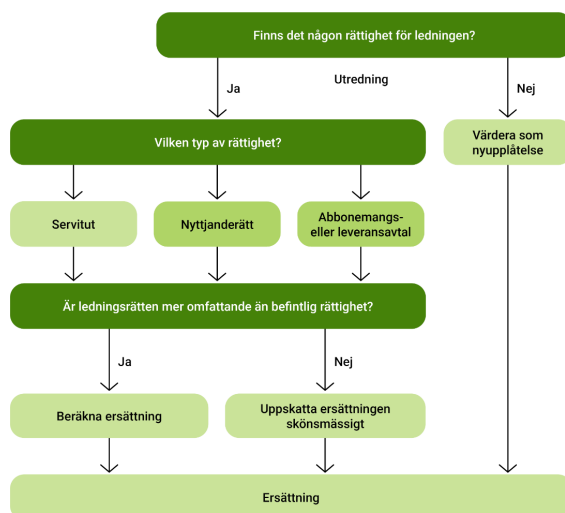
Ledningsrätt för befintliga ledningar

När ledningsrätt ska upplåtas för befintliga ledningar kan det ibland vara oklart med vilken rätt de ursprungligen anlades, särskilt avseende äldre ledningar. Eftersom ledningsrätt enbart kan upplåtas för allmänna ledningar kan det ofta antas att sökande äger ledningarna. Blir frågan omstridd i förrättningen kan det finnas behov av fastighetsbestämning av huruvida ledningarna är fastighetstillbehör till fastigheten där de är belägna eller om de är lös egendom.

Ur värderingshänseende uppkommer tre huvudsakliga frågor när ledningsrätt upplåts för befintliga ledningar:

1. Finns det någon rättighet för berörda ledningar?
2. Hur är den befintliga rättigheten för ledningarna beskaffad?
3. Innebär den nya rättigheten en ökad belastning i förhållande till tidigare rättighet?

Inom ramen för Lantmäteriets utredningsansvar ankommer det på myndigheten att utreda om det finns någon befintlig rättighet för ledningarna och vad det är för rättighet samt dess utformning. Här följer en tematisk uppdelning av olika tänkbara rättigheter:



Sedan den befintliga rättighetens existens och karaktär har klarlagts, måste det utredas vilka *befogenheter* detta medför för rättighetshavaren samt vilka *inskränkningar* detta medför för den belastade fastigheten. Slutligen ska en jämförelse göras med den situation som råder efter den nya upplåtelsen. Visar jämförelsen att intrånget på den tjänande fastigheten har ökat, ska marknadsvärdeskillnaden kompenseras genom intrångsersättning eller, vid vinstfördelning, för skada utöver summan av värdeinverkan och vinstandel.

Servitutsupplåtelse

Servitutsupplåtelser är som regel obegränsade i tiden. Efter 1972-01-01 ska avtalsservitut vara skriftliga. Före detta datum kunde servitut upplåtas även genom muntliga avtal.

Om utredningen av befintlig rättighet för en ledning kommer fram till att ledningen anlades med stöd av en servitutsupplåtelse gäller denna tills vidare. Det finns små möjligheter för ägaren till den tjänande fastigheten att upphäva rättigheten och få bort ledningarna från fastigheten. Under förutsättning att ledningsrättens utformning i allt väsentligt motsvarar servitutets blir marknadsvärdepåverkan marginell. Belastningen i ekonomiskt hänseende torde nämligen vara betingad av främst de praktiska hinder som uppstår vid fastighetens användning och oberoende av rättighetens art. Själva rättighetstypen lär därför inte heller påverka den tjänande fastighetens marknadsvärde.

Sammantaget torde situationen som beskrivits ovan leda till att marknadsvärdeminskningen får uppskattas skönsmässigt till ett skäligt belopp.

Om ledningsrättens utformning är mer betungande än servitutets behövs marknadsvärdeminskningen med anledningen av detta beräknas.

Officialnyttjanderätt

För sådan nyttjanderätt som exempelvis kan upplåtas vid expropriation, gäller samma resonemang som för servitutsupplåtelser, se ovan.

Tidsbegränsade nyttjanderätter

Enligt bestämmelsen i 7 kap. 5 § JB kan civilrättsliga nyttjanderätter inte upplåtas för all framtid. Tidpunkten kan vara känd men det förekommer också att en nyttjanderätt är upplåten för någons livstid. Det är vanligt att ett årligt eller på annat sätt periodiskt vederlag betalas för nyttjanderätten.

Av detta följer att förutom skillnader i utformning mellan nyttjanderätten och den ledningsrätt som ska upplåtas, måste även beaktas att nyttjanderätten skulle ha upphört att gälla vid någon tidpunkt. Fram till denna tidpunkt har fastighetsägaren, vid en onerös upplåtelse, rätt till ersättning.

Analysen av värderingsproblemet kan därför sägas bestå i att ta ställning till följande frågor:

1. Hur länge skulle nyttjanderätten ha bestått om inte sökande hade beviljats ledningsrätt för att ersätta nyttjanderätten?
2. Vad skulle ha inträffat under tiden fram till dess att rättigheten hade upphört?

Om nyttjanderätten skulle kunna sägas upp direkt ska ersättning utgå utan beaktan av nyttjanderätten. Varken tillträdestidpunkt eller värdetidpunkt påverkas av att ledningarna tidigare varit upplåtna med nyttjanderätt.

Om nyttjanderätten redan har upphört att gälla innan ledningsrättsupplåtelsen påverkas värdetidpunkten.

Ett i praktiken vanligt förekommande fall är då det har funnits ett anläggningsarrende för en mobilmast men parterna inte har kunnat komma överens om nya villkor i samband med att arrendet går ut. I de fallet kan parterna säga upp arrendet vilket innebär att någon automatisk förlängning inte sker (jmf 11 kap. 3 § JB). Om ägaren till mobilmasten då ansöker om ledningsrätt som beviljas ska värdetidpunkten bestämmas till dagen för arrendets upphörande (se NJA 2008 s. 510 I-III, Lm ref. V 08:1). Detta förutsätter att ändamål med verksamheten är oförändrat.

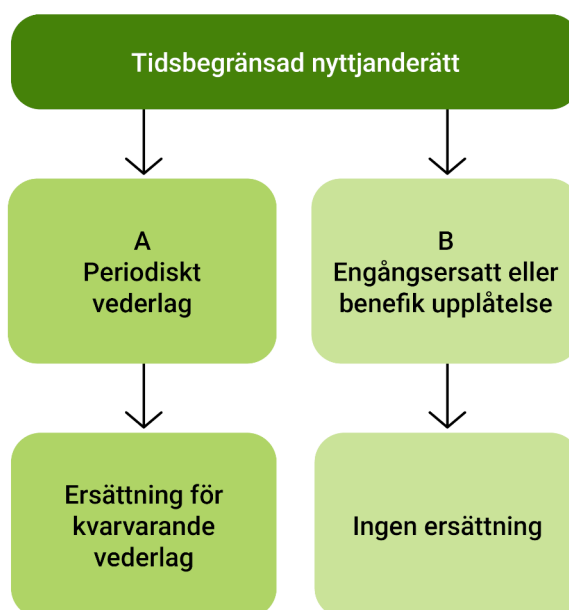
Om nyttjanderätten skulle ha fortsatt att gälla under en viss tid ska man skilja på två situationer:

1. För nyttjanderätten har det betalats ett periodiskt vederlag.
2. För nyttjanderätten utgick ersättning vid en tidpunkt (engångsersättning).

I den första situationen (a) består den ekonomiska skadan för upplåtaren i att dessa framtida intäkter, vanligen *årliga vederlag*, inte kan fås ut under den återstående upplåtelseiden.

Om det är fråga om (b) en *engångsersättning* eller benefik upplåtelse, så bör ingen ersättning betalas för tiden fram till dess att rättigheten annars

hade upphört. Detta gäller givetvis under förutsättning att befogenheterna inte förändras.



Oavsett fastighetstyp bör intäkterna normalt ses som knutna till fastigheten som sådan och förlusten av intäkterna kan antas slå igenom i marknadsvärdet fullt ut. Ersättningen bör följaktligen utgå som intrångsersättning. Det innebär att ett påslag med 25 procent ska göras på det beräknade beloppet om reglerna i 4 kap. ExL ska tillämpas.

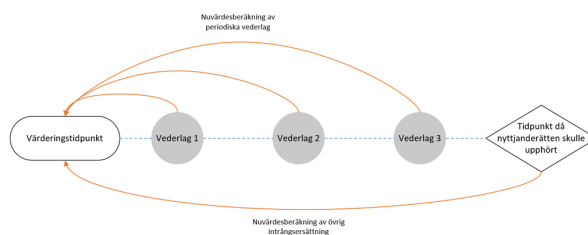
Är det frågan om ett periodiskt vederlag (a) finns det värderingsmässigt ett flertal faktorer som i det enskilda fallet behöver beaktas vid beräkning av intrångsersättning.

Det framtida händelseförlopp som skulle ha inträffat om ledningsrätt inte hade upplåtits för ledningarna beror på villkoren i avtalet och de rättsregler som gäller för nyttjanderätten i fråga. Utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet behöver tidpunkten för när nyttjanderätten skulle ha upphört att gälla om den sagts upp fastställas. Därefter behöver vederlagets storlek beräknas. Det är vanligt att det periodiska vederlaget är indexerat och följer exempelvis KPI. Det innebär att det bara är möjligt att beräkna vederlagets storlek fram till det senast kända värdet av aktuellt prisindex. Det blir då en känd felkälla vid beräkningen av ersättningsposten som bör noteras.

De kvarvarande arrendeavgifterna måste därefter nuvärdesberäknas eftersom fastighetsägaren vid arrendets bestående skulle disponerat dem först när de förföll till betalning. Vid nuvärdesberäkningen måste man vidare ta ställning till val av lämplig kalkylräntefot, se avsnitt 8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag mm. under rubriken "Förutsättningarna vid intrång i areella näringar".

Övrig marknadsvärdminskning med anledning av ledningsrättupplåtelsen ska också nuvärdesberäknas från tidpunkten då nyttjanderätten skulle upphävs till värdetidpunkten. Detta gäller även om nyttjanderätten är engångsersatt.

Beräkningen kan illustreras enligt följande:



Rättsfall: Fråga om ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för befintliga telekommunikationsanläggningar

HD 2008-05-15, Ö 3780-06 (Lm ref V 08:1). Målet gällde upplåtelse av ledningsrätt för en telestationsbyggnad med tillhörande anordningar belägen på en skogsfastighet i Vaggeryds kommun. Det upplåtna området om ca 250 kvm användes med stöd av ett arrendeavtal som gällde under perioden 1979-01-01 till 2003-12-31. LM ansåg att ersättning för ledningsrättsupplåtelsen skulle betalas med 6000 kr. Detta belopp motsvarade dels värdet av kal skogsmark, dels nuvärdet av två årliga arrendebelopp som återstod då LM beslutade om ledningsrätt år 2001. FD bedömde marknadsvärdeminskningen och intrångsersättningen till ca 10 000 kr, vilket i princip motsvarade det engångsbelopp som ledningsägaren Telia, brukade betala ut vid frivilliga uppgörelser. HovR fann att intrångsersättningen borde bestämmas med utgångspunkt från att den upplåtna marken skulle betraktas som industrimark. HovR bestämde värdet till ca 22 000 kr, motsvarande 14 årliga arrendebelopp á 1 500 kr (20 års kapitaliseringstid, 7% kalkylränta)

Rättsfall: Fråga om ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för befintliga telekommunikationsanläggningar

HD 2008-05-15, Ö 4636-06 (Lm ref V 08:1). Målet gällde upplåtelse av ledningsrätt för en teknikbod med mast belägen på en lantbruksfastighet i Ronneby kommun. Det upplåtna området, ca 360 kvm, användes med stöd av ett nyttjanderättsavtal som gällde från år 1995. Efter det att fastigheten bytte ägare sade de nya ägarna upp avtalet, varefter ledningsägaren, Vodafone, ansökte om ledningsrätt år 2004. LM fann att intrångsersättningen skulle bestämmas med utgångspunkt från att marken var betesmark och bestämde ersättningen till 3 000 kr. FD ansåg att intrångsersättningen borde bestämmas till ett belopp motsvarande nuvärdet av 20 årliga arrendavgifter om 12 000 kr, vilket resulterade i 163 000 kr. HovR gjorde samma bedömning som LM, dvs, 3000 kr, bl.a med hänvisning till att ändringen i LL år 2004 torde ha inneburit att det inte längre fanns några övervärden i form av masttomt.

Rättsfall: Fråga om ersättning för upplåtelse av ledningsrätt för befintliga telekommunikationsanläggningar

HD 2008-05-15, Ö 5083-06 (Lm ref V 08:1). Målet gällde ledningsrätt för en basradiostation som tog i anspråk ett område om ca 230 kvm råmark på en av Västerås kommun ägd fastighet. Arrendeavtalet hade löpt på tre år från år 1999 till 2002, varefter ledningsrätt söktes i mars 2003. LM bestämde intrångsersättningen med utgångspunkt från råmark, 25 000 kr. FD ansåg att bygglovets för anläggningen hade orsakat en ersättningsgill värdeökning, vilket bedömdes motsvara 5 årsavgifter om 15 000 kr. Till detta lades restvärdet vid slutet av en tioårig arrendeperiod, vilket totalt gav en intrångsersättning om ca 92 000 kr. HovR fann att den aktuella marken hade tagit åt sig ett ersättningsgillt övervärde som rätten bedömde motsvara tio årliga arrendebelopp á 15 000 kr. Det var enligt HovR inte fråga om företagsnytta. Intrångsersättning borde därför betalas med 150 000 kr.

Efter genomgång av tillämpliga ersättningsregler i ExL sägs följande. De expropriationsrättsliga värderingsprinciperna syftar till att den som får sin egendom ianspråktagen inte ska lida någon ekonomisk förlust till följd av tvångsåtgärden, samtidigt som den exproprierande inte ska behöva betala för så

Abonnemangsavtal eller liknande

För kraftledningar som ingår i ett detaljdistributionsnät har ledningshavaren ofta rätt att dra fram ledningarna enligt bestämmelser som ingår i abonnemangs- eller leveransavtal med fastighetsägarna. I äldre leveransbestämmelser fanns normalt en regel som innebar att abonnenterna utan ersättning skulle upplåta mark. Denna rätt, som har karaktären av en nyttjanderätt, är tidsbegränsad.

Vid bedömning av ersättningen för ledningsrättsupplåtelsen ska en bedömning göras om ledningsrätten innebär en ökad belastning på fastigheten eller inte jämfört med avtalet.

Tillämpning

När den ledning som ska upplåtas på fastigheten som sedan tidigare uppförts med abonnentavtal kan faktorer som rör huruvida ledningen är väsentlig för fastigheten eller inte påverka bedömningen och därmed tillämpningen av hur ersättning ska bedömas. T.ex. har domstolen kommit till olika slutsatser ifråga om ersättning ska utgå med anledning av den faktorn. Dvs. Detta påverkade fastighetens möjlighet att kunna säga upp abonnentavtalet.

Detta ger i huvudsak tre typfall av bedömningsgrunder som kan vara rimliga att särskilja från varandra vid bedömning av ersättningsfrågan när ledningsrätt bildas för en ledning som tidigare har upplåtits med stöd av leverans- eller nätavtal:

1. Ledningen tillgodoser en utbytbar nytthet eller en nytthet som inte krävs för fastighetens ändamålsenliga användning.
2. Ledningen tillgodoser en väsentlig nytthet och betjänar flera fastigheter.
3. Ledningen tillgodoser en väsentlig nytthet men betjänar bara den aktuella fastigheten.

I de två första fallen (1–2) framstår det som rimligt att ersättning för ledningsrättsupplåtelsen ska utgå. Om ledningsrätten inte innebär ett större intrång än den befintliga rättigheten bör marknadsvärdeminskningen kunna uppskattas skönsmässigt till ett skäligt belopp, som huvudregel 1 250 kr (se rubriken "Intrång av obetydlig karaktär som kan bedömas skönsmässigt och intrång som inte ska ersättas" ovan).

Följande modell av två-stegsprövning illustrerar denna slutsats.

Bedömningen av ersättningsfrågan ska ske i två steg:

1. Om ett abonnemangsavtal eller nätavtal kan anses ha samma varaktighet som en ledningsrättsupplåtelse om det tillgodoser en nytthet som inte är utbytbar.
2. Om ledningsrättens utformning innebär en ökad belastning på fastigheten som påverkar dess marknadsvärde.

I det första steget bedömer vi om ett nätavtal för el ur ett fastighetsekonomiskt och praktiskt perspektiv kan anses vara av samma varaktighet som ledningsrätt. Även om fastighetsägaren teoretiskt sett skulle kunna säga upp nätavtalet skulle det leda till att fastigheten blir utan ström vilket skulle leda till en sänkning av fastighetens marknadsvärde. Det är därför inte realistiskt att en uppsägning av avtalet ligger för handen.

I steg två bedöms om ledningsrättens föreskrifter innebär en ökad belastning på fastigheten. Om det blir en ökad belastning ska ersättning utgå för den ökade belastningen. Annars blir det inte ersättning för upplåtelsen. Det kan däremot bli frågor om ersättning för förlust av anläggningar.

Rättsfall: Ersättning utgick trots att leveransavtal fanns

MÖD 2009-09-08, Ö 4561-08 (Lm ref. V 09:5). Ledningen i fråga betjänar flera fastigheter, inte bara den aktuella fastigheten. Ledningen gick rakt över tomten vidare till andra fastigheter i området. Om fastighetsägaren skulle ha sagt upp nätavtalet, så hade ledningsägaren ändå varit tvungen att bilda ledningsrätt eller på annat sätt säkra ledningen. Den aktuella fastigheten var alltså inte beroende av att hela ledningen fanns kvar för enbart sin egen strömförsörjning och därmed ett bibehållande av fastighetsvärdet.

Rättsfall: Ersättning utgick trots att leveransavtal för fjärrvärme fanns

MÖD 2021-01-13, F 1365-21. Ett leveransavtal för fjärrvärme ansågs inte uppfylla kraven för medgivande enligt 14 § LL. Både på grund av avtalsvillkoren och på grund av att avtalet inte hade ett sådant samband att det kunde anses vara ett medgivande enligt 14§ LL. I domen gjordes bedömning utifrån att fjärrvärme bara är ett av flera sätt att värma upp en byggnad och är både teoretiskt och praktiskt möjligt att säga upp. Ledningsrättsupplåtelsen innebar en viss tillkommande belastning på fastigheten.

Formell rättighet saknas eller kan inte styrkas

Det kan många gånger vara oklart om befintliga ledningar har anlagts med stöd av någon rättighet. Om det efter utredning står klart att det inte finns någon formell rättighet eller att den som påstår att det finns en rättighet inte kan styrka detta föreligger i praktiken tre typfall:

1. Parterna har träffat överenskommelse om att ledningsägaren får ianspråkta marken och starta anläggningsarbetet med avsikt att ansöka om ledningsrätt först när ledningarna har anlagts. Överenskommelsen innefattar i detta typfall ett villkor att överenskommelsen får läggas till grund för ledningsrätt. Parterna är alltså överens om det faktiska tillträdet och om ledningsrättsupplåtelsen.
2. Parterna har varit överens om att ledningsägaren får ianspråkta marken och starta anläggningsarbetet med avsikt att ansöka om ledningsrätt först när ledningarna har anlagts. Någon formell överenskommelse, som kan läggas till grund för ledningsrätt, har inte träffats. Parterna har dock i praktiken varit överens om det faktiskt tillträdet men inte om ledningsrättsupplåtelsen.
3. Marken har tagits i anspråk och anläggningen utförts utan medgivande från fastighetsägaren.

Överenskommelse om ledningsrätt

Situationen är alltså att marken har tagits i anspråk med stöd av överenskommelse som får läggas till grund för ledningsrättsupplåtelse. Det är med andra ord fråga om ett frivilligt faktiskt tillträde som avses. Avseende värdetidpunkten för intrångsersättningen blir det dagen för det frivilliga tillträdet. Har endast en del av fastigheten tillträtts, exempelvis en del av en ledningssträcka på fastigheten, blir värdetidpunkten det första tillträdestillfället för hela intrångsersättningen, se kapitel 3.

Vad som kan behöva utredas närmare är emellertid huruvida överenskommelsen även innefattar ersättningsfrågor och inte enbart själva markåtkomsten. Det kan exempelvis vara så att parterna har kommit överens om ersättningen, vilket på vanligt sätt leder till att LM enbart har att besluta om

denna ersättning. Det kan också vara så att parterna är överens om ersättningen för skador och olägenheter i samband men anläggandet, – vilket också kan innebära att de är överens om ingen ersättning ska betalas för dessa skador, och LM ska värdera enbart det överskjutande intrånget. Det kan naturligtvis finnas även andra varianter av vad parterna har reglerat genom en överenskommelse. Det viktiga är att LM vid prövningen av överenskommelsen och sedan vid en eventuell värdering reder ut vad som gäller i dessa avseenden.

Fastighetsägaren har medgivit att marken tillträds

Typfallet behandlas värderingsmässigt på samma vis som typfall 1 med undantag för att ersättningsfrågan alltid måste hanteras i förrättningen. Är parterna överens om ersättningen behöver detta bekräftas i förrättningen, företrädesvis vid ett sammanträde.

Överenskommelse eller medgivande om tillträde saknas

I de fall det kan konstaterats att ledningarna anlags utan medgivande, mot någons bestridande eller där det inte finns fog för att anta att det funnits medgivande vid tidpunkten för anläggande är situationen en annan än den som beskrivits ovan. I dessa situationen saknas rättslig grund för tillträdet. Värdetidpunkten blir då dagen för ersättningsbeslutet. Intrånget får värderas utan beaktan av att ledningen anlagts. Frågan om eventuella skadestånd och ersättningar för tiden mellan det faktiska och det rättsligt reglerade tillträdet får tas upp i en separat civilprocess.

Utredning av om det finns någon formell rättighet för befintlig ledning

Framställningen ovan bygger på att det klart och entydigt har konstaterats att det finns eller har funnits en överenskommelse om att anlägga ledningar och i förekommande fall vilken slags rättighet som föreligger. I sådana renodlade situationer är ersättningsfrågan

principiellt tämligen okomplicerad. I de fall krävs en bedömning av i vilken mån som ledningsupplåtelsen innebär ett utökat intrång och hur detta påverkar belastad fastighets marknadsvärde.

Det är i praktiken vanligt att parterna inte kan presentera någon skriftlig dokumentation att grunda bedömningen på. Det kan exempelvis bero på följande:

- Fastighetsägaren var okänd vid anläggandet av ledningarna.
- Ledningarna anlades långt tillbaka i tiden och det är oklart med vilken rätt.
- Fastighetsägaren motsatte sig att ledningarna anlades men det fick aldrig ett rättsligt utfall.
- Fastighetsägaren vid tidpunkten för anläggandet lämnade ett muntligt medgivande till anläggandet.
- Fastighetsägaren vid tidpunkten för anläggandet accepterade förfarandet genom konkludent handlande.

I dessa situationer blir problemet att utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bedöma huruvida ett servituts- eller nyttjanderättsförhållande kan anses föreligga samt vilka befogenheter som följer av dessa eventuella rättigheter. Först därefter är det möjligt att ta ställning till om den nya rättigheten innebär ett ökat intrång eller inte och hur detta i förekommande fall ska värderas.

Det finns ofta flera nyanser och olika förutsättningar som behöver vägas in i bedömningen som måste göras med utgångspunkt från arten av intrång och omständigheterna i övrigt. Det finns dock en ganska tydlig tendens i praxis att utgå från att *en rättighet av något slag* har tillskapats för befintliga anläggningar som har funnits en lång tid.

Om det sålunda kan konstateras att det *finns en rättighet*, så blir nästa steg att bedöma dels rättighetens *karaktär*, dels dess *omfattning* eller innehåll. Först därefter kan en bedömning göras om ledningsrätten medför ett ökat intrång eller inte och vilken påverkan detta har på fastighetens marknadsvärde

Vilken typ av rättighet som ledningarna har upplåtits med kan lämpligen bedömas med hänsyn till hur andra anläggningar av samma slag skyddas samt till de övriga upplåtelser som kan finnas för den aktuella anläggningen. Bedömningen bör göras utifrån vad som kan antas ha varit avsikten vid den ursprungliga upplåtelsen. Om upplåtelsen avsett exempelvis en större va-ledning, så kan det knappast anses troligt att tanken varit att ledningen skulle tas bort efter ett visst antal år. Avsikten torde ha varit att den skulle bestå under i princip "evig" tid. Beträffande exempelvis teleledningar är det däremot vanligt med tidsbegränsade, femtioåriga nyttjanderätter.

För kraftledningar har servitutsupplåtelser tillämpats regelmässigt, åtminstone när det gäller högspänningsledningar. Det torde vidare kunna förut sättas att tanken bakom en presumerad överenskommelse har varit att ledningen skulle bestå även efter den ursprungliga ägarens bortgång eller efter försäljning av fastigheten. Den muntliga rättigheten bör därför normalt ha karaktären av ett i tiden obegränsat servitut. Ersättning, utöver den som kan utgå för ökad rättslig belastning, vid ledningsrättupplåtelse bör därför komma i fråga endast om rättighetshavarens befogenheter utökas så att ytterligare intrång uppkommer. Det ska i sammanhanget observeras att muntliga avtal efter 1972-01-01 inte kan utgöra servitut. Det som sagt här förutsätter alltså att upplåtelsen tillkom före detta datum.

I det följande behandlas praxis och tillämpning rörande markupplåtelser för befintliga ledningar. Syftet är att belysa dels frågan om oklara rättigheters existens och karaktär, dels huruvida en ny upplåtelse medför ett utökat och därmed ersättningsgillt intrång.

Rättsfallen gällde två högspänningsledningar som hade funnits i ca 25 år. Enligt det leveransavtal som låg till grund för upplåtelsen skulle marken tillhandahållas utan ersättning. Den aktuella fastigheten överläts efter upplåtelsen. Den nye ägaren motsatte sig inte ledningen och framställde inte heller något ersättningsanspråk. Men vid ägarens bortgång anförde dödsbodelägarna efter stämning att ledningarna skulle avlägsnas från fastigheten alternativt att ledningsägaren skulle ansöka om expropriation för dem. Därtill yrkade dödsboet på ersättning för tidsperioden då ledningarna funnits på fastigheten. HD fann dels att det ursprungliga leveransavtalet var bindande för de senare ägarna av fastigheten, dels att den som köpte fastigheten kunde anses ha medgivit att intrånget skulle tålas utan särskild ersättning. Dödsboet var därför inte berättigat till någon ersättning.

Rättsfall: Ledningar fick vara kvar trots att inget avtal kunnat påvisas

Hovrätten V. Sv HovR. 1960-11-08, 784/60 (Lm ref. V 60:3) Frågan om det fanns en rättighet för en högspänningsledning som hade funnits i ca 35 år, även om ledningsägaren inte kunnat uppvisa någon skriftlig dokumentation. Fastighetsägaren hävdade att ledningen hade uppförts utan överenskommelse och yrkade att bolaget skulle ta bort ledningen. Hovrätten anförde att det inte kunde vara helt styrkt att det hade skett samtycke till att uppföra ledningen, men att det måste tas hänsyn till den långa tid som bolaget hade nyttjat marken utan invändning från fastighetsägarens sida. Fastighetsägaren fick därför anses ha godtagit att utan ersättning tåla det intrång som ledningen innebar.

Rättsfall: Ledningsrätt tilläts utan ytterligare ersättning

Hovrätten V. Sv 1979-09-25, Ö525/79 (Lm ref. 79:33). En högspänningsledning hade funnits på fastigheten i ca 55 år. Ledningen skulle byggas om varpå ledningsägaren ansökte om ledningsrätt. Någon skriftlig överenskommelse avseende den befintliga ledningen kunde inte uppvisas. Med beaktan av att fastighetsägaren hade köpt fastigheten väl medveten om ledningarna och att denne inte gjort sannolikt att ledningarna hade anlagts utan medgivande från dåvarande fastighetsägare. Mot bakgrund av den långa tid som ledningarna funnits på fastigheten utan att några invändningar framförts ansågs domstolen att ledningsrätten kunde upplåtas utan ytterligare ersättning.

*Ledningsslag***Luftledningar och mobilmaster**

Det kan enligt praxis presumeras att befintlig ledning som är etablerad och inte ifrågasatt under lång tid har anlagts med stöd av något slags avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. I synnerhet gäller det sådana ledningar som är väl synliga, exempelvis luftledningar och mobilmaster. För denna typ av ledningar är det även osannolikt att den rättighet med vilken ledningen uppfördes har upphört att gälla med anledning av ett godtrosvärvär (se 7 kap. 11 § JB).

Det kan ofta vara en *presumption* att det för befintliga anläggningar som har funnits en lång tid har träffats avtal en gång i tiden. Presumptionen att en rättighet verkligen upplåtits kan också sägas vara särskilt stark i fråga om luftledningar. Luftledningar är dels väl synliga och ger tydliga ingrepp i miljön, dels har det sedan lång tid tillbaka funnits väl utarbetade rutiner – standardavtal etc. – för att ta i anspråk utrymme för ledningarna. Den tydliga belastningen minskar också risken för godtrosvärvär. Några rättsfall får belysa tillämpningen.

Rättsfall: Ersättning utgick endast för utökad belastning då en väl synlig ovanjordisk ledning borde vara känd

Svea HovR. 1988-02-04, UÖ 1/88 (Lm ref. V 88:2). I domen berördes frågan om godtrosvärvär av fastighet i samband med att ledningsrättsupplåtelse för befintlig ledning. Ledningsrätten innebar att ledningsgatan skulle breddas. Fastighetsägaren hävdade att ett servitutsavtal från 1930-talet inte kunde göras gällande eftersom fastigheten hade överlåtits. Det var ostridigt att servitutet varken hade skrivits in eller att säljaren vid överlåtelsen hade gjort något förbehåll. Domstolen fastslog att klaganden ägde eller bort äga kännedom om ledningen med hänsyn till att det var en väl synlig ovanjordisk ledning belägen på fastigheten. Med anledning därav skulle ersättning enbart utgå för området som ianspråktogets med anledning av breddningen av ledningsgatan.

Rättsfall: Ledningsrätten innebar inte ökade restriktioner

HovR. ÖN, 1990-03-20, UÖ 103/89 (Lm ref. V 90:4). Ledningsrätt hade bildats för en drygt 40 år gammal kraftledning. Ledningen hade ursprungligen byggts och nyttjats av fastighetsägarna själva, men övertogs

senare av kraftbolaget. En fastighetsägare menade att han inte var bunden av något tidigare avtal och yrkade ersättning för ledningsrättsupplåtelsen. Hovrätten uttalade att det var visat att det fanns ett muntligt samtycke vid byggandet av ledningen och att den nuvarande ägaren var bunden av detta såsom ett servitutsavtal. Eftersom ledningsrätten inte innebar ökade restriktioner utgick därför ingen ersättning för upplåtelsen.

Rättsfall: Kraftledning som funnits i 50 år betraktades uppförts med stöd av rättighet

Hovrätten ÖN, 2003-09-26, Mål nr Ö 530-02 (Lm ref. V 02:12). Fråga om upplåtelse av ledningsrätt för en kraftledning som hade funnits i ca 50 år. Domstolarna fann att det inte fanns något som tydde på att ledningen hade förlagts på fastigheterna utan dåvarande ägares samtycke, varför i vart fall en muntlig rättsupplåtelse måste anses ha funnits. Ledningsrättsåtgärden kunde varken anses medföra någon minskning av fastighetens värde eller ökad belastning på fastighetens nyttjande. Någon ersättning skulle därför inte betalas för ledningsrättsupplåtelsen.

Rättsfall: Ingen ersättning för befintlig ledning

Svea HovR, 2007-10-29, Mål nr Ö 4957-07 (Lm ref. V 07:8). Fråga om ledningsrättsupplåtelse för befintliga kraftledningar som anlagda delvis ovan och delvis under jord. Domstolen ansåg att klagande fastighetsägare inte förmått göra sannolikt att ledningarna ursprungligen anlagts utan medgivande från dåvarande fastighetsägare. Mot bakgrund därav skulle ingen ersättning utgå eftersom belastningen av ledningsrätten motsvarade tidigare rättighet för ledningen.

Underjordiska ledningar

För underjordiska ledningar är presumptionen att ledningarna anlags med fastighetsägaren medgivande inte lika starkt som gäller för ovanjordiska ledningar, se ovan rubrik. Förhållandet att de inte är lika synliga påverkar också risken för att eventuell rättighet kan ha upphört genom att en ny fastighetsägare varit i god tro.

Med ledning av rättspraxis kan konstateras att det som utgångspunkt bör ankomma på ledningshavaren att göra sannolikt att det finns någon typ av rättighet för ledningarna. Det kan dock konstateras att domstolarna inte har ställt något direkt krav på bevisning från ledningsägaren om att rättighet finns. Det är först om fastighetsägaren inkommer med uppgifter som talar i motsatt riktning som ledningshavaren getts bevisbörda. Rör frågan en påstådd servitutsrätt kan saken avgöras genom fastighetsbestämning om LM anser att det finns förutsättningar att ta officialinitiativ till en sådan åtgärd.

Förenklat kan sägas att i det fall ledningsrättsupplåtelsen leder till ett utökat intrång jämfört med tidigare rättighet ska ersättning därför betalas för ledningsrättsupplåtelsen. När det gäller *va-nät inom detaljplan* förekommer att tvistefrågan rör huruvida själva anläggningen ska ersättas. Särskild beräkning av ersättning för markupplåtelsen aktualiseras inte alltid eftersom det förekommer att befintliga ledningar är förlagda inom grönområdesfastigheter, vilka kanske upplåts samtidigt eller i varje fall redan är belastade på annat sätt.

Frågan om godtrosförvärv kan vidare påverka frågan om ersättningen. Dvs. huruvida en ny ägare som förvärvat en fastighet med en befintlig ledning anlagd inom denna med fog kunnat förutsätta att en rättighet för ledning redan funnits eller inte.

Rättsfall: Ersättning skulle utgå för det utökade intrånget

Svea HovR. 1978-09-11, (Lm ref. V 78:19). Frågan gällde den en ca 25 år gammal allmän va-ledning som anlagts utan skriftlig överenskommelse. Domstolen ansåg att en rättighetsupplåtelse dock ha skett trots detta.

Ledningsbeslutet innehöll bland annat förbud mot att utan medgivande plantera träd och utföra anläggningar på det upplåtna området. Detta ansågs innebära ett ökat intrång i förhållande till den tidigare rättigheten. Ersättning skulle därför betalas för det utökade intrånget.

Rättsfall: Någon utökad rättighet ansågs inte föreligga, någon ytterligare ersättning utgick inte

Hovrätten ÖN. 1986-03-07, 324/84 (Lm ref. V 86:4). Frågan gällde rättighetsupplåtelse med anledning av att en befintliga va-ledning skulle bytas ut. Eftersom den härskande fastigheten hade avstyckats från den tjänande fastigheten, ansågs ägaren av den sistnämnda fastigheten ha varit medveten om ledningen. Ett förhållande av servitutskaraktär ansågs råda. Ledningsbeslutet innehöll inte utökade befogenheter i förhållande till den tidigare rättigheten. Någon ersättning skulle därför inte betalas.

Rättsfall: Ny ägare av en fastighet ansågs ha fått nyttjanderätt när fastigheten förvärvades, viss ersättning utgick

Svea HovR. 1989-07-19, Ö3462/88 (Lm ref. V 89:5). Målet gällde upplåtelse av ledningsrätt till förmån för en fastighet som hade avstyckats från den belastade, angränsande fastigheten. Vid anläggandet av ledningen ägdes båda fastigheterna av samma ägare. Styckningslotten liksom stamfastigheten såldes några år senare. Hovrätten anförde, att eftersom båda fastigheterna hade samma ägare då ledningen anlades skulle den nye ägaren av styckningslotten anses ha fått en nyttjanderätt när fastigheten förvärvades. Denna rätt kunde göras gällande mot den nye ägaren av stamfastigheten en viss ersättning dömdes ut, eftersom svaranden inte hade motsatt sig detta.

Rättsfall: Ledningshavaren kunde inte visa att servitut eller nyttjanderätt funnits, ersättning utgick för ny belastning på fastigheten

Svea HovR. 1998-07-13, 937-98 (LM ref. V 98:6). Målet gällde upplåtelse av ledningsrätt för va-ledningar belägna på tre bostadsfastigheter som anlades på 1930-talet. Befintlig rättighet för ledningarna var ostridig på två av fastigheterna. Domstolen konstaterade att avseende den tredje fastigheten hade ledningshavaren inte visat att det förelegat något avtal om nyttjanderätt eller servitut med samma ändamål som ledningsrätten. Denna ansågs därför innebära en ny belastning på fastigheten för vilken ersättning skulle betalas. Hovrätten bestämde ersättningen till skäliga 5 000 kr med stöd av 35 kap. 5 § RB.

Rättsfall: Det ankommer på den som säger sig ha en nyttjanderätt att visa att det finns stöd för det

Svea HovR. 2021-12-02, F 11764-20. I målet uttalade domstolen att det ankommer på den som påstår att det finns en nyttjanderätt att åberopa omständigheter och utredning till stöd för detta. I målet var förutsättningarna att en kommun hade ingått ett nyttjanderättsavtal med en tidigare ägare till en fastighet som nu var föremål för ledningsrättsupplåtelse. Kommunen hade inte skrivit in nyttjanderättsavtalet och menade att ägaren var skyldig att göra ett förbehåll avseende nyttjanderätten vid överlåtelse av fastigheten vilket inte var styrkt hade skett. Det var alltså ostridigt att ledningarna hade anlagts med stöd av nyttjanderätten, den tvistiga frågan var om den hade nyttjanderätten hade bestått vid överlåtelse av fastigheten. Den överklagade frågan var dock inte av ersättningsrättslig karaktär utan hur bred ledningsrätt som var tillåtlig

Rättsfall: Ersättning utgick för befintliga lednignar, servitut och nyttjanderätt hade funnits men upphört att gälla

Svea HovR. 1986-02-17, UÖ 12 (LM ref. V 86:12). Rättsfallet skiljer sig från de fem föregående. Den i målet aktuella va-anläggningen låg till större delen inom en grönområdesfastighet, som i många år hade skötts av en fastighetsägareförening. Anläggningen belastade dock även en jordbruksfastighet. Servitut för ledningar och nyttjanderätt för vattentäkt hade funnits tidigare, men upphört att gälla till följd av en fastighetsreglering. Den faktiska belastningen borde enligt FD trots detta ha

påverkat fastighetsmarknaden. FD fann vidare att intrånget motsvarade en värdeminskning om 50 000 kr vid nyupplåtelse. Med hänsyn till dels att en köpare borde notera den faktiska belastningen och att det är ovisst att denna kommer att ersättas, dels att beslutet i viss mån innebar en ökad belastning, bestämdes ersättningen till skäliga 20 000 kr.

8.2 Ersättning för befogenhet att anlägga ledningar

Om befogenheter

En ledningsrätt är inte begränsad till rätten att använda ett visst utrymme inom vilket ledningen och dess tillbehör ska inrymmas. Ledningsrättshavaren kan ibland behöva använda ett större område för att anlägga ledningarna är det som behövs för att inrymma dem. Det är möjligt att besluta om att ledningsrätten ska innefatta en befogenhet att använda ett större område för att anlägga ledningen. Denna befogenhet torde som huvudregel behöva vara lägesbestämd. Historiskt har begreppet "arbetsområde" använts för att beskriva denna typ av befogenhet. Om befogenheten för att anlägga ledningen inte även innefattar möjligheten att byta ut ledningen i framtiden uppkommer en särskild värderingsituation. Detta eftersom befogenheten då enbart kan nyttjas under utförandetiden för ledningsrätten.

Eftersom en ledningsrätt gäller tills den ändras eller upphävs gäller även de rättigheter (befogenheter) som ingår i ledningsrätten tills vidare. Detta gäller även en befogenhet som enbart ger ledningsrättshavaren en rätt att anlägga ledningen under utförandetiden. Om en ledningsrätt utformas på detta sätt kommer befogenheten att anlägga ledningen gälla för all framtid men den marknadsvärdeminskande effekten på belastad fastighet blir tillfällig (den påverkar bara fastigheten under utförandetiden). Se Handbok LL avsnitt 6 § Lämplighetsprövning och intresseavvägning under rubriken "[Befogenheter och föreskrifter](#)" samt Handbok LL avsnitt 22 § Ledningsbeslut under rubriken "[5 Befogenheter och fastighetsanknytning](#)".

Ersättningsmetod

För att beräkna marknadsvärdeminskningen i dessa situationer krävs att den metod som används tar i beaktan att en befogenhet för att anlägga ledningarna i vissa fall enbart har en effekt på belastad fastighet under utförandetiden. De normer och metoder som används för beräkning av ersättning vid intrång i de areella näringarna innefattar hur område för anläggande (ibland kallat arbetsområde) ska hanteras.

Anläggande i tomtmark

I de fall där en ledningsrätt berör olika typer av tomtmark, och där ledningsrätten innehåller en lägesbestämd befogenhet för att anläggande och nyanläggande en ledning, är det möjligt att omhänderta värderingsproblemet inom ramen för marginalvärdebedömningen (se avsnitt 8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag m.m. under rubriken "Ledningsrättsintrång i tomtmark"). Om intrånget med anledning av upplåtet utrymme och befogenheter kopplade till underhåll bedöms ha ett marginalvärde på 10 % av genomsnittsvärdet och befogenheterna för anläggande omfattar ett större område kan det vara lämpligt att utgå från den totala belastade arealen men sätta marginalvärdet lägre än 10 %. Det följer av att befogenheten att anlägga och nyanlägga innebär en mindre belastning på fastigheten än ianspråktaget utrymme. Detta eftersom befogenheten utnyttjas mer sällan. Vad som är ett skäligt marginalvärde får bedömas i varje enskilt fall då det påverkas av lokalisering av utrymmet och befogenheten samt vilka arealer respektive område har.

Befogenhet för att anlägga ledning (under utförandetiden)

Om en befogenhet enbart innebär en rätt att anlägga ledningarna under utförandetiden är det mer tveksamt om sedvanliga värderingsmetoder under alla omständigheter ger en rättsenlig uppskattning av marknadsvärdeminskningen med hänsyn till att dessa förutsätter att ledningsrättens alla komponenter påverkar fastigheten för all framtid. I situationer där befogenheten att anlägga ledningarna påverkar ett område som är stort i förhållande till utrymmet som upplåts för själva ledningen kan beräkningen av marknadsvärdeminskningen bli för stor. Det följer av att beräkningen inte beaktar att befogenheten att anlägga ledningen enbart får användas inom utförandetiden. Om det samtidigt är höga markvärden bör marknadsvärdeminskningen med anledning av befogenheten att anlägga ledningen beräknas separat istället för att hanteras inom marginalvärdebedömningen för hela ledningsrättsintrånget i det aktuella markslaget. Så kan exempelvis vara fallet om ledningsrätt upplåts för mobilmast inom kvartersmark för industri belägen i tätort där ianspråktaget utrymme är förhållandevis litet men det krävs ett stort område för att uppföra masten och utförandetiden är kort.

I ljuset av att det saknas vägledande praxis och att den praktiska tillämpningen inte är enhetlig förespråkas att en förhållandevis förenklad metod bör användas. Beräkningsmodellen bygger på premissen att den tillfälliga effekten på fastigheten är att likna vid ett tvångsarrende av berört område. Beräkningen förutsätter att värdenivån (genomsnittsvärdet) för det aktuella markslaget på berörd fastighet är känd. Därtill behöver en lämplig kalkylränta tillämpas. Kalkylräntan bör anpassas till den aktuella intrångssituationen men torde i normalfallet hamna inom spannet 4–8 %. Även om den tillfälliga effekten av området innebär en fullständigt ianspråktagande behöver intrånget åsättas ett marginalvärde. Marginalvärdebedömningen kan likas vid den som företas vid avstående av mark.

Beräkningen skulle då ske enligt följande formel:

Areal (m²) × genomsnittsvärdet (kr/ m²) × marginalvärdet × kalkylräntan × antal år × schablonpåslag = beräknad intrångsersättning

Exempel

Berörd areal: 100 m²

Genomsnittsvärdet: 1000 kr/m²

Marginalvärdet för intrånget: 35 %

Lämplig kalkylränta: 5 %

Utförandetid: 3 år

$100 \text{ m}^2 \times 1000 \text{ kr/m}^2 \times 0,35 \text{ (marginalvärde)} \times 0,05 \text{ (kalkylränta)} \times 3 \text{ år} \times 1,25 = 6\,562,5 \text{ kr}$

Om det är frågan om låga ersättningsnivåer på grund av intrångets omfattning eller att intrånget sker inom område med låga markvärdet bör det många gånger vara lämpligt att skälighetsuppskatta marknadsvärdeminskningen istället för att beräkna den enligt modellen (jmf NJA 2007 s. 695 och 35 kap. 5 § RB). Mer om detta i avsnitt 8.1 Generella

ersättningsprinciper under rubriken "Intrång som skönsmässigt uppskattas till ett skäligt belopp".

8.3 Ledningsrättsintrång i olika markslag m.m.

Marknadsvärdeminskningen till följd av ledningsrättsupplåtelse beräknas på olika sätt beroende på vilket markslag som berörs. Nedan följer en redogörelse som är indelad per markslag respektive intrång.

Grundbelopp

Sedan avgörandet från HD (NJA 2007 s. 695, se avsnitt 8.1) har flera värderingsmetoder kommit att innefatta ett grundbelopp. Syftet med att använda ett grundbelopp har varit att kompensera fastighetsägaren för ökade framtida förvaltningskostnader av fastigheter till följd av rättighetsupplåtelsen eller för effekter av densamma som enbart kan uppskattas skönsmässigt och som inte omfattas av värderingsmetoden i fråga. Om en fastighet belastas i flera markslag där aktuella värderingsmetoder innefattar ett grundbelopp ska bara det högsta av dessa grundbelopp tillämpas.

Ledningsrättsintrång i allmän platsmark

Vid ledningsrättsupplåtelse inom allmän platsmark finns två typsituationer. Antingen disponeras marken fortfarande av en enskild fastighetsägare med äganderätt eller så innehas den av huvudmannen för den allmänna platsen (dvs. kommunen eller en samfällighet). Vem som är huvudman för allmän platsmark framgår av den aktuella detaljplanen. Vid enskilt huvudmannaskap är det i särklass vanligaste att marken ianspråktagas genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Marken är i enskild ägo

I den första situationen har alltså huvudmannen vare sig velat eller tvingats lösa in den allmänna platsen. Om så är fallet ska ersättningsbestämmelsen i 4 kap. 3 a § ExL tillämpas vid ledningsrättsupplåtelsen och ersättning ska då betalas utifrån markens tidigare användning. När och om huvudmannen sedermera ska ta området i anspråk får ersättningen bestämmas med beaktande av den tidigare upplåtna rättigheten, se vidare avsnitt 4.3.

Marken ägs eller disponeras av huvudmannen

I den andra typsituationen disponeras den allmänna platsen av dess huvudman och den ursprunglige fastighetsägaren har därmed redan ersatts för att marken genom planläggningen blivit allmän platsmark. I dessa fall ska intrånget värderas utifrån i den pågående markanvändningen. Ersättning ska således betalas för den marknadsvärdeminskning som upplåtelsen medför för den allmänna platsen samt för övriga skador som huvudmannen (kommunen eller samfälligheten) drabbas av.

Intrångsersättning

Allmän plats saknar i princip ett marknadsvärde. Ersättning för marknadsvärdeminskning av den fastighet som belastas av ledningsrätten bör därför bli aktuell endast i den mån det finns förväntningar om framtida ändrad markanvändning. Utgångspunkten är att det är den faktiska värdeminskningen som ska ersättas. Några särskilda metoder för sådan värdeminskning finns inte utan bedömning får ske från fall till fall.

Ersättningen bör innefatta compensation för skog, anläggningar, m.m. som tas i anspråk genom upplåtelsen och som annars hade kunnat utnyttjas.

Därutöver torde saknas grund för anspråk på intrångsersättning. Att huvudmannen tidigare har betalat ett visst belopp till den enskilde fastighetsägaren kan inte beaktas vid bestämmande av intrångsersättningen, eftersom detta inte konstituerar något marknadsvärde för den allmänna platsen och heller inte utgör någon övrig skada till följd av markavståendet

Annan ersättning

Utöver intrångsersättning kan det bli fråga om annan ersättning för övriga skador som drabbar huvudmannen. Enligt grundprinciperna i ExL är utgångspunkten en framtida ekonomisk utveckling som är i paritet med den som skulle ha skett om marken inte hade tagits i anspråk. Generellt gäller således att eventuella hinder som leder till merkostnader vid huvudmannens framtida disposition av området ska ersättas.

De skadetyper som kan aktualiseras är bl.a.:

- Markskador m.m. vid anläggningsarbetet
- Framtida administrativa merkostnader för huvudmannen till följd av rättighetsupplåtelsen
- Merkostnader för huvudmannen vid framtida arbeten på mark i anläggningens närhet
- Skador vid ledningshavarens framtida reparationsarbeten m.m. på anläggningen

För värdering av gas, el och fjärrvärme inom allmän plats har framtagits en [schablonmetod](#) som bygger på utredningar genomförda av Hammar Locum Metior.

Ledningsrättsintrång i allmän tomtmark

Sådant område som enligt PBL:s terminologi benämns ”mark för annat än enskilt bebyggande” (jmf 6 kap. 13 § PBL) kallas ofta ”allmän tomt” eller ”allmän kvartersmark”.

För en närmare redogörelse av de allmänna principerna för värdering intrång berörande allmän tomtmark, se avsnitt 4.1 under rubrik ”Särskilt om allmän tomtmark”.

Vid ledningsrättsupplåtelse i allmän tomtmark kan följande två principfall särskiljas:

1. Marken har inte ianspråktagits för det planlagda ändamålet.
2. Det allmänna ändamålet har etablerats, dvs. marken ägs eller disponeras av huvudmannen för en verksamhet som korresponderar med det planlagda ändamålet.

I det första principfallet (1) ägs marken av en enskild. Någon huvudman har ännu inte ianspråktagit marken för att användas som allmän tomt. Ersättningen för ledningsintrånget bör i detta fall beräknas med utgångspunkt från att marken kommer att ianspråktagas för ändamålet i framtiden. Det innebär att ersättning ska utgå baserat på det högsta värdet av:

- Det marknadsvärde marken sannolikt hade haft om den inte hade lagts ut för allmänt ändamål.

- Det faktiska marknadsvärde som marken har som allmän tomt enligt gällande detaljplan.

Ofta torde resultatet bli att det är markens alternativanvändning, exempelvis enskilt bebyggande, som genererar det högsta värdet. Ersättning för ledningsintrånget ska i så fall utgå från värdenivån för enskilt bebyggande, det vill säga på samma sätt som vid ledningsrättsintrång i tomtmark.

Bedöms däremot värdenivån för det allmänna ändamålet vara högre än för tomtmark ska ersättningen beräknas utifrån den värdenivån. Så kan vara fallet om verksamheten som ska bedrivas enligt det planlagda ändamålet har ett högt kommersiellt värde, se nedan.

I det andra principfallet (2) ägs eller disponeras marken av huvudmannen. Det planlagda ändamålet har med andra ord realiserats. Det kan i den situationen göras ytterligare en särskiljning, nämligen mellan de fall där den allmänna tomten har ett kommersiellt värde och där den inte har det.

1. Den allmänna tomtmarken kan ha ett kommersiellt värde i de fall där det finns privata eller vinstdrivande verksamhetsutövare som är presumtiva köpare av marken. Det kan vara fråga om exempelvis ändamål för vårdinrättningar (D-område) eller skolverksamhet (S-område).
2. Den allmänna tomtmarken saknar ett kommersiellt värde. Det kan exempelvis vara ändamål för begravningsplats (M-område).

Har den allmänna tomtmarken ett kommersiellt värde (punkt 1) görs värderingen enligt gängse principer för intrång i enskild tomtmark. Det ska noteras att fastställande av värdenivå behöver omfatta ortsprismaterial med försäljningar av mark med likvärdiga ändamål.

Saknar den allmänna tomtmarken ett kommersiellt värde (punkt 2) liknar situationen i stället den vid ledningsintrång i allmän platsmark som är ianspråktagen av dess huvudman.

Om den allmänna tomtmarken har ett begränsat kommersiellt värde bör ersättningen beräknas utifrån gängse principer för intrång i enskild tomtmark. Värdenivån för marken ska i första hand fastställas utifrån ortspris men av naturliga skäl kan det finnas svårigheter för mark med begränsat kommersiellt värde eftersom sådan inte omsätts i någon större omfattning. Det kan vara fråga om en marknad med bara någon eller ett fåtal aktörer och som är presumtiva köpare till jämförlig mark. Ett typexempel är e-område för mobilmast där det enbart finns ett begränsat antal operatörer med licens som får bedriva verksamhet på området men där det finns stora ekonomiska värden. I dessa fall kan det därför krävas att värdenivån extrapoleras från annan liknande markanvändning (jämför NJA 2002 s. 45 som delvis berörde marknadsvärdet för område med trafikändamål).

Ledningsrättsintrång i vägmark

Det är vanligt att ledningar av olika slag läggs ner i vägområden. Ur ersättningssynpunkt kan olika situationer uppkomma, beroende på vilken slags väg det är fråga om, var inom vägområdet som ledningarna läggs ner och vem som är väghållare.

Ledningsrättsintrång i enskild väg

Eftersom ledningsrättshavare är skyldiga att återställa mark efter anläggande eller reparationsarbeten blir marknadsvärdeminskningen vid ledningsintrång i vägmark relativt liten. Som utgångspunkt bör marknadsvärdeminskningen kunna bestämmas skönsmässigt till ett skäligt belopp, se avsnitt 8.1. Det torde i vissa fall vara lämpligt att beakta längden av ledningen vid bedömning av vad som är ett skäligt belopp. Utöver intrångsersättning ska ersättning till fastighetsägaren i egenskap av väghållare utgå. Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en värderingsmetod för att beräkna detta.

Ersättning till väghållaren

Ledningsrätt bildas ofta för ledningar som antingen ska anläggas eller är befintliga i vägmark. I det fall väghållaren är enskild ska i normalfallet ersättning utgå.

Det finns tre typfall:

1. Vägen är fastighetstillhör till annan eller andra fastigheter än där den är belägen.
2. Vägen är fastighetstillhör till den underliggande fastigheten men den är ianspråktagen av någon rättighet.
3. Vägen är fastighetstillhör till den underliggande fastigheten och den är inte ianspråktagen men någon annan rättighet, se ovan under "ledningsintrång i enskild väg"

Den skada som uppkommer för väghållaren med anledning av ledningsrättsintrånget bör som huvudregel kategoriseras som övriga skada för vilken annan ersättning utgår. Det eftersom den ekonomiska skadan som uppkommer till följd av ledningsrättsintrånget består av ökade förvaltningskostnader och inte marknadsvärdeminskning för de fastigheter som är väghållare. Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en värderingsmetod för detta.

Det finns inga principiella skillnader om den underliggande marken är samfällad. Däremot är 6 kap. 6 § FBL tillämplig i en sådan situation. Den innebär att om det är uppenbart att ingen ägare till någon delägende fastighet har rätt till ersättning överstigande 3 % av prisbasbeloppet (från året innan ansökan inkom) utgår som utgångspunkt ingen ersättning. Undantaget är om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller om någon delägare yrkar på att ersättning ska utgå.

Om det vid en preliminär bedömning är uppenbart att det krävs yrkande för att ersättning ska utgå kan det finnas skäl att överväga om intrånget verkligen behöver värderas innan yrkande inkommer. Det kan exempelvis vara så att det finns väldigt många delägare, och ingen fastighetsägare har en betydande ägarandel, eller att intrånget i sig är väldigt begränsat. Däremot ankommer det på värderaren att redogöra för förutsättningarna för sakägarna så de har tillräckligt underlag för att ta ställning till om de vill yrka på ersättning eller inte.

Ledningsintrång i allmän väg

Vid upplåtelse av ledningsrätt som berör allmän väg kan rättigheten inte upplåtas i väganordningen utan endast i underliggande fastighet. För att den allmänna vägen ska kunna utnyttjas för ledningsdragning krävs särskilt tillstånd av Trafikverket enligt 44 § väglagen. Vågrätt är ett totalt ianspråktagande av den underliggande fastigheten och är obegränsat i tid.

Om fastigheten är berörd av intrång i annan mark torde den inom vägrätten inte ge upphov till ytterligare ersättning. Om intrånget enbart sker i mark som är ianspråktagen med vägrätt torde ersättning begränsat till ett skönsmässigt uppskattat skäligt belopp.

I de specialfall där vägområdet är planlagt för allmän väg utgår ingen ersättning enligt 4 kap. 1 § tredje stycket ExL, se avsnitt 4.1 under rubrik "Mark som ingår i allmän väg".

Rätt att ta eller använda väg

En vanlig situation i ledningsrättsförrättningar är frågan om "rätt att ta eller använda väg" för en ledningshavare. Rätten att ta väg är en befogenhet för rättighetshavaren som behövs för att denne ska kunna ta sig till ledningsområdet. Det är alltså inte frågan om att någon ledning ska anläggas i inom vägområdet. Befogenheten kan belasta fastigheter som inte belastas av själva ledningen. Såvida inte befogenheten innebär att annan mark än vägmark ska ianspråktagas torde ersättning kunna skönsmässigt uppskattas till ett skäligt belopp, se avsnitt 8.1. Uppstår en skada på vägmarken som inte går att återställa är detta så kallad byggskada (13 c § LL) som bara undantagsvis kan hanteras inom förrättningen.

Ledningsrättsintrång i tomtmark

De *värderingsprinciper* som tillämpas vid markavstående kan i allt väsentligt överföras till att gälla även för ledningsintrång på tomtmark. Skillnaden består i att den berörda marken i ledningsfallet blir kvar i fastighetsägarens ägo, men med vissa restriktioner för markanvändningen. I stället för att marken avstås med äganderätt kan andra skadeeffekter uppkomma. Ledningsrättsintrång på tomtmark kan ske både inom och utom planlagt område. För de olika fallen behöver förutsättningarna utredas. Exempelvis vad marken får användas till, den pågående markanvändningen, huruvida det handlar om byggrättsförluster eller inte osv. Efter det kan skadan till följd av upplåtelsen värderas.

Eftersom intrångsersättningen ska motsvara marknadsvärdeminskningen plus påslaget om 25% för den aktuella marken där upplåtelse sker behövs marknadsvärdeminskningen beräknas. I första hand ska ortsprismetoden användas för att få fram ett marknadsvärde för tomtmarken. Ett problem som ofta uppstår är att det inte finns tillräckligt med underlag för att göra en ortsprisanalys. För att ändå kunna hantera detta i praktiken har det för de vanliga situationerna utvecklats schabloniserade värderingsmetoder.

För småhus kan man dela upp värdeminskningen i två delar, dels minskningen i marknadsvärde till följd av ledningsrättsupplåtelsen dels marknadsvärdeminskning på grund av förlust av tomtanläggningar. Det senare kan exempelvis bestå av förlust av träd, buskar eller andra anläggningar som ger marknadsvärdeminskningseffekter.

Värdeminskning till följd av ledningsrättsupplåtelsen kommer av arealförluster för mark som inte längre kan användas som tomtmark med anledning av den fysiska ledningen och eventuella befogenheter och föreskrifter som ytterligare hindrar normal användning av tomtmark.

För den arealförlust som uppstår uppskattas ett marginalvärde med ledning av tomtmarkens genomsnittsvärde. En tumregel är att marginalvärdet för en ledningsrättsupplåtelse för underjordisk ledning ligger inom spannet 5-15 %

av ett genomsnittsvärde med ett ”normalantagande” om 10 %. Marginalvärdet vid intrång i småhusmark kan i undantagsfall bli högre om byggrätten är kopplad till arealen och den därmed inte går att nyttja fullt ut. För de fallen får ett marginalvärde uppskattas för varje enskilt fall. Hur mycket ett marginalvärde påverkas går inte att säga generellt utan det beror bland annat på var ledningsrätten är lokaliserad på fastigheten, hur ledningsrätten är utformad och hur den påverkar fastighetens framtida användning.

Då det finns kvar en byggrätt som går att utnyttja torde det även i dessa fall vara så att marginalvärdet understiger 100 % av genomsnittsvärdet. Se vidare LMV-rapport 1986:16, Småhustomters marginalvärden.

Om ledningsrättsupplåtelsen innebär att tomtanläggningar skadas eller går förlorande eftersom de inte kan återställas i förut befintligt skick ska även dessa ersättas. Principen är att ersättning utgår för tomtanläggningar som marknaden anser vara väsentliga vilket innebär att de förutsätts återuppföras av en normal fastighetsägare. För tomtanläggningar som går förlorade kan ersättningen bedömas med ledning av den särskilda metod som har utarbetats för detta ändamål, genom kostnadsbedömningar uppskattas marknadsvärdepåverkan av förlust av tomtanläggningar. Ersättningen utgår som intrångsersättning vilket innebär att den beräknade marknadsvärdeminskningen ska räknas upp med det lagstadgade schablonpåslaget om 25 %. Se vidare [LM-rapport 2022:2](#), Tomtanläggningsmetoden.

Ledningsrättsintrång i industrimark

Vid ledningsrättsupplåtelse i industrimark tillämpas samma grundprinciper som för ledningsintrång i tomtmark för småhus. Dock gäller för industrifastigheter att de ska bedömas som avkastningsfastigheter. För denna fastighetstyp är tomtarealen och möjligheten att utnyttja markytan, effektivt centrala värdefaktorer. Även obebyggda områden är ofta betydelsefulla eftersom de kan användas för exempelvis parkering, transporter och olika avställningsytor. Eftersom arealen har stor inverkan på fastighetens funktion och marknadsvärde är marginalvärdet för industrimark ofta relativt högt. Större hänsyn behöver tas till utbyggnadsmöjligheterna inom en avkastningsfastighet. Normalt sätts därför marginalvärdet till samma nivå som – eller nära – genomsnittligt tomtvärde.

Vid intrång på obebyggda industrifastigheter är utgångspunkten att genomsnittsvärdet är jämnt fördelat på fastigheten. Det kan dock vara lämpligt att frångå denna huvudregel om exempelvis markförhållandena är sådana att vissa områden redan innan fastigheten bebyggs bedöms vara mindre viktiga än andra. När en verksamhet väl etablerats blir värdet per kvadratmeter varierande beroende på markytans funktion för fastighetens ändamålsenliga användning.

Eftersom industriell verksamhet ofta kräver rationella transportvägar, uppställningsytor och parkeringsmöjligheter har praxis blivit att ersätta hela eller en stor del av genomsnittsvärdet vid totalt markavstående. Vid ledningsrättsintrång ska därför värdeminskningen bedömas utifrån hur intrånget påverkar fastighetens praktiska användning. Om intrånget sker på ett område som redan har begränsad funktion blir marginalvärdet normalt

lågt. Omvänt kan ytor som används för lastning, lossning eller uppställning av fordon vara mycket betydelsefulla och därmed ha högt marginalvärde.

Vid värderingen av ett partiellt ianspråktagande bestäms vilket marginalvärde, uttryckt i kr/kvm, som ska ersättas. Detta påverkas dels av hur viktig ytan är för fastigheten, dels av hur begränsande ledningsrätten är. Då industrifastigheter generellt utnyttjas mer intensivt än tomtmark för bostäder och är mer beroende av fria ytor, hamnar marginalvärdet ofta i intervallet 25–100 % av genomsnittsvärdet.

Skillnaden mellan markavstående och ledningsintrång är att marken i ledningsfallet ligger kvar i fastighetsägarens ägo, men belastas med restriktioner som kan medföra försvårad byggnation, dispositionshinder eller aktsamhetskrav. Eventuella skador på tomtanläggningar som uppstår vid anläggandet ska ersättas, och ersättning utgår för sådana anläggningar som normalt skulle återuppföras av en fastighetsägare. Dessutom ska ersättning betalas för anläggningar som tas i anspråk, vilka värderas utifrån deras påverkan på fastighetens avkastningsvärde.

Ledningsrättsintrång i hyreshusfastighet

Gällande hyreshusfastigheter kan värderingen i allt väsentligt ske på samma sätt som när mark avstås med äganderätt, givetvis med beaktande av hur ledningsrätten utformas och påverkar fastighetens funktioner i det enskilda fallet, se avsnitt 6.3 FBL under rubriken "Expropriationsfallen vid fastighetsreglering" och ExL 4:3 a. Den stora principiella skillnaden är att en hyresfastighet innehas för att generera avkastning.

Skillnaden mot markavstående består i att den berörda marken i det fall ledningsrätt upplåts kvarstår i fastighetsägarens ägo, dock med vissa restriktioner för markanvändningen. För att bedöma hur fastighetens marknadsvärde påverkas i det enskilda fallet behöver flera parametrar beaktas. Exempelvis vad som är pågående tillåten markanvändning, om bygggrätt påverkas och om någon funktion för fastigheten går förlorad.

Likt värdering för ledningsintrång på småhusfastighet och industrifastighet bestäms vilket marginalvärde, uttryckt i kr/m², som ska ersättas. Detta påverkas dels av hur viktig ytan är för fastigheten, dels av hur ledningsrätten begränsar markanvändningen. Vid ledningsrättsintrång ska därför värdeminskningen bedömas utifrån hur intrånget påverkar fastighetens praktiska användning.

Om bygggrätten inte påverkas torde marginalvärdet sättas lägre än vid ledningsrättsintrång på småhusfastigheter eftersom fastighetens avkastning sannolikt inte påverkas i större omfattning. Om ledningsrätten påverkar en viktig funktion för fastigheten kan värderingsmetoden behöva kompletteras med en separat beräkning av denna intrångseffekt. Exempelvis skulle förlust av en parkeringsplats kunna ha stor påverkan. Detsamma gäller förlust av tomtanläggningar. Den metod som är framtagen för småhusfastigheter kan i vissa fall vara vägledande hur dessa ska värderas.

Ledningsrättsintrång i enskilt vattenområde

Alla vattenområden som inte är allmänt vatten enligt Lag (1952:595) om gräns mot allmänt vattenområde är enskilt vatten. Det kan förekomma enskilt vattenområde både inom och utom planlagt område.

För vattenområden finns inte några regler om markåtkomst och ersättning liknande de som gäller för allmän plats och kvartersmark. Det finns därmed inte heller några regler i PBL om skyldighet för en kommun att lösa in området.

Utmärkande för ledningsrättsintrång i enskilt vattenområde är att det som huvudregel har ringa påverkan på belastad fastighets marknadsvärde. Som utgångspunkt torde det därför vara möjligt att skönsmässigt uppskatta marknadsvärdeminskningen till ett skäligt belopp, se avsnitt 4, 4 kap Expropriationslagen under rubriken "intrång som kan ge små ersättningsposter".

Det bör dock finnas undantagsfall där ersättningen ska beräknas på annat sätt:

- Om ledningsrättsupplåtelsen innebär skador på fiske tillhörande fastigheten (se avsnitt 4,2 "Influensregeln")
- Om anläggningar i vattnet påverkas
- Om det finns konkreta planer på att uppföra anläggningar på det aktuella vattenområdet som förhindras genom ledningsrättsupplåtelsen (se avsnitt 4.1 i delarna om råmark)

Det kan även finnas situationer där ledningsrätt i enskilt vattenområde ger upphov till en ersättningsgill övrig skada.

Rättsfall: Ledningsrätt i enskilt vattenområde medförde skönsmässigt uppskattad ersättning.

MMD, 2021-04-14, F 4713–20. I målet hanterades frågan om ersättning för ledningsrättsupplåtelse i enskilt vattenområde. Domstolen konstaterade att ledningsrättsupplåtelsen inte påverkade pågående markanvändning som huvudsakligen var rekreation innefattandes bad, fiske och båttrafik med möjlighet till ankring. Därutöver ansåg domstolen att det inte var styrkt av fastighetsägaren att pågående snäck- och ostronproduktion påverkades. Domstolen fastställde Lantmäteriets ersättningsbeslut som uppgick till 1 250 kr utifrån en skönsmässigt uppskattad marknadsvärdeminskning.

Rättsfall: Ersättning utgick för befogenhet för ledningshavaren att få uppföra sjötrafiksskylt

MMD 2013-03-19, F 1831–12. Målet berörde frågan om slutlig ersättning för ledningsrättsupplåtelse. Ledningsrätt var upplåten för en sjökabel men klagandes fastighet var inte påverkar av ledningsdragningen men däremot av att ledningsrätten innehöll en befogenhet för ledningsrätthavaren att uppföra en sjötrafiksskylt på fastigheten. Domstolen konstaterade att den beslutade intrångsersättningen berörande skylten som uppgick till 1 250 kr inte understeg marknadsvärdeminskningen på fastigheten med anledning av skylten och därtill kopplade rättigheter. Frågan om skylten i övrigt kunde ge upphov till en ersättningsgill företagsskada avhandlades också. Domstolen ansåg att den inte skulle ersättas eftersom sjökabelskyltar var både orts- och allmänvanliga.

Ledningsrättsintrång i impedimentmark

Inom samlingsbegreppen impedimentmark eller mark av impediment karaktär inryms sådan mark som inte kan användas för produktivt skogs- eller jordbruksändamål och annan mark där pågående markanvändning inte är tomtmark. Avseende skogligt impediment finns en legaldefinition i 2 § skogsvårdslagen (1979:429). I praktiken anses skogsmark som producerar mindre än 1 m³sk/år vara skogligt impediment. I taxeringsammanhang

definieras impedimentmark motsatsvis som sådan övrig mark som inte är tomtmark, åkermark, betesmark eller produktiv skogsmark.

Vid ledningsrättsintrång i sådan mark som kvalificeras som impediment framstår det som uppenbart att markandsvärdepåverkan med anledning av ledningsrättsupplåtelsen är ringa. Det bör som huvudregel gå att skönsmässigt uppskatta marknadsvärdeminskningen för intrånget i den impediment marken. Eftersom ledningsrättsupplåtelsen är ett faktiskt intrång finns det övervägande skäl till att den skönsmässiga uppskattningen av marknadsvärdeminskningen görs beroende av berörd areal. En ersättning om 1 kr/m² kan i normalfallet anses skäligt. Vid påtagligt höga- eller låga markvärden bör dock värdenivån anpassas.

Ledningsrättsintrång i skogsmark

För ledningsrättsintrång i skogsmark finns två värderingsmetoder. De är tillämpliga för både ovanjordiska- och underjordiska ledningar. Huvudregeln är att intrång i skogsmark ska värderas enligt 2018-år skogsnorm. Men det finns även en förenklad metod för intrång i skogsmark som är framtagen för att tillämpas i förrättningsverksamheten under vissa förutsättningar. Tabellverk till båda metoderna uppdateras årligen av Lantmäteriet.

Den förenklade metoden för intrång i skogsmark är avsedd att tillämpas i förrättningsverksamheten vid relativt begränsade intrång i skogsmark. Metoden är framtagen av Lantmäteriet för officialvärdering och kan tillämpas vid mindre intrång i skogsmark även utan medgivande från berörda parter.

Vad som avses med ett mindre intrång framgår inte direkt av handledningen till metoden ([PM dnr LM2020/001285](#)). Det torde dock inte vara frågan om en fast gräns av hur stor areal produktiv skogsmark som får belastas på någon i förrättningen berörd fastighet. Berörd areal torde dock vara den viktigaste parametern vid bedömningen. En annan viktig parameter som spelar in är hur höga markvärden för skog som berörs i förrättningen. Är det höga markvärden för skog som berörs torde tillämpningsområdet vara mer begränsat än om det är låga markvärden.

Eftersom ersättningsfrågan i en ledningsrättsförrättning är dispositiv är det möjligt att tillämpa den förenklade metoden även i fall där det är tveksamt eller helt klart att intrånget i fråga inte faller inom metodens tillämpningsområde. Det förutsätter att parterna är överens om att den ska tillämpas. Då den förenklade metoden uttryckligen är uppbyggd på tanken att vara generöst tilltagen till förmån för belastade fastighetsägare bör ledningsrättshavarens inställning många gånger tillmätas avgörande betydelse av om den ska tillämpas även vid större intrång.

Den förenklade metoden är en kraftigt schabloniserad variant av 2018 år skogsnorm och innehåller betydligt färre ingångsparametrar och möjligheter att anpassa ersättningsnivån till de faktiska förutsättningarna i det enskilda fallet. Historiskt har det funnits flera schabloniserade varianter på den vid varje tidpunkt gällande värderingsnormen för intrång i skogsmark. Dess har dock varit framtagna av företrädare för skogsnäringen och elbolagen. Syftet bakom samtliga förenklade metoder har varit att hålla nere värderings- och administrationskostnader. Inom förrättningsverksamheten finns paralleller

mellan detta syfte och kravet på en kostnadseffektiv handläggning utan att rättssäkerheten påverkas. Vid relativt begränsade intrång i skogsmark är bedömningen att användning av den fullständiga metoden som huvudregel inte uppfyller kraven på kostnadseffektiv handläggning eftersom insatsen i tid och kostnad inte står i proportion till nyttan av att använda den. En avgörande skillnad i detta avseende gentemot 2018-års skogsnorm att värdering enligt den förenklade metoden nästan alltid görs utan fältarbete. Detta och även andra tidsbesparande förenklingar leder till att arbetsinsatsen som krävs vid den förenklade metoden endast består av en bråkdel av det arbete som krävs för att tillämpa den fullständiga skogsnormen.

Tillämpningen av båda metoderna inom ramen för samma förrättning bör göras med viss försiktighet. Ska det göras behöver det finnas ett tydligt motiverat ställningstagande för vilka intrång som ska värderas med respektive metod och varför. Därtill behöver en slutlig skälighetskontroll så att metodvalet inte resulterar i ett att mindre intrång renderar en större ersättning än ett större intrång.

Den förenklade metoden för intrång i skogsmark

Den förenklade metoden för intrång i skogsmark återfinns på Lantmäteriets externa hemsida.

Där finns även en handledning till metoden ([LM 2020/001285](#)), uppdaterade tabeller och underlag tillhörande metoden samt en konverteringstabell till stöd för att bedöma bonitetsklass.

Vid tillämpningen av metoden görs följande:

1. Inventering av berörd skogsareal och bedömning av vad som är produktiv skogsmark.
2. Identifiering av vilket tillväxtområde skogen är inom.
3. Bedömning av vilken bonitetsklass som skogen har enligt tabellverket. Till stöd för detta finns en konverteringstabell.
4. Bedömning av vilken ålders-/utvecklingsklass som passar bäst för berörd skogsmark.
5. Tillämpa ersättningsnivån i tabellverket på berörd areal och räkna upp med 25 %.

Om belastad fastighet inte berörs i något annat markslag där grundbelopp utgår bör även ett grundbelopp om 1 000 kr tillämpas.

2018-års skogsnorm

2018-år skogsnorm är den senaste versionen av värderingsmetod för långsmala intrång i skogsmark som Lantmäteriet tagit fram och som myndigheten i praktiken förvaltar.

Anvisning till normen och aktuella tabellverk finns på Lantmäteriets [externa hemsida](#).

Lantmäteriet tar årligen fram typträdspriser och presenterar på sin hemsida.

Tillämpning av normen kräver fältinventering av berörd skogsmark. De parametrar som behövs för att beräkna ersättningsnivån enligt normen är:

- Areal skogsmark
- Ståndortsindex

- Ålder
- Virkesförråd
- Trädslagsblandning

Historiskt har ovan angivna ingångsvärden erhållits genom att berörd skog stämplats. En anledning till att skogen har stämplats är att det då även är möjligt att även beräkna virkesvärdet. Men eftersom avverkad skog inte kan ianspråktagas genom rättighetsupplåtelse (om det inte är fråga om inlösen) behöver inte skogen stämplas om det är genom okulär besiktning går att bedöms de parametrar som ingår i skogsnormen.

Om belastad fastighet inte berörs i något annat markslag där grundbelopp utgår bör även ett grundbelopp om 1 000 kr tillämpas.

Särskilt om ersättning för befogenhet att avverka farliga kanträd

Ersättning för så kallade farliga kanträd aktualiseras i de fall där den beslutade ledningsrätten omfattar en rätt (befogenhet) för ledningsrättshavaren att utanför själva skogsgatan avverka de träd som är, eller inom en viss tidsperiod kommer att utgöra, en fara för ledningen.

De kanträd som vid ledningsrättsupplåtelsen bedöms uppfylla kriterierna för att kategoriseras som farliga kanträd (vilket definieras i beskrivningen till ledningsrätten) behöver inventeras. Ersättning med anledning av dessa kan sedan hanteras inom förrättningen. I framtiden kommer nya träd utanför skogsgatan att nå en sådan höjd att ledningsrättshavaren har rätt att ta ner även dessa. Dessa träd ersätts dock inte i förrättningen (jfr 13 b § LL).

Av anvisningarna till skogsnormen framgår att det finns två metoder för att beräkna ersättningen för farliga kanträd. Den ena metoden ska bara tillämpas om kanträden står på en sammanhängande yta som är areellt avgränsad. Det område som inrymmer kanträden värderas med ett reducerat belopp jämfört med skogsgatan eftersom det i framtiden är möjligt att bedriva skogsproduktion men med restriktion för hur högt träden tillåts växa. De träd som ledningsrättshavaren avverkar i framtiden tillfaller fastighetsägare som inte parterna träffar avtal om att nätagaren ska köpa dem. Det står även fastighetsägaren fritt att avverka den egna skogen, men det finns vissa säkerhetsföreskrifter att beakta i närheten av kraftledningar.

Den andra metoden går ut på att värdera varje kanträd för sig. Detta är den metod som för närvarande används i praktiken. Värderaren bedömer i detta fall vilka träd som vid värderingstidpunkten utgör farliga kanträd enligt beskrivningen till ledningsrätten. Ersättning beräknas för varje enskilt träd och inte för en areal. De träd som ska värderas behöver därför stämplas eller volymbestämmas eftersom värderingsmodellen innefattar en parameter där varje enskilt träds volym får genomslag på ersättningen.

Rättsfall: Det ansågs inte lämpligt att använda både den förenklade metoden och skönmässigt uppskatta ersättningen

MÖD, 2015-02-09, F 8778–14. Domstolen bedömde att det inte var lämpligt att skönmässigt uppskatta marknadsvärdeminskningen med anledning av ledningsrättsupplåtelse i skogsmark på en fastighet men beräkna marknadsvärdeminskningen enligt den förenklade metoden på en annan belastad fastighet.

Rättsfall: LM inte är bunden av att tillämpa en viss metod för beräkning av ersättning

MMD, 2020-10-13, F 2807–19. Domstolen kom fram till att LM inte är bunden av att tillämpa en viss metod för beräkning av ersättning. Skogsnormen angavs dock vara särskilt framtagen för *"att ge en rättvisande bild av en fastighets marknadsvärdeminskning vid förhållandevis små intrång"*. I det aktuella målet bedömdes tillämpning av skogsnormen vara det bästa sättet att bedöma marknadsvärdeminskningen.

Rättsfall: Etablerade värderingsnormen som som utgångspunkt lämpliga att tillämpa

MMD, 2022-05-10, F 5459–19. Domstolen angav att det ersättningsrättsliga ramverket behöver kompletteras med metoder för värdering enligt andra rättskällor. Skogsnormerna, och de anvisningar som utgivits av Lantmäteriet om hur dessa ska tillämpas, bedömdes ha en relativt stark dignitet som sekundär rättskälla eftersom de tagits fram av en expertmyndighet (LM i förevarande fall). Domstolen angav att det krävs särskilda omständigheter för att motivera avsteg från att tillämpa dessa och hänvisade till NJA 1959 s. 354 och RÅ 1993. Ref 11.

Rättsfall: Domstolen godtog den förenklade metoden

MMD, 2024-04-04, F 2579–23. En ledningsrättsupplåtelse belastade ca 3 000 m² skogsmark på en fastighet. Intrånget hade värderats enligt den förenklade metoden vilket godkändes av domstolen. Domstolen angav att metoden är en *"i praxis vedertagen schablonmetod för beräkning av intrångsersättning av ifrågavarande slag"*. Domstolen hade inga synpunkter till att den förenklade metoden tillämpades eller utfallet av beräkningen enligt metoden.

Ledningsrättsintrång i jordbruksmark

För ledningsrättsintrång i jordbruksmark finns olika metoder beroende på om ledningen ska förläggas ovan- eller under mark.

Luftledning

Enligt Lantmäteriets rekommendationer från 2010 ([Dnr 402–2010/355](#)) ska intrångsersättning och annan ersättning ska bestämmas utifrån de principer som redovisats i [LMV-Rapport 2001:11](#), se rubrik "Förutsättningar vid intrång i areella näringar".

Då en luftledning anläggs med stöd av ledningsrätt inom jordbruksmark är det framför allt stolpen med tillhörande fundament (det permanenta brukningshindret) som påverkar belastad fastighets marknadsvärde. Den norm som finns för att beräkna ersättning för permanenta jordbrukshinder är 1974 års åkernorm (även kallad stolpnormen). Normen togs ursprungligen fram för att bedöma ersättning för intrång orsakade av uppförande av kraftledningsstolpar i jordbruksmark.

Normen bygger på beräkning av marknadsvärdeminskning och övriga skador som uppkommer med anledning av markförlust, packskador, ökad ogrässpridning, fältkantsverkan och merkostnader orsakade av försvårad brukning av jordbruksmarken. Normen beaktar enbart det område av jordbruksmarken som ianspråk tas av brukningshindret (kraftledningsstolpen eller motsvarande).

En okritisk tillämpning av normen kan i vissa situationer ge oskäligt höga ersättningar i förhållande till den berörda åkermarkens marknadsvärde. Detta gäller främst om det är fråga om stora hinderytor och om värdena för jordbruksmark är låga. I undantagsfall kan den beräknade ersättningen

enligt normen behöva jämkas. Den torde under alla omständigheter vara fallet om den beräknade ersättningen uppgår till hela det berörda åkerskiftets marknadsvärde.

Körskador vid anläggandet

Det finns för närvarande ingen metod för hur körskador på jordbruksmark med anledning av anläggandet av ledningen ska värderas. I de fall det mot bakgrund av förutsättningarna i det enskilda fallet och utformandet av ledningsrättsbeslutet går att förutsäga att det komma uppkomma skador i jordbruksmark som inte kan återställas ska ersättning fastställas för intrånget.

I de fall en befogenhet att ta väg på jordbruksmark är lokaliserad kan det vara möjligt att tillämpa delposter i de förenklade metoderna för intrång av underjordiska ledning i jordbruksmark (se rubrik "Ledningsintrång i jordbruksmark"). Den ersättningspost som metoden omfattar men som inte uppkommer vid körskador på åkermark är jordblandning.

Om befogenheten att ta väg inte är lokaliserad ska den utövas med beaktan av att göra minsta möjliga intrång. Är det uppenbart att ledningsrättshavaren kommer behöva köra med tunga fordon på åkermarken för att exempelvis uppföra en stolpe med fundament är det dock inte möjligt att undvika körskador. Om ledningsrättsbeslutet är utformat så stolpplaceringen är känd torde det vara möjligt att förutsäga vilket vägval som innebär minst skada och hur stora areal som blir berörd. I den situationen bör ersättningens storlek kunna uppskattas med god säkerhet. . Om beslutet inte är utformat på det sättet får skadan som huvudregel uppskattas utifrån de underlag som har lämnats in i förrättningen. Ofta handlar det om projekteringshandlingar från sökande men det kan även vara underlag som lämnats in från fastighetsägaren. Föreligger det en samsyn mellan sökande och fastighetsägaren om lämpligt vägval bör det vara detta alternativ som ligger till grund för beräkningen av ersättningen.

Övriga intrångseffekter med anledning av luftledningarna

Som nämnts ovan är åkernormen begränsad till effekterna av brukningshindret som anläggs i jordbruksmarken. Normen omfattar inte uttryckligen övriga effekter av intrånget av luftledningar även om de omnämns i rekommendationerna för normens tillämpning. De intrångseffekter som uppstår genom att det hänger en luftledning ovanför åkermarken är sannolikt inte lika stora som vid brukningshindret, men de kan ändå ge upphov till både marknadsvärdeminskning och ersättningsgilla övriga skador.

Att en ledning hänger över åkermark kan även ge upphov till både ökade brukningskostnader och sämre framtida avkastning. Dessa torde framförallt vara beroende av de säkerhetsföreskrifter som följer av den aktuella ledningen. Säkerhetsföreskrifterna varierar beroende på ledningarnas konstruktion och vilken elektrisk spänning som ledningen har.

Om ledningen påverkar möjligheten att bevattna jordbruksmarken under och i närheten av ledningen på ett rationellt sätt kan det innebära effekterna av detta ska ersättas. Samma sak gäller om ledningen innebär försvårad

användning av fjärrstyrd teknologi i jordbruket. Det saknas dock en metod för värdering av dessa typer av intrång varför en bedömning får göras i varje enskilt fall. Det torde både kunna vara frågan om intrångsersättning och annan ersättning. I praktiken är det sannolikt den som brukar åkermarken som har bäst kännedom om vilka effekter på jordbruksverksamheten som ledningen kan komma att ha.

I de fall där belastad fastighet inte drabbas av något permanent jordbrukshinder kan det som utgångspunkt vara lämpligt att skönsmässigt uppskatta en skälig intrångsersättningen. Skulle en fastighetsägare presentera godtagbara underlag för att ledningarna innebär en ersättningsgill skada och dess storlek kan dessa läggas till grund för ersättningsberäkningen.

I de fall där en fastighet påverkas av ett permanent jordbrukshinder ska beaktas att åkernormen tenderar att överkompensera fastighetsägaren vid en okritisk tillämpning. Det innebär i praktiken att för att ytterligare ersättning ska utgå för själva ledningarna krävs att det tillkommande intrånget är av en viss storleksordning. För mindre olägenheter torde dessa vara täckta av intrånget som värderas enligt åkernormen.

Underjordisk ledning

Enligt Lantmäteriets rekommendationer från 2010 ([dnr 402-2010/355](#)) rekommenderas användningen av förenklade schabloner vid ledningsrättsupplåtelse för underjordiska ledningar i jordbruksmark.

Den förenklade metoden som tagits fram återfinns på Lantmäteriets [externa hemsida](#).

Metoden är en förenklad metod som bygger på två mer omfattande metoder:

- Ersättning för gasledning i åkermark ([LVM-rapport 1991:6](#))
- Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark ([LVM-rapport 1994:4](#))

Den förenklade metoden har formen av en rekommendation vid bestämmande av ersättning för underjordisk ledning i jordbruksmark ([dnr 2022/027639](#)). Den kan användas då en ledning anläggs genom grävning. Om ledningen anläggs genom rörtryckning är metoden som huvudregel inte tillämplig.

Vid tillämpning av metoden görs följande:

1. Kategorisering av ledningarna som större respektive mindre.
2. Inventering av berörd areal och bedömning av vad som är produktiv åkermark respektive betesmark.
3. Identifiering inom vilket produktionsområde jordbruksmarken är.
4. Bedömning av om det är lämpligt att beräkna marknadsvärdeminskningen med anledning av grödskador utifrån schablon eller från förutsättningarna i det enskilda fallet.
5. Identifiering av om det finns bestående brukningshinder som ska ersättas enligt annan norm.

Ersättning för förväntningsvärden eller annan skada beräknas i annan ordning. Om berörd jordbruksmark är utarrenderad ska ersättningen

fördelas mellan fastighetsägaren och arrendatorn. En modell för detta är beskriven i metoden. Den ersättning som utgår till arrendatorn kategoriseras inte som intrångsersättning eftersom den inte är fastighetsanknuten vilket innebär att inget påslag om 25 % ska göras.

I de fall det finns ett arrende på berör jordbruksmark ska ersättning fördelas mellan fastighetsägaren och arrendehavaren utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Metoden för denna fördelning finns beskriven i metoden.

Rättsfall: Domstolen godtog den förenklade metoden

MÖD, 2025-03-31, F 3048–24. I målet godtogs att marknadsvärdeminskningen för rättighet att anlägga underjordisk ledning i jordbruksmark hade beräknats med Lantmäteriets förenklade metod.

Förutsättningarna vid intrång i areella näringar

För ledningsrättsintrång på avkastningsfastigheter där det bedrivs jord- och skogsbruk har det tagits fram en särskild typ av värderingsmodell för att beräkna vilken ersättning som ska utgå. Beräkningen av ersättning omfattar både intrångsersättningen (baserad på marknadsvärdeminskningen) och annan ersättning.

Ett problem vid tillämpningen av modellen är att dra gränsen mellan de intrångsersättning och annan ersättning. Ett intrång på en jordbruksfastighet, exempelvis en kraftledningsstolpe i åkermark, är som regel av den arten att den påverkar såväl fastighetens marknadsvärde som jordbruksrörelsens resultat (minskade intäkter och/eller ökade kostnader).

Problemet är särskilt tydligt vid intrång på jordbruksfastigheter och därför har en värderingsmodell för att lösa problematiken tagits fram. Den går ut på att bestämma marknadsvärdeminskningen separat och posten annan ersättning som en beräkningsmässig restpost, nämligen skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och marknadsvärdeminskningen. Här ska redogöras för hur man principiellt bör gå till väga för att bestämma:

1. marknadsvärdeminskningen
2. totalskadan samt slutligen
3. restposten annan ersättning

Tillämpningen av värderingsmodeller där en totalskada bedöms utifrån avkastningsvärdeminskning har stöd i förarbetsuttalanden (prop. 2009/10:162 s. 94) samt i praxis (NJA 1998 s. 62, LM ref. V 98:1). En fullständig redogörelse av modellens utformning finns i [LVM-Rapport 2001:11](#). Här nedan redogörs för de huvudsakliga principerna.

Marknadsvärdeminskningen

I praktiken är det i särklass vanligaste förfarandet att en *direktuppskattning* av intrångets inverkan på marknadsvärdet görs istället för att uppskatta hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. När det gäller intrång av ledningar på lantbruksfastigheter är ofta det lämpligt att utgå från en kalkyl över hur de framtida inkomsterna och/eller utgifterna påverkas för brukaren. Det eftersom en lantbruksfastighet är en typ av avkastningsfastighet och dess marknadsvärde är därför starkt knutet till

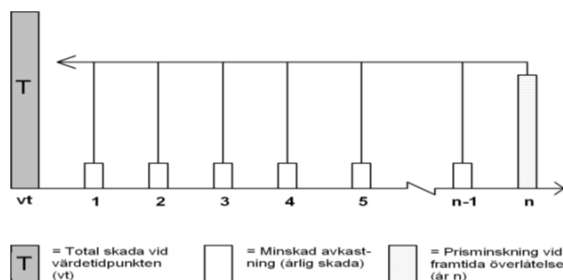
vilken avkastning som är möjlig. Metodiken följer i huvudsak följande fyrstegsförfarande.

1. Identifiering av intrångseffekter.
2. Kvantifiering av effekterna.
3. Bestämmande av den ekonomiska skadan (inkomstbortfall och/eller utgiftsökning) för respektive effekt.
4. Uppskattning av marknadsvärdeminskningen.

Intrångsersättningen bestäms sedan genom att man lägger till 25 procent på den uppskattade marknadsvärdeminskningen. Det är viktigt att framhålla att man *inte* ska använda sig av det med 25 procent uppräknade beloppet när man bestämmer restposten annan ersättning, se vidare beräkningsexemplet längre fram.

Totalskada = minskat avkastningsvärde

Utgångspunkten för att bestämma *den totala ekonomiska skadan* är att det är fråga om en innehavaresituation, dvs. driften/verksamheten fortsätter på fastigheten men under ändrade förhållanden. Fastighetsägarens totala ekonomiska skada utgörs av dels nuvärdet av de framtida inkomstbortfall och utgiftsökningar som intrånget medför, dels nuvärdet av prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överläts i framtiden. Beräkningsmetoden, som förkortas IAN-modellen, står för "Intrång i areella näringar", framgår av figuren nedan.



Annorlunda uttryckt innebär IAN-modellen att man uppskattar *minskningen av fastighetens avkastningsvärde* för den aktuelle fastighetsägaren. Följande faktorer ska bestämmas i en IAN-kalkyl.

- Intrångets inverkan på framtida inkomster och utgifter

Inkomsterna minskar exempelvis när produktiv mark tas i anspråk. Ökade utgifter (kostnader) kan orsakas av exempelvis försvårad brukning eller förlängda köravstånd.

- Sannolik marknadsvärdeminskning vid en framtida överlåtelse

Under förutsättning att intrånget finns kvar när fastighetsägaren överlåter fastigheten är det sannolikt att han får mindre betalt för den än om intrånget inte hade funnits. Beloppet behöver inte stämma överens med marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, men om den årliga

skadan är reallt oförändrad och bestående torde man kunna förutsätta att de båda beloppen stämmer överens (*mätt i samma penningvärde*).

- Kalkylperiod

När man beräknar nuvärdet av fastighetsägarens minskade intäkter och ökade kostnader måste man ta ställning till hur lång tid denne förväntas bruka fastigheten eller mera exakt den del av fastigheten som berörs av intrånget. Av stor betydelse i sammanhanget är helt naturligt ägarens ålder. Men man har också att bedöma om det är troligt att den berörda delen av fastigheten överläts tidigare än fastigheten i dess helhet eller om det är sannolikt att marken tas ur produktion vid en tidigare tidpunkt än den då fastigheten överläts. Vid intrång i åkermark på grund av bestående brukningshinder brukar den återstående innehavstiden normaliseras till 15 år. Vidare måste man beakta möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder som exempelvis kan vara att driften anpassas till förutsättningarna efter intrånget.

- Kalkylräntan

Kalkylräntan bör bestämmas utifrån avkastningen vid realistiska placeringsmöjligheter av marginellt kapital till rimlig risk för den aktuella brukaren. Man måste vidare ta hänsyn till kalkylperiodens längd, eftersom den kortsiktiga framtidsräntan kan avvika från den långsiktiga. Lantmäteriet har bedömt att det i detta sammanhang är rimligt att räkna med en normaliserad real kalkylräntefot av storleksordningen 4 procent vid en kalkylhorisonten av 10–15 år. Vad som bedöms vara en rimligt normaliserad och genomsnittlig kalkylränta kan variera över tid.

Posten annan ersättning

Ersättning för övrig skada *s.k. annan ersättning* kan som framgått beräknas till skillnaden mellan det minskade avkastningsvärdet (= totalskadan i detta fall) och det minskade marknadsvärdet för fastigheten. Det är alltså *inte* är skillnaden mellan det minskade avkastningsvärdet och intrångsersättningen som utgör restposten annan ersättning. Följande exempel visar det principiella tillvägagångssättet.

Beräkningsexempel

Förutsättningar:

- fastighetsägaren brukar fastigheten själv och antas göra det i ytterligare 15 år
- intrånget medför en årlig skada på 1 000 kr, vilken antas vara bestående och reallt oförändrad under ägarens återstående innehavstid
- fastighetsägaren antas få 10 000 kr (i dagens penningvärde) mindre betalt för fastigheten vid en överlåtelse om 15 år
- marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten uppskattas till samma belopp, dvs. 10 000 kr ($10 \times 1\,000$ kr)
- kalkylräntan är 4 procent (real kalkyl).

Beräkning av minskat avkastningsvärde (totalskada) enligt IAN-modellen:

Nuvärdessumman av de 15 årsskador som drabbar fastighetsägaren blir $11,12 \times 1\,000 = 11\,120$ kr. Nuvärdet av det lägre försäljningspriset blir $0,56 \times 10\,000 = 5\,600$ kr. Fastighetsägarens *totala skada* blir således $11\,120 + 5\,600 = 16\,720$ kr.

Beräkning av annan ersättning och intrångsersättning:

Eftersom marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten har uppskattats

till 10 000 kr, vilket motsvarar intrångsersättningen, ska *annan ersättning* betalas med $16\,720 - 10\,000 = 6\,720$ kr.
Intrångsersättningen blir $1,25 \times 10\,000 = 12\,500$ kr.

Företagsskada med anledning av stolpar till kraftledningar

En förhållandevis vanligt förekommande värderingssituation vid ledningsrättsupplåtelse för luftledningar är att hantera frågan om företagsskada. Företagsskadan som ofta aktualiserat utgörs av estetiska störningar i form av utsiktsstörning och förfulning av det omgivande landskapet. Det handlar oftast om stolpar till luftledningar för starkström för vilket det krävs linjekoncession.

De allmänna förutsättningarna för att bedöma om en ledningsrättsupplåtelse ger upphov till en ersättningsgill skada framgår av avsnitt 4.2 ”Influensregeln”. Skulle den initiala bedömningen av om skadan är ersättningsgill falla ut att ersättning för företagsskada ska utgå är nästa moment att avgöra ersättningens storlek. Det finns för närvarande ingen regelrätt metod för att avgöra skadans storlek men det har i praxis etablerats ett sätt att bedöma skadans storlek.

Det ska inledningsvis konstateras att det enbart är vissa fastighetstyper vars marknadsvärde typiskt sett påverkas av en företagsskada med anledning av utsiktsskador eller att omgivningen förfulas. Fastigheter vars ändamål är avkastning såsom jord- eller skogsbruksfastigheter innehas för att generera avkastning. Eftersom avkastningen inte påverkas förblir fastighetens marknadsvärde oförändrat. Situationen behöver dock nyanseras i de fall där fastigheten innefattar en bostadsdel eller bostadsskifte. Marknadsvärdet för just det området som används för bostad, gårdcentra eller liknande kan påverkas av en utsiktsstörning. Genom att marknadsvärdet hänförligt till den aktuella delen av fastigheten påverkas kommer även marknadsvärdet för hela fastigheten att minska. Det praktiska värderingsförfarandet i en sådan situation är att bedöma marknadsvärdet för tomtmarken för sig även om fastigheten även innefattar andra marktyper.

När det oskadade marknadsvärdet för tomtmarken/marken inom gårdcentrat inklusive byggnader är bedömt är nästa steg att bedöma marknadsvärdeminskningen för tomtmarken uttryckt i procent. Den metod som etablerats i praxis bygger på en uppskattning utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall. Viktiga parametrar att beakta kan var:

- Avstånd till stolpen
- Hur synlig stolpen är från olika delar av tomten
- Stolpens storlek och utseende
- Om stolpen samlokaliseras med eller ersätter befintliga stolpar

Den samlade bedömningen är av subjektiv karaktär och ska i någon mån simulera vilken uppfattning av stolpens negativa påverkan en genomsnittlig presumtiv köpare skulle ha. Om det finns befintliga byggnader på tomten kan det exempelvis spela en stor roll åt vilket håll huvudbyggnaden vetter mot. Finns det en stor uteplats från vilken stolpen är synlig har det större påverkan än om det är ena gaveln som är vänd mot stolpen.

När förutsättningarna i det aktuella fallet är sammanställda ska dessa sedan jämföras med den praxis som finns och hur förhållandena såg ut i de avgjorda fallen. Bedömningen innehåller ett visst mått av skönsmässiga

bedömningar av hur lika- eller olika förutsättningarna är i det aktuella fallet i förhållande till de som avgjorts i andra domstolsavgörande. Om ledningsrätten avser att ersätta befintliga ledningar har det i praxis accepterats att den störning som stolpen medför reduceras med en uppskattning av hur stora de tidigare utsiktsskadorna varit. Motsvarande torde även gälla i situationen då en större ledning uppförs längs med en befintlig mindre ledning. Det blir den tillkommande skadan som ska ersättas (se exempel MÖD F 10194-15).

Eftersom i stort sett alla parametrar i bedömningen svårligen kan avgöras innan stolpen är uppförd torde det ofta finnas förutsättningar för att bevilja ett yrkande om att företagsskadan med anledning av stolpen ska hanteras som en svårbedömd skada enligt 13 a § LL. Bedömningen får dock göras utifrån hur detaljreglerat ledningsrättsbeslutet är.

Rättsfall: Företagsskada med anledning av utsiktsskada "Lissma"

Svea HovR. 1993-12-08, UÖ65 (Lm ref. V 93:12). Saken i målet gällde företagsskada med anledning av att ledningsrätt för starkströmsledning innefattandes stora stolpar som var synliga från tomtmark. I målet var parterna ense om bostadsdelens oskadade värde. Domstolen beslutade om ersättning som en procentuell andel av det oskadade värdet av tomtmarken inklusive befintliga byggnader. I det aktuella fallet ansågs fastighetens marknadsvärde minska med 10 %.

Rättsfall: Företagsskada med anledning av störd utsikt och förfulad omgivning "Bräcke"

HovR för N. Norrland, 1998-12-17, Ö36/97 (Lm ref. V 98:20). Frågan gällde huruvida ersättning för företagsskada med anledning av ledningsrätt för starkströmsledningar. Domstolen ansåg att stolparna och ledningarna påtagligt störde utsikten och förfulade omgivningen på flera fastigheter. Med beaktande av att syftet med ledningsrätten var att ersätta äldre ledningar som skulle raderas bedömde domstolen att ersättning skulle utgå med mellan 4–5 % av de oskadade fastighetens marknadsvärde. De äldre ledningarna hade lägre spänning och betydligt mindre stolpar.

Rättsfall: Ersättning för företagsskada beräknade utifrån uppräknade taxeringsvärden "Baltic Cable"

HovR. Ö. Skåne och Blekinge, 2000-10-10, Ö 481-486/98 (Lm ref. V 00:9). Målet gällde ledningsrätt för en likströmsförbindelse mellan Sverige och Tyskland. I frågan om uppskattning av skadans storlek med anledning av ledningsrätt för luftledningar utgick domstolen från taxeringsvärde för tomtmarken samt därtill kopplade byggnader (brukningscentra på jordbruksfastighet som även inkluderade ekonomibyggnader). Taxeringsvärdena räknades upp med en köpeskillingskoefficient om 1,75 för att motsvara marknadsvärdet. Domstolen angav att det inte fanns någon annan lämplig metod än att direktuppskatta skadan i varje enskilt fall. I de bedömningen angav domstolen att de faktorer som ska tillämpas störst betydelse är i hur hög grad ledningen syns från en fastighets bostadsdel samt vilken förfulning av omgivningen ledningen medför. För de tre fastigheter där företagsskadan ansågs ersättningsgill bedömdes marknadsvärdeminskningen till 9 %, 20 % och 25 %.

Rättsfall: Domstolen angav de viktigaste paramentrarna för att avgöra skadan storlek

MÖD, 2016-06-20, F 10194–15. Frågan berörde om ledningsrättsupplåtelse för företagsskada med anledning av ledningsrättsupplåtelse för starkströmsledningar. Domstolen konstaterar inledningsvis att större kraftledningar kan ha en marknadsvärdeminskande påverkan utöver ianspråktagande av utrymme och därtill kopplade befogenheter. Hur stor påverkan som ledningarna har beror på flertalet faktorer så som ledningarnas storlek och utseende, på vilket avstånd stolpar och ledningar är

lokaliserade, om ledningen är väl synligt, närmiljön i övrigt m.m. Därefter konstateras att det har utvecklats en domstolspraxis för att uppskatta skadans storlek som bedöms i det enskilda fallet utifrån bland annat det faktorer som angavs dessförinnan. Utifrån den av LM upprättade värderingen valde domstolen att kommentera följande:

”Att Lantmäteriet utgått från ett ostört läge före byggandet av kraftledningen 1991 och sedan fördelat påverkan på den gamla och den nya ledningen kan inte ses som ett avsteg från denna praxis utan enbart som ett praktiskt sätt att förhålla sig till situationen med en gammal och en ny ledning.”.

Rättsfall: Domstolen avgränsade det påverkade området

MÖD, 2019-06-27, F 11702–18. Gällde ledningsrättsupplåtelse för en större starkströmsledning som föranledde en ersättningsgill företagsskada. Avseende förutsättningarna för värderingen var det tvistigt vilka byggnader som skulle ingå i värdet för brukningcentrat vars marknadsvärde minskades med anledning av uppförandet av kraftledningen. Domstolen angås att bostadsbyggnaden samt vissa ekonomibyggnader skulle ingå i det oskadade värdet men inte svinstall och fodersilo. Avseende ersättningens storlek hade domstolen ingen annan uppfattning än underrätt som hade konstaterat att marknadsvärdeminskningen minst uppgift till det yrkade beloppet som var 120 000 kr.

8.4 Ledningsrätt för elektronisk kommunikation

Särskilt om mobilmaster

Generella utgångspunkter

Nedan redovisas vissa principiella utgångspunkter för värdering i några situationer. Listan gör inte anspråk på att vara fullständig, utan syftet är mer att ge några exempel på de värderingsproblem som kan uppkomma.

Utöver ersättning för själva det utrymme som tas i anspråk för masten kan det bli aktuellt att betala en viss intrångsersättning för *rätt att använda vägar* på fastigheten, under förutsättning att detta följer av ledningsbeslutet. Bedömningen av inverkan på marknadsvärdet måste göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Ett sätt att uppskatta skadan kan vara att utgå från ett belopp som kan antas motsvara en normal slitageersättning för ett visst antal tillsynsresor. Är det fråga om nybyggnation uppkommer det naturligtvis ett ännu större slitage under anläggningstiden. Se avsnitt ledningsintrång i väg.

Befintlig mast

Är det fråga om ledningsrätt för en befintlig mast bör ersättning normalt betalas för enbart markvärdet. Dessutom kan det, liksom vid upplåtelse för en ny mast, bli aktuellt att ersätta förlust av förväntningsvärden och/eller miljöskada. Eventuell ersättning för dessa poster bedöms utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Se avsnitt 8.1 under rubrik "tidsbegränsade nyttjanderätter"

Mast i skogsmark

Värderingen ska som nämnts ovan göras som ett "rent skogsintrång". Det uppkommer olika intrångseffekter beroende på om det är en ny eller en befintlig mast.

Ny mast Intrång av en ny mast hanteras på i princip samma sätt som intrång av luftledning i skogsmark. Ersättningen enligt 2018 års skogsnorm innefattar följande delposter:

- Markvärde
- Förtidig avverkning
- Storm- och torkskador
- Farliga kantträd (såvida inte tillräckligt med skog avverkas omkring så att den blir träsäkrad).

Dessutom kan det utöver dessa poster i en del fall bli aktuellt att ersätta förlust av förväntningsvärden och/eller miljöskada. Eventuell ersättning för dessa poster måste bedömas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Se vidare, Förenklad metod för intrång i skogsmark (LM 2020/001285).

Mast i jordbruksmark

Åkermark

Det torde inte vara alltför vanligt att mobilmaster sätts upp på ren åkermark, eftersom höjdlägen eftersträvas. Om det ändå inträffar så bör ersättningen lämpligen bestämmas enligt samma principer som för intrång av kraftledningsstolpar i åkermark, dvs. med hjälp av 1974 års åkernorm. XX hänvisning. Det bör framhållas att ersättningen beräknad enligt 1974 års norm kan bli orimligt hög i en del fall, speciellt i norra Sverige, om det framräknade beloppet relateras till den berörda markens marknadsvärde.

Det kan i så fall finnas anledning att jämka beloppet, så att det harmoniserar bättre med åker.

Betesmark

Ersättning för en mast i bestående betesmark bör beräknas utifrån förlust av en viss areal betesmark. Värderingen bör göras utifrån marknadsvärdet av detta markområde. Dessutom bör ersättning för ökade stängselkostnader betalas, om det blir nödvändigt att sätta upp stängsel omkring masten. Vid intrång i åker- och betesmark kan det bli aktuellt att även ersätta förlust av förväntningsvärden och/eller miljöskada. Eventuell ersättning för dessa poster måste bedömas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.

Mast i tomtmark

Det torde inte vara några principiella skillnader att bedöma intrång i tomtmark av en större kraftledningsstolpe och en mobilmast – eller en annan anläggning, t.ex. en teknikbod. De intrångseffekter som uppkommer är naturligtvis beroende på vilket slags tomtmark det är fråga om; det är som regel skillnad på t.ex. bostadstomt och industritomt. Principiellt kan bl.a. följande intrångseffekter uppkomma:

- Arealbortfall
- Försvårad byggnation
- Dispositionshinder
- Minskad delbarhet
- Aktsamhetskrav
- Minskad byggrätt

Dessutom kan det speciellt för bostadsfastigheter uppkomma miljöskador, som måste särskiljas och bedömas för sig enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ExL.

Särskilt om anläggningar i och på byggnader

Inom tätorter är det vanligt att utrymme tas i anspråk inne i byggnader för basstationer och att antenner, så kallade *rooftops*, anbringas utomhus på hustak eller fasader. Den vanliga upplåtelseformen idag är hyresavtal, men det går även att säkra upplåtelsen och reglera ersättningsfrågorna för all framtid genom att bilda ledningsrätt.

Fastighetens marknadsvärdeminskning kan som regel lämpligen bestämmas med utgångspunkt från en intäkts- och kostnadskalkyl. Det första steget är att identifiera vilka intrångseffekter som uppkommer, därefter kvantifieras och värderas dessa och till sist bedöms hur stor inverkan blir på marknadsvärdet.

Det ligger i sakens natur att det kan uppkomma olika slag av effekter och olika stora sådana beroende på vilket slags verksamhet som bedrivs på fastigheten, t.ex. om det är bostads-, industri- eller kommersiellt ändamål. I huvudsak torde följande *huvudtyper* av intrångseffekter bli aktuella:

1. Utrymme tas i anspråk. Såväl basstationer som antenner kan ta i anspråk utrymmen som har en alternativ användning. Detta leder till intäktsbortfall om det är ett realistiskt alternativ att hyra ut utrymmet.
2. Hinder vid underhållsåtgärder m.m. Upplåtelsen kan ofta innebära merkostnader vid framtida underhåll av fastigheten.

3. Hinder vid framtida om- och tillbyggnation. Upplåtelsen kan innebära att det blir svårare att göra om- och tillbyggnader i framtiden. Om det krävs detaljplaneändring för att göra sådana åtgärder, så torde det dock gå att med stöd av 33 § LL upphäva eller ändra ledningsrätten. Detta ska beaktas vid skadeuppskattningen på så vis att fastighetsägarens kostnadsansvar enligt 33 § andra stycket LL beaktas vid beräkning av den ersättning som enligt 13 § LL ska betalas till fastighetsägaren.
4. Ökade administrationskostnader. Utöver ovanstående poster kan det rent allmänt vara så att upplåtelsen leder till ökade administrationskostnader. Det kan bero på t.ex. samrådspålit då fastighetsägaren ska vidta åtgärder eller olägenheter i samband med att ledningshavaren behöver tillträde till fastigheten för tillsyn och underhåll av anläggningen (jfr rättsfallet NJA 2007 s. 695).
5. Företagskada. Det kan vara t.ex. oro för elektromagnetiska fält eller estetiska störningar, vilka ska ersättas enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Fastighetsägaren är normalt inte berättigad till ersättning för marknadsvärdeminskning som orsakas av orts- eller allmänvanliga störningar. Det kan också tänkas uppkomma företagsnytta på grund av bättre mobiltäckning, vilket är en effekt som även den regleras enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ExL.

Posterna 1–4 ovan kan som regel uppskattas som en årlig skada, dvs. intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar. Nästa steg är att bedöma hur detta årsbelopp kan antas påverka fastighetens marknadsvärde. Eftersom en ledningsrättsupplåtelse inte är tidsbegränsad kan det vara rimligt att evighetskapitalisera årsbeloppet med en kalkylräntefot som speglar t.ex. direktavkastningskravet för den aktuella fastighetstypen i det aktuella läget. Ett rimligt antagande är att hela det framräknade beloppet slår igenom i marknadsvärdet.

För att få intrångsersättningen ska påslaget med 25 procent göras på vanligt sätt. Dock ska inget påslag göras på eventuell ersättning för företagskada. Det kan vidare erinras om att om ledningsrättsupplåtelsen bryter ett nyttjanderättsavtall är detta ersättningsgillt, se avsnitt 8.1 under rubrik "tidsbegränsade nyttjanderätter".

TILLÅTLIGHETSVÄRDERING

9 BÅTNADSVÄRDERING

9.1 Båtnadsvärdering FBL

4 § Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

Principer

Enligt 5 kap. 4 § första stycket FBL får fastighetsreglering ske under förut­sättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför, se Handbok FBL avsnitt 5.4.1 Båtnadsvillkoret.

Det så kallade båtnadsvillkoret, som egentligen är ett vinstvillkor, får aktualitet bara då de berörda fastighetsägarna inte är överens om regleringen. Bestämmelsens dispositiva karaktär framgår av 5 kap. 18 § första stycket 1 FBL.

Fördelar = båtnad

Närmare utgångspunkter för värderingen

Med båtnad (nytta) menas skillnaden mellan de i regleringen berörda fastig­heternas totala värde efter regleringen och deras totala värde före reglerin­gen. Om fastigheternas totala värde är högre efter än före reglingen så har det uppkommit en båtnad. Detta är naturligtvis en grundförutsättning för att det ska uppkomma en regleringsvinst, eftersom även kostnadssidan ska beaktas vid vinstberäkningen.

I förarbetena talas om att värderingen ska ske med hänsyn till fastighetens marknads- och avkastningsvärde. *I första hand* bör värderingen ta sikte på *marknadsvärdet*. Detta följer av såväl förarbeten som praxis. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att även utgå från avkastningsvärdet, nämligen om avkastningsvärdet påverkas med ett större belopp än marknadsvärdet. Ett exempel då detta kan inträffa är överföring av åkermark till en jordbruksfastighet, vars ekonomibyggnader och maskiner inte kunnat utnyttjas fullt ut före fastighetsregleringen. Efter regleringen blir då produktionsmedlen bättre anpassade till åkerarealen. Det är emellertid inte säkert att detta slår igenom helt i marknadsvärdet utan fastighetsägarens avkastningsvärde ökar med ett större belopp. Det senare beloppet bör i så fall användas för prövning av båtnadsvillkoret. Motsvarande jämförelse kan göras för en avstående fastighet. Avkastningsvärdeminskningen för en jordbruksfastighet kan ibland vara större än marknadsvärdeminskningen. Vid expropriation utgår mellanskillnaden som ersättning för övrig skada. Vid en båtnadsvärdering bör även den övriga skadan eller, om man så vill, minskningen av det individuella avkastningsvärdet räknas in i båtnadskalkylen.

Oavsett vilket värdeslag som avses, kan värdeförändringen – båtnaden – bestämmas på två sätt.

(1) Den ena metoden är att fastigheternas totala värde uppskattas både före och efter regleringen och att värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan dessa värden. Detta är ett teoretiskt riktigt tillvägagångssätt, som

dock ofta kan vara svår att tillämpa i praktiken. Värdet före regleringen ska grundas på den gamla fastighetsindelningen och på förhållandena före regleringens början. Förväntningsvärden betingade av möjliga förbättringar som kan göras inom ramen för den gamla fastighetsindelningen bör alltid beaktas.

(2) Den andra metoden är att värdeförändringen bestäms direkt. I praktiken brukar detta tillvägagångssätt ofta tillämpas. Vid exempelvis omarrondering av jord- och skogsbruksfastigheter grundas båtnadsvärderingen regelmässigt på kalkyler över hur den förbättrade arronderingen påverkar avkastningen. Även vid marköverföring mellan två fastigheter uppskattas ofta båtnaden direkt utifrån markområdets värde för avträdare respektive tillträdare och inte genom att uppskatta fastigheternas totala värde före och efter regleringen.

Kostnader och olägenheter

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska också tas med i kalkylen, se mer i Handbok FBL avsnitt 5.4.1 Båtnadsvillkoret under rubriken ” Kostnader”. Eftersom prövningen av båtnadsvillkoret görs innan de verkliga, slutliga, förrättningskostnaderna är kända, måste kostnaderna uppskattas till en för den aktuella åtgärden normal kostnad (se MÖD, 2012-06-27, F 1952-12 [Lm ref. 12:10]).

Endast de kostnader som belastar sakägarna ska beaktas. I den mån sakägarna får statsbidrag till fastighetsregleringen, bör kostnader som täcks av bi draget inte betraktas som verkliga utgifter med anledning av regleringen (prop. 1969:128 s. B 350). Vid omarronderingsförrättningar är det vanligt att statsbidrag betalats ut, och i sådana fall ska alltså båtnadskalkylen belastas av endast de kostnader som sakägarna får betala.

(Båtnadsberäkning vid omarrondering av skogsmark behandlas i LM-rapport 2012:5, Båtnad vid omarrondering av skogsmark – ny beräkningsmetod.)

Övriga kostnader

Utöver förrättningskostnaderna ska samtliga slag av kostnader som belastar sakägarna och som är nödvändigt förbundna med regleringen beaktas, bl.a. kostnaderna för s.k. enskilda fullföljsåtgärder. Det kan röra sig om investeringar i t.ex. vägar eller andra anläggningar. Om någon sakägare har särskilda utgifter för bevakning av sin rätt vid sammanträde eller annars under förrättningen, bör dock hänsyn inte tas till detta. Utgifter av detta slag är alltför obestämbara eller i varje fall omöjliga att uppskatta på förhand (prop. 1969:128 s. B 350).

Olägenheter

Övriga ekonomiska olägenheter kan också beaktas på minussidan vid prövningen av båtnadsvillkoret. Som olägenhet får enligt förarbetena (prop. 1969:128 s. B 350) anses t.ex. det arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägarna utan att direkt medföra några utgifter samt liknande arbeten. Som olägenheter bör också anses förluster till följd av regleringen i den mån de inte utgör verkliga kostnader samt dessutom varje obehag det ändrade fastighetsbeståndet föranleder och som har ekonomisk betydelse.

Vinst = skillnad mellan båtnad och kostnader och olägenheter

Prövningen av båtnadsvillkoret ska ta sikte på hela fastighetsregleringen, inte på enskilda fastigheter. Det är med andra ord vinsten av regleringsföretaget som ska beräknas/uppskattas.

Vinsten är alltså skillnaden mellan å ena sidan de berörda fastigheternas sammanlagda värdeförändringar (= båtnaden) och å andra sidan de sammanlagda kostnader och andra ekonomiska olägenheter som regleringen medför. För att "båtnadsvillkoret" i 5 kap. 4 § första stycket FBL ska vara uppfyllt, ska det uppkomma en positiv nettoeffekt.

Närmare om vilka fördelar som kan beaktas vid båtnadsprövningen

Av förarbetena framgår att endast sådana fördelar som kan hänföras till fastighetsindelningen eller markanvändningen bör beaktas vid prövningen av båtnadsvillkoret (prop. 1969:128 s. B 349 f.). I några rättsfall har det prövats vilka typer av fördelar som kan beaktas vid båtnadsprövningen enligt 5 kap. 4 § FBL. Sammanfattningsvis kan sägas att i dessa fall, där det inte rört sig om någon form av detaljplangenomförande eller skadeförebyggande åtgärder, har domstolarna inte beaktat sådana fördelar som inte är av fastighetsekonomisk natur.

Rättsfall: Kommunens behov av mark för deponi ej nytta som kunde beaktas

Hovr V Sv, 1989-10-19, UÖ21 (LM ref. 89:28). Frågan rörde om överföring av mark från en skogsbruksfastighet till en kommunal avfallsfastighet. Enligt HovR kunde kommunens behov av mark för deponering av avfall inte beaktas vid båtnadsprövningen. Eftersom kommunens fastighet inte skulle öka i värde mer än vad skogsbruksfastigheten skulle minska i värde, var båtnadsvillkoret inte uppfyllt.

Rättsfall: Rationaliseringsåtgärder för kommunen kunde inte beaktas

HovR Sk o Bl, 19972-02-06, Ö 182-95 (LM ref. 97:13). Prövning av överföring av närmare 12 ha samfälliga strandmalar, huvudsakligen utanför detaljplan, till en kommunägd fastighet. HovR uttalade att vid en båtnadsprövning endast kan tas hänsyn till ekonomiska faktorer som är knutna till fastighetsindelningen och markanvändningen. Ekonomiska fördelar p.g.a. rationaliseringsåtgärder för kommunen som helhet kan inte beaktas. Eftersom samfälligheten hade visst värde för delägarfastigheterna och det inte var visat att kommunens fastighet skulle öka nämnvärt i värde var båtnadsvillkoret inte uppfyllt.

Rättsfall: Endast fördelar som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen ska beaktas

Svea HovR, 2003-03-13, Ö 7200-02 (LM ref. 03:1). Fråga om överföring av en samfällighet om cirka 1,3 ha till Naturvårdsverkets fastighet. Åtgärden var ett led i att bilda en naturreservatsfastighet. Ett naturreservat var planerat på Naturvårdsverkets fastighet, men de närmare omständigheterna kring genomförandet av naturreservatet och uppbyggnad av naturvårdsfastigheten, som pågått under lång tid, var oklara. HovR uttalade att endast fördelar som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen ska beaktas. Att fastighetsreglering kan vara ett rationellare förfarande än andra för att säkerställa det eftersträfvade naturvårdsskyddet ska därför inte beaktas. De ekonomiska fördelarna av regleringen kunde inte uppnås av åtgärden eftersom den endast var en del i att uppnå det slutgiltiga önskvärda resultatet. Hovr fann därför att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

Båtnadsprövning vid anpassning till detaljplan

En anpassning av fastighetsindelningen till detaljplan är i princip nödvändig för planens genomförande. Vid fastighetsreglering som syftar till sådan plananpassning och som sker under planens genomförandetid kan därför båtnadsvillkoret normalt presumeras vara uppfyllt. Detaljplanens ålder och förändringar på fastighetsmarknaden kan emellertid i vissa fall kräva en mer noggrann prövning av båtnadsvillkoret.

I rättspraxis har ansetts att båtnadsvillkoret har varit uppfyllt när det varit fråga om marköverföringar som är i princip nödvändiga för att en aktuell detaljplan ska kunna genomföras. Detta har gällt även om det inte funnits fastighetsindelningsbestämmelser eller motsvarande äldre bestämmelser (jfr 4 kap. 18 § andra stycket PBL). När bebyggelsen enligt detaljplanen väl har kommit till stånd och det är fråga om mindre anpassningar av fastighetsindelningen till detaljplanen, kan bedömningen dock bli en annan.

Rättsfall: Båtnadsvillkoret var uppfyllt vid överföring av 11,5 ha jordbruksmark för att bilda golfbanefastighet enligt detaljplan

RH 2005:62 (Lm ref. 04:14). Överföring av 11,5 ha jordbruksmark, planlagd för golfbana, för att bilda golfbanefastighet enligt detaljplan. Beträffande båtnadsprövningen anförde FD att genom fastighetsregleringen anpassas fastighetsindelningen till gällande detaljplan och regleringen är i princip nödvändig för planens genomförande. På tillträdande fastighet finns en fungerande golfverksamhet och betydande investeringar i mark och byggnader har skett där. Markavståndet torde inte påverka avträdande fastighetens lämplighet som jordbruksfastighet som regleringen medför. Fördelarna överväger därför olägenheterna och kostnaderna, d.v.s. båtnadsvillkoret är uppfyllt. HovR delade FD:s bedömning.

Rättsfall: Båtnadsvillkoret var uppfyllt vid överföring av 8 ha stadsplanerad mark

NJA 1991 s. 425 (LM ref. 91:9). Överföring av 8 ha mark från en jordbruksfastighet till en kommunal exploateringsfastighet. Området skulle enligt gällande stadsplan användas till gata, parkmark och idrottsplats. Beträffande båtnadsprövningen anförde HovR att det visserligen saknas fastighetsplan (jfr dagens fastighetsindelningsbestämmelser), men att det inte fanns anledning att dela upp planområdet på annat sätt än möjligen att det fördelas på en gatu- och parkmarksfastighet och en idrottsfastighet. Marköverföringen innebär därför en förbättring och båtnadsvillkoret var uppfyllt. HD instämde i HovR:s båtnadsbedömning.

Rättsfall: Värdeökningen var inte tillräcklig vid mindre överföring av tomtmark

MÖD 2019-04-01, F 11186-17. MÖD ansåg att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt vid en reglering avseende mindre överföring av tomtmark mellan tvåbebyggda bostadsfastigheter inom detaljplan. Syftet med åtgärden var att fastighetsindelningen skulle överensstämma med gällande tomtindelning (jfr dagens fastighetsindelningsbestämmelser). MÖD förde ett marginalvärdesresonemang och ansåg att värdeökningen för tillträdande fastighet inte var högre än den generellt tillämpade nivån om 30 % av genomsnittsvärdet. Båtnadsvillkoret var därför, med hänsyn till avträdarens värdeminskning och förrättningskostnaderna, inte uppfyllt.

Båtnadsprövning vid överföring av råmark

Det finns utmaningar vid bedömning av båtnad med mark som ska bedömas som råmark. Detta eftersom råmark ska bedömas med utgångspunkt i de förväntningar som gäller avseende planläggningar eller annan framtida användning av området. Råmarksvärdet är vidare oberoende av

fastighetstillhörighet. I ett fall där det råder osäkerhet om markens värde behöver därför LM ta höjd med en större säkerhetsmarginal än vad som annars är fallet vid en båtnadsvärdering.

Rättsfall: Säkerhetsmarginal ska anpassas efter osäkerheten i beräkningarna

RH 2007:71 (Lm ref. 07:2). Domstolen ansåg att en större säkerhetsmarginal var nödvändig i ett fall som detta när beräkningarna behäftade med stor osäkerhet. Som utgångspunkt för båtnadsberäkningarna hade dessutom antagits att fastigheten som skulle mottaga strand- och vattenområde fick användas för bostadsändamål vilket hovrätten funnit var osäkert. Domstolen fann att värdet av det överförda området istället borde bedömts med utgångspunkt i de förväntningar om planläggning och framtida utnyttjande som kunde antas föreligga. Ett sådant s.k. råmarksvärde torde utgöra det högsta värde som kan sättas det aktuella området. Domstolen fann att ingen värdeförändring uppstod och att båtnad därmed saknades.

Båtnadsprövning vid upphävande av järnvägsöverfartsservitut

I ett HD-fall samt flera hovrättsfall har domstolarna ansett att upphävande av trafikfarliga järnvägsöverfartsservitut uppfyller båtnadsvillkoret. Nedan refereras HD-fallet samt ett av hovrättsfallen.

Rättsfall: Båtnad fanns för upphävande av järnvägsöverfartsservitut pga. av säkerhet

NJA 1990 s. 389 (Lm ref. 90:28). Åtgärden avsåg upphävande av åtta överfartsservitut över järnväg. Servituten ersattes av en gemensam överfart och en väg parallellt med järnvägen. HD instämde i FD:s bedömning angående båtnadsvillkoret servituten hindrade ett ändamålsenligt utnyttjande av järnvägsfastigheten den säkerhetsrisk som obehagade järnvägsöverfarter utgör och servitutsupphävandet därför har stora fördelar för järnvägsfastigheten. Klagande hade åberopat svårigheter för jordbruksdriften och minskad trafiksäkerhet på den allmänna vägen genom att jordbruksfordon tvingas ut på vägen. Svårigheterna för jordbruksdriften handlade om att köravståndet till åkermark skulle öka med 0,5–2 km. Denna olägenhet ansågs av domstolarna vara ringa i förhållande till fördelarna för järnvägsfastigheten. Sammantaget ansågs båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Rättsfall: Båtnad fanns för upphävande av järnvägsöverfartsservitut pga. kostnader för säkerhetsåtgärder

Göta HovR, 1999-05-17, Ö 632/97 (Lm ref. V 99:6). FBM beslutade om upphävande av servitut i syfte att stänga två järnvägsöverfarter som användes av en jordbruksfastighet. Banverket uppgav att säkerhetsåtgärderna för en bibehållen utfart skulle kosta cirka 1,4 mkr. HovR ansåg att prövningen av båtnadsvillkoret kräver att kostnadsuppgifterna är så preciserade att förutsättningarna för prövningen inte kan sättas i fråga. Kravet på precisering ansågs dock inte behöva sättas högre än vad som krävs i det enskilda fallet. Domstolen ansåg att Banverkets uppgifter borde ha varit entydigare. I det enskilda fallet ansåg HovR dock att de kunde läggas till grund för prövningen av båtnadsvillkoret. HovR fann att övervägande skäl talade för att fastighetsägarens kostnader och övriga kostnader till följd av förrättningen med marginal understiger kostnaderna för anordnande och drift av korsningen. Båtnadsvillkoret var därför uppfyllt.

Båtnadsprövning vid överföring av samfälld mark inklusive samfälld vägmark

Vid båtnadsprövning vid överföring av samfälld mark till en enskild fastighet måste hänsyn tas till såväl de fördelar som skulle uppkomma för tillträdande fastighet som de värdeminskningar som delägarna i samfälligheten skulle få av marköverföringen

Fördelarna av en överföring av samfälld mark kan anses vara klart mer betydande om marken kan nyttjas som tomtmark, d.v.s. om åtgärden leder till att tillträdande fastighet kan använda området exklusivt. Båtnadsbedömningen för samfälld mark måste också göras i ljuset av vilka nackdelar marköverföringen skulle leda till för de som har rätt att nyttja den samfällda marken.

Rättsfall: Övriga delägare fick för stora nackdelar

Svea HovR, 1993-11-16, UÖ55 (Lm ref. V 93:11). Överföring av samfälld vägmark till omgivande tomt nekades. Regleringen skulle innebära att en delägande fastighet skulle få ett avskilt läge med längre avstånd till affär, skola m.m. och förlora närhet till brevlåda. Övriga fastigheter med rätt att nyttja samfälligheten skulle få mer begränsade nackdelar. Sammantaget fann HovR därför att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

Rättsfall: Samfälld mark med fortsatt väganvändning gav marginell nytta

MÖD 2013-02-13, F 6742-12 (Lm ref. V13:5). Överföring av samfälld vägmark till en lantbruksfastighet nekades. Regleringen skulle leda till att en skogsbruksfastighet förlorade rätten att nyttja vägen, men däremot skulle en närbelägen bostadsfastighet även fortsättningsvis utnyttja vägmarken för utfart. MÖD fann att fördelarna av åtgärden för tillträdande fastighet var marginella, eftersom området även fortsättningsvis skulle användas som vägmark av annan fastighet. Båtnadsvillkoret var därför inte uppfyllt.

Rättsfall: Båtnad uppfylld när samfälld väg intill bostadshus överfördes

MÖD 2013-05-31, F 6429-12 (Lm ref V 13:4). Överföring av samfälld vägmark till två bostadsfastigheter. Vägen gick tätt in på de bägge fastigheternas bostadshus, varför åtgärden var till betydande nytta för de tillträdande fastigheterna. Det var inte visat att vägen var till nytta för samfärdseln inom området. Båtnadsvillkoret var uppfyllt.

Rättsfall: Båtnad uppfylld när samfälld väg lades till intilliggande fastigheter

MÖD 2018-11-14, F 4020-17. Överföring av samfälld vägmark som delade en bostadsfastighet i två delar. Grannfastigheten, som också var en bostadsfastighet, hade rätt att nyttja samfälligheten. Då grannfastigheten hade en utfartsväg i annan sträckning var båtnadsvillkoret uppfyllt för överföring av den samfällda vägmarken till den fastighet som delades av samfälligheten.

Särskilt om båtnadsvärdering vid överföring av samfälld skogsmark

Båtnadsvärdering enligt 5 kap. 4 § FBL kan aktualiseras vid överföring av samfälld skogsmark. Å ena sidan uppkommer det en förbättring av den omgivande skogsfastigheten. Det kan bero på främst att det försvinner oklara gränser och/eller gränser som inte behöver underhållas i framtiden samt att arronderingen blir allmänt bättre och att det blir en viss storleksökning.

Å andra sidan blir det en värdeminskning på fastigheter som har del i samfälligheten. Det är alltså inte marknadsvärdet på samfälligheten som sådan som ska bedömas, utan de samlade marknadsvärdeminskningarna på de fastigheterna som har andel i samfälligheten.

På kostnadssidan är det främst förrättningskostnaderna som blir aktuella att ta med. Det uppkommer knappast några enskilda fullföljdskostnader vid den här typen av förrättningar.

Frågan om huruvida båtnadsvillkoret är uppfyllt vid överföring av samfälld

skogsmark kan inte ges ett generellt svar. Istället får en bedömning göras från fall till fall, varvid följande faktorer kan beaktas.

- Omfattning och värde på området som avses överföras. Fördelarna för tillträddaren är typiskt sett större om området som avses överföras utgör produktiv skogsmark, jämfört med om det är impedimentmark.
- Huruvida överföringen leder till att osäkra fastighetsgränser försvinner. I LM-rapport LM-rapport 2012:5, Båtnad vid omarrondering av skogsmark (s. 10), har båtnaden överslagsmässigt uppskattats till ca 15 000 kr per kilometer gränslängd som försvinner, beräknat utifrån kostnaderna för att idag och i framtiden röja gränserna. Kostnaden för omedelbar rökning beräknas där till 10 500 kr/km och framtida underhållsrökning beräknas till 5 600 kr/km. En annan faktor att ta hänsyn till i båtnadsbedömningen kan vara att man slipper lägga ner kostnader på fastighetsbestämning.
- I vilken mån samfällighetsdelägarna är oense om förvaltningen av samfälligheten och om det finns en ordnad förvaltning i form av en samfällighetsförening
- Om samfälligheten ligger i utkanten av den fastighet som den avses överföras till eller om samfälligheten är enklav, d.v.s. att samfälligheten omsluts av den fastighet som den avses överföras till. Arronderingsförbättringarna av en marköverföring är mer begränsade om samfälligheten är belägen i utkanten av den fastighet som den avses överföras till, jämfört med om samfälligheten är en enklav. I ett av rättsfallen nedan (LM ref. V 11:1) var det fråga om överföring av mossmark i utkanten av en fastighet. Som HovR konstaterar uppkommer det i ett sådant fall mycket begränsade arronderingsförbättringar för mottagande fastighet. När det däremot gäller värdering av insprängda mosslotter i skogsmark, speciellt om det är smala skogsskiften, så är omständigheterna annorlunda än i detta rättsfall. Se om detta i LMV-rapport 1994:20, Värdering av små markområden vid fastighetsreglering.

Nedan redogörs för ett antal rättsfall rörande överföring av samfällad skogsmark. Därutöver kan också hänvisas till HovR. Ö Norrl, 2010-10-19, Ö 905-09, Lm ref. V 10:7, där den sökta regleringen delvis tilläts och delvis ställdes in.

Rättsfall: Båtnadsvillkoret var uppfyllt vid överföring av större samfällighet

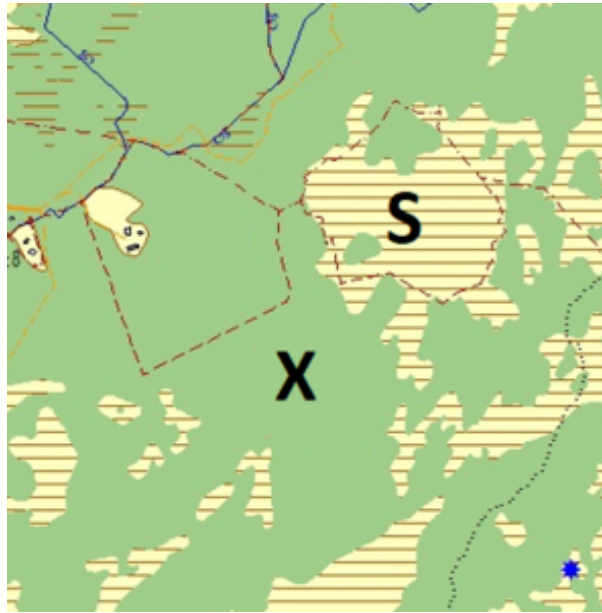
NJA 2004 s. 106 (LM ref. V 04:3). En marksamfällighet om ca 16 ha, huvudsakligen skogsmark, hade två delägarfastigheter. LM beslutade om att överföra cirka 11,5 ha till en av delägarna (en kommun) och resterande cirka 4,5 ha till den andra delägarfastigheten. Dåvarande LMV (Lantmäteriverket) yttrade sig vid HD och anförde att skiftet har ett betydande värde och att så länge som skiftet utgör en gemensam ägovidd är det svårt för en köpare på marknaden att kunna dra fördelar av skogsmarkens potential, eftersom varje åtgärd kräver samtycke från den andra fastighetens ägare. LM hade värderat områdes marknadsvärde till 860 000 kr och förrättningskostnaderna uppskattades till cirka 80 000 kr. LMV konstaterade att värdebidraget från det aktuella skiftet till berörda fastigheter behöver öka med storleksordningen 10 % för att en vinst skall uppkomma genom regleringen. Enligt LMV:s mening torde värdeinverkan uppgå till minst denna storleksordning, varför båtnadsvillkoret var uppfyllt. HD godtog LMV:s båtnadsbedömning.

Rättsfall: Båtnadsvillkoret var uppfyllt vid överföring av samfällt skogsområde

HovR Ö Norrl, 2006-11-27, Ö 627-06 (Lm ref. V 06:5). LM beslutade om överföring av ett samfällt markområde om ca 2,2 ha, varav ca 1,6 ha produktiv skogsmark (område 1 på kartan), till angränsande skogsfastighet. Den överförda marken var ursprungligen utlagd som samfällad kvarnplats men användes inte för detta ändamål längre. HovR konstaterade att regleringen medförde att ca 480 meter gränser i skogsmark försvann eftersom tillträdande fastighet omslöt det samfällda området). Detta medförde att skogsbruket i framtiden skulle komma att underlättas på tillträdande fastighet. Tillskottet av 1,6 ha produktiv skogsmark medförde också en förbättring av fastigheten. HovR anförde att de olägenheter som uppstod för deläggande fastigheter i samfälligheten torde vara små, eftersom området inte längre användes för det ursprungliga ändamålet. Sammantaget fann HovR att båtnadsvillkoret var uppfyllt.

**Rättsfall: Överföring av samfällad torvmosse tilläts inte.**

HovR V Sv, 2011-05-26, Ö 1756-09, (Lm ref. V 11:1). LM beslutade att en fem hektar stor samfällad torvmosse (S på nedan kartsnitt), till mindre del bevuxen med skoglig impediment, skulle överföras till delägarfastigheten X som hade enskild ägovidd angränsande till samfälligheten. Samfälligheten var belägen i utkanten av fastigheten X. HovR ansåg, med beaktande av områdets användning och de begränsade arronderingsförbättringar som kan uppnås, att det var tveksamt om en fastighetsreglering skulle medföra någon beaktansvärd sammantagen förbättring av fastighetsindelningen. Om den samfällda marken överförs till angränsande delägarfastighet skulle visserligen fastighetsgränsen bli kortare och förvaltningskostnaderna därmed minska. Med hänsyn till att området har karaktär av impediment får besparingen emellertid antas vara marginell. Sammantaget ansåg HovR att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.



9.2 Båtnadsvärdering AL

6 § Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Gemensamhetsanläggning får icke inrättas för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet, om ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse därigenom kan komma att uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen.

Grundprinciper

Grundprinciper – ett indpositivt vinstvillkor

Enligt 6 § första stycket AL får en ga inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Det ska med andra ord uppkomma en *vinst*. Detta så kallade båtnadsvillkor innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en ga som inte är ekonomiskt försvarbar – även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Se Handbok AL avsnitt [6 § Båtnadsvillkoret](#). Se även under samma avsnitt i Handbok AL under rubrik Begreppet ”båtnadsområde” om båtnadsområde.

I Handbok AL under avsnittet kan du läsa vidare om vilka poster som ska läggas till grund för båtnadsvärdering tillsammans med de rättsfall som illustrerar detta.

Se vidare formel och exempel på båtnadsvärdering enligt AL i Bilaga 1 under rubriken Båtnadsvärdering AL.

10 GRADERINGSVÄRDERING

10.1 Principer för graderingsvärdering

9 § I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen. Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det.

Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark.

Lag (1971:917).

Principer för graderingsvärdering

Principerna för graderingsvärdering framgår av 5 kap. 9 § FBL. Graderingsvärdering ska bara genomföras i den utsträckning det är nödvändigt för att avgöra den ansökta åtgärdens tillåtlighet.

De vanligaste situationerna då detta är nödvändigt är för att avgöra om en fastighetsbildningsåtgärd är tillåtlig är vid prövning av det så kallade fastighetsskyddet vid fastighetsreglering (5 kap. 8 § FBL) respektive skyddet mot för stora värdeförändringar vid klyvning (11 kap. 4 § FBL). I klyvningsfallet finns en direkt hänvisning till 5 kap. 9 § FBL berörande fastställande av graderingsvärden (11 kap. 4 §). För att avgöra om en fastighets graderingsvärde minskas väsentligt kan det i vissa situationer krävas att en fastighets graderingsvärde beräknas. Graderingsvärdet ska bestämmas till visst penningbelopp.

Den kan också finnas situationer där en graderingsvärdering behövs som underlag för planering av marktilldelning. Graderingsvärden ska då i första hand bestämmas för de områden (parceller) som omfattas av förrättningsåtgärden. Uppdelningen i parceller behöver normalt inte gå längre än att de områden som en fastighet avstår uppdelas i de delar som ska avträdas till olika fastigheter.

Även om det krävs en bedömning av förändring av en fastighets graderingsvärde kan det många gånger räcka att Lantmäteriet utan formlig officialvärdering bedömer om villkoren är uppfyllda eller inte. Även i de fall värdeuppskattningar behövs är det ofta tillräckligt att göra dem översiktligt. Se närmare i Handbok FBL under respektive bestämmelse samt [avsnitt 5.9.1 "Graderingsvärdering"](#).

Rättsfall: Obehövt med en graderingsvärdering

NJA 2004 s. 106 (Lm ref. 04:3) HD delade Lantmäteriets bedömning att det inte krävdes ett graderingsförfarande. Vidare påpekade HD att graderingsvärdering inte är ett obligatorisk förfarande enligt 5 kap. 9 § FBL och att förrättningar inte bör tyngas av en särskild värdering bara för markfördelning (av samfällad mark).

Enligt 5 kap. 9 § andra stycket ska graderingsvärdet för ett område bestämmas med hänsyn till områdets avkastning och marknadsvärde. Några generella regler för valet mellan avkastningsvärde och marknadsvärde har

inte lämnats av lagstiftaren. Det mera långsiktiga avkastningsvärdet bör dock enligt motiven till bestämmelsen kunna få en avgörande betydelse vid graderingen. I den praktiska tillämpningen har det blivit allt vanligare att graderingsvärdebedömningen grundas på marknadsvärdet. Det blir särskilt tydligt om den fastighet som berörs inte är en avkastningsfastighet, exempelvis en bostadsfastighet.

Graderingsvärderingen ska grundas på områdets beskaffenhet i *obebyggt* skick och dess tjänlighet för det *ändamål* vartill det lämpligen bör användas. Man bortser alltså från byggnader som finns på det område som värderas.

Vid graderingsvärderingen ska även tillfälliga förhållanden beaktas, om inte särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. I praxis har det exempelvis förekommit att värdet av anläggningar för vatten och avlopp för respektive yrkad klyvningslott inte beaktats (se rättsfallet Lm ref. V 90:10). Vid bedömningen av om särskilda skäl ska anses föreligga bör hänsyn tas till att höga likvider ska undvikas om det är möjligt utan att oönskade storleksförändringar uppkommer. Avseende situationen där det finns byggnader på ofri grund med stöd av nyttjanderätt inom klyvningsfastigheten torde detta vara ett förhållande som alltid bör beaktas vid graderingen, se närmare rubrik 6.7 "Likvidvärdering vid klyvning".

Ett uttryckligt undantag från att tillfälliga förhållanden ska beaktas framgår direkt av lagtexten, nämligen då produktiv skogsmark graderas. Ett område som är avsett för skogsbruk ska värderas som om det vore bevuxet med skog, vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av *normal beskaffenhet* enligt de förhållanden som råder i orten (normalskogsvärdet).

Enligt 5 kap. 9 § fjärde stycket utgörs en fastighets graderingsvärde av summan av graderingsvärdena för de till fastigheten enskilt hörande områdena och de på fastigheten belöpande andelarna i motsvarande värden för samfällad mark. Vid upphävande av servitut kan det vara nödvändigt att beräkna servitutets värde för förmånsfastigheten. Annorlunda uttryckt är det som ska beräknas hur upphävandet påverkar förmånsfastighetens totala graderingsvärde. För att beräkna detta behöver de fastighetsanknutna kostnadsökningarna av upphävandet bedömas. När dessa är beräknade, utifrån berörda markslag och per år, ska dessa multipliceras med en lämplig faktor, se rubrik 10.3 "Graderingsvärdepåverkan vid upphävande av servitut".

Rättsfall: Graderingsvärde ska fastställas för varje fastighet

HovR V Sv 1975-12-18, Ö 424/75 (Lm ref. 75:13) återförvisades förrättningen delvis på grund av att bedömning av graderingsvärden hade gjorts utifrån brukningsenhet istället för per fastighet.

10.2 Graderingsvärdering av olika markslag

Graderingsvärdering utifrån markslag

Lagstiftaren har inte lämnat några tydliga riktlinjer för valet mellan om graderingsvärdet ska beräknas utifrån avkastningsvärdet eller marknadsvärdet av berörd mark.

Generellt ter det sig dock rimligt att lägga större tyngdpunkt på det långsiktiga och normaliserade avkastningsvärdet om marken som berörs ingår i en avkastningsfastighet eftersom det i dessa fall finns en stark korrelation mellan avkastningsvärdet och marknadsvärdet.

Graderingsvärdering av mark för jordbruk

Jordbruksmark innefattar både åkermark och betesmark och kan principiellt behandlas i ett sammanhang avseende hur marken ska graderas. Mark som är avsedd för jordbruk bör i första hand graderas utifrån dess marknadsvärde. Metodologin för detta blir då i första hand genom ortsprisanalys och i andra hand med stöd av taxeringsuppgifter. Vid tillämpning av taxeringsuppgifter behöver det taxerade markvärdet antingen räknas upp schablonmässigt eller med ett beräknat k/t-tal. Vilket som är ett lämpligt förfarande i det enskilda fallet beror i huvudsak på hur stor andel av det totala värdet som utgörs av jordbruksmark. Det vill säga vilket genomslag som fastställande av graderingsvärdet för jordbruksmarken kommer ha för bedömningen.

Rättsfall: HD godtog IAN-modellen som metod för att beräkna minskat avkastningsvärde

NJA 1998. 62 (Lm ref. V 98:1) gällde förrättningen stängning av plankorsning över järnväg genom upphävande av servitut för järnvägsöverfart till förmån för en jordbruksfastighet. HD fastslog att upphävande av ett servitut kan vara i strid med fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL. För att beräkna förändringen av en jordbruksfastighets graderingsvärde godtog HD att den s.k IAN-modellen tillämpades i syfte att beräkna förmånsfastighetens minskade graderingsvärde. Enligt HD krävdes dock vissa korrigeringar för att exkludera sådana kostnadsökningar som inte ansågs vara fastighetsanknutna.

Graderingsvärdering av skogsmark

Lantmäteriet har tagit fram anvisningar och tabellverk för beräkning av graderingsvärde i skogsmark (PM 2018-01-17, dnr 402–2018/431). Anvisningarna är publicerad på den [externa hemsidan](#).

Metoden ger ett så kallat normalskogsvärde. Med det menas ett fiktivt värde som utgår från att det finns lika mycket skog av alla åldersklasser, beräknade utifrån en optimal slutavverkningstidpunkt, på den skogsmark som graderas.

Graderingsvärdering av tomtmark

Vid graderingsvärdering av tomtmark är det som ska beräknas råtomtvärdet. Det vill säga markens värde utifrån den tillåtna byggrätten men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter för anslutning till vatten- och avlopp, förrättningskostnader, rivning och anläggningskostnader m.m. Inom plan är byggrätten reglerad i gällande plan. Utom plan torde byggrätten i normalfallet motsvara befintligt tillåten bebyggelse.

Uppskattning av råmarksvärdet görs med fördel genom en ortprisanalys av försäljning av råtomtmark i närområdet. Saknas sådant underlag är det möjligt att med hjälp av taxeringsvärde approximera en värdenivå för råtomtmark.

Rättsfall: Graderingsvärdering av tomtmark utifrån taxeringsunderlag

HovR V Sv 1995-06-19, Ö 1297/93 (Lm ref. V 95:12) Domstolen angav att vid relativt likartade värderingsobjekt kunde vara godtagbart att utföra graderingsvärderingen med utgångspunkt i taxeringsuppgifter.

Graderingsvärdering av övrig mark

Gällande övrig mark kan detta omfatta flera olika typer av markslag. Det kan vara mark som i värderingshänseende är att betrakta som impediment men det kan även vara mark i anslutning till gårdcentra eller med speciella ändamål för vilket det saknas vedertagna värderingsmodeller. Det som är gemensamt för dessa markslag är att graderingen får ske utifrån jämförelse med andra markslag.

10.3 Graderingsvärdepåverkan vid upphävande av servitut

Upphävande av servitut

Ett servitut kan representera en inte oväsentlig del av en fastighets värde. Ett upphävande kan således påverka fastighetens totala graderingsvärde. Minskningen av förmånsfastighetens graderingsvärde med anledning av upphävandet motsvarar i princip servitutets självständiga värde eftersom graderingsvärdet av marken inte förändras genom att servitutet upphävs. Gradering av de olika markslagen förutsätter att de kan användas för det avsedda ändamålet och då kan ett servitut vara en förutsättning för att realisera markens värde.

Metoden för att beräkna vilket värde servitutet har beror på servitutets funktion för fastigheten. Om det är fråga om en avkastningsfastighet och upphävandet enbart påverkas vissa delar av fastigheten baseras graderingsvärdeminskningen på kostnadsökningar för att fortsätta bruka aktuella områden av fastigheten. I vissa situationer kan även viss nytta avräknas kostnadsökningarna.

Den i praktiken vanligaste förekommande värderingsituationen är då överfartsservitut vid järnväg upphävs. För den aktuella typen av värderingar har Lantmäteriet tagit fram en rapport (LMV-rapport 1994:3 "Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter") vilken är publicerad på den [externa hemsidan](#) och finns redogjord under avsnitt 6.3 under rubrik "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg".

Principerna vid graderingsvärdering är väsentligen samma som vid likvidvärderingen (förutom påslaget på 25% som görs på marknadsvärdeminskningen), se därför avsnitt 6.3 "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg". Av redogörelsen där framgår att vissa delar av rapporten bör modifieras.

Rättsfall: Domstolen godtog sakkunnigs värderingsmodell

MÖD 2025-05-06, F 15015–23. Domstolen bedömde att upphävande av servitut för järnvägsöverfart innebar att en fastighets graderingsvärde minskades i sådan omfattning att åtgärden inte skulle tillåtas. Domstolen ansåg att den av LM förordnande sakkunniges värderingsmetoder och utgångspunkten vad godtagbara för att använda vid bedömningen av påverkan på fastighetens graderingsvärde. Den innefattade att varje markslag graderades särskilt utifrån olika metoder varefter graderingsvärdet av servitutet fastställdes utifrån kostnadsökningarna som uppkommer när servitutet upphävs. Kostnadsökningarna beräknades utifrån att en årlig kostnadsökning per markslag som sedan multipliceras med en lämplig faktor.

BILAGA 1: PRAKTISK VÄRDERING MED EXEMPEL

PRAKTISKA METODBESKRIVNINGAR

Båtnadsvärdering

Prövning av båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL

STEG 1 – Båtnad, 5 kap 4 § första stycket, ” ... fördelarna ... ”

Det man söker inom steg 1 är den sammanlagda marknadsvärdeökningen minus den sammanlagda marknadsvärdeminskningen på de berörda fastigheterna, och differensen av dessa poster bildar båtnaden.

+ sammanlagda marknadsvärdeökningen
- sammanlagda marknadsvärdeminskningen

= båtnaden

STEG 2 – Kostnader, 5 kap 4 § första stycket, ” ... kostnader och olägenheter ... ”

Det man söker inom steg 2 är summan av de kostnader och olägenheter som finns angående åtgärden. Ofta kan de vara enligt nedan.

- förrättningskostnader
- kostnader för att utföra anläggningen
- kostnader för markintrång
- framtida drift- och underhållskostnader
- sk enskilda fullföljdskostnader
- övriga olägenheter

= summa kostnader och olägenheter

STEG 3 – Beräkning av vinst

Det man söker är att ta reda på om vinsten blir positiv eller negativ, för att sedan kunna avgöra om åtgärden i förrättningen därmed tillåten att göra eller inte.

Steg 1, summa båtnad
- Steg 2, summa kostnader och olägenheter

= eventuell vinst

Förklaring av delvärdena

Marknadsvärdeökning
med och
förrättningsåtgärden?

Vad blir marknadsvärdet på fastigheten
utan servitutet i

Marknadsvärdeminskning Vad blir marknadsvärdeminskningen på
den eller de fastigheter som blir belastade av förrättningsåtgärden?

Förrättningskostnader Här avses uppskattning av en schablonkostnad för den typ av åtgärd som ärendet gäller, inklusive värdering eftersom värdering behövs.

Kostnader för att utföra anläggningen Tex. byggkostnader

Kostnader för markintrång för åtgärden Bedömd ersättning för upplåtet utrymme

Framtida drifts- och underhållskostnader engångsbelopp (nuvärdesbelopp) En bedömning av framtida drifts- och underhållskostnader omräknade till ett

Sk enskilda eller andra anläggningar. fullföljdskostnader Till exempel investeringar i vägar Jfr. prop. 1969:128 s. B 350.

Övriga olägenheter Till exempel arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägare utan att direkt medföra några utgifter och liknande, samt förluster till följd av regleringen som inte utgör verkliga kostnader, och obehag på grund av det ändrade fastighetsbeståndet som har ekonomisk betydelse. Jfr. prop. 1969:128 s. B350-351.

Prövning av båtnadsvillkoret i 6 § AL

STEG 1 – Båtnad, 6 § första stycket AL, ” ... fördelar av ekonomisk eller annan art ... ”

Det man söker inom steg 1 är den sammanlagda marknadsvärdeökningen på de berörda fastigheterna, eller fördelar av annan art, och summan av detta bildar båtnaden.

+ sammanlagda marknadsvärdeökningen
+ fördelar av annan art

= båtnaden

STEG 2 – Kostnader, 5 kap 4 § första stycket, ” ... kostnader och olägenheter ... ”

Det man söker inom steg 2 är summan av de kostnader och olägenheter som finns angående åtgärden. Ofta kan de vara enligt nedan.

- förrättningskostnader
- kostnader för att utföra anläggningen
- kostnader för markintrång
- framtida drift- och underhållskostnader
- sk enskilda fullföljds-kostnader
- övriga olägenheter

= summa kostnader och olägenheter

STEG 3 – Beräkning av vinst

Det man söker är att ta reda på om vinsten leder till plus eller minus, för att sedan kunna avgöra om åtgärden i förrättningen därmed tillåten att göra eller inte.

Om det leder till minus går åtgärden inte att göra.

- Steg 1, summa båtnad
- Steg 2, summa kostnader och olägenheter

= eventuell vinst

Förklaring av delvärdena

Marknadsvärdeökning Vad blir marknadsvärdet på fastigheten
med och utan servitutet i
förrättningsåtgärden ?

Marknadsvärdeminskning Vad blir marknadsvärdeminskningen på
den eller de fastigheter som blir belastade av förrättningsåtgärden?

Förrättningskostnader Här avses uppskattning av en
schablonkostnad för den typ av åtgärd som ärendet gäller, inklusive
värdering eftersom värdering behövs.

Kostnader för att utföra Till exempel byggkostnader.
anläggningen

Kostnader för markintrång Bedömd ersättning för upplåtet utrymme
för åtgärden.

Framtida drifts- och En bedömning av framtida drifts- och
underhållskostnader underhållskostnader omräknade till ett
engångsbelopp (nuvärdesbelopp).

Sk enskilda Till exempel om en enskild person på
grund av fastighetsbildning behöver lägga om en
fullföljdskostnader utfart eller ett dike eller liknande. Jfr. också prop. 1973:160 s. 149.

Övriga olägenheter Ekonomisk olägenhet som inte tar sig
uttryck i minskning av fastighetsvärdet, utan drabbar en delägare till följd
av anläggningens utförande och drift. Eller besvär eller obehag som har
ekonomisk betydelse. Jfr. prop. 1973:160s. 150 y).

Marknadsvärdesbedömningar

Ortsprismetoden - ordsprisanalys - exempel

Ortsprismetoden innebär att man uppskattar marknadsvärdet med ledning av tidigare noterade priser för försäljning av likartade fastigheter på orten. Metoden bygger på prisstatistik. Nedan följer hur man kan gå till väga.

Förutsättningar:

Område 1 som utgör allmän platsmark gata i gällande detaljplan ska överföras från fastigheten A.

Område 1 är 240 m².

Fastighet A är en bebyggd småhusenhet med en areal på 1648 m² och ligger inom belägenhetsklass 4, dvs mer än 150 meter från strand

Värdetidpunkten är januari 2024.



Bilden föreställer karta med det område som ska värderas.

Riktvärdeangivelser	
Frilliggande småhus	
Normaltomtens storlek i kvm	1 800
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	260
Normaltomtens riktvärde i kr	2 200 000
Va-klass för normaltomten	3
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	24 000
S-nivåfaktor	28
Aldersinverkan	85
Belägenhetsfaktorer	
Klass 1, 0 - 75 m med egen strand	2
Klass 2, 0 - 75 m utan egen strand	1,6
Klass 3, 76 - 150 m	1,2
Klass 4, 151 m eller längre	1

En grov sökning görs först på alla försäljningar avseende tomtmark (taxeringskod 210) inom det riktvärdeområde samt intilliggande riktvärdeområden som fastigheten ligger inom de senaste tre åren. Det kan vara svårt att få fram ett ortsprismaterial för obebyggd mark varför spannet väljs för en 3-års period. Det är därmed större chans att få fram ett underlag och man kan också ha koll på marknaden vad som hänt.

Detta ger en bruttolista på 19 försäljningar. Det ogallrade genomsnittliga tomtmarksvärdet är 2 903 kr/m² och medelarealen är 1 222 m³.

Fastighet	datum	Riktvärdeområde	Pris	areal	kr/kvm	Belägenhetsklass
Fastighet 1	2021-01-16	Samma som objektet	1 600 000 kr	1469	1 089 kr	4
Fastighet 2	2021-02-02	Samma som objektet	2 520 000 kr	1000	2 520 kr	4
Fastighet 3	2021-03-27	Samma som objektet	1 795 000 kr	1100	1 632 kr	4
Fastighet 4	2021-08-27	Samma som objektet	3 250 000 kr	1057	3 075 kr	4
Fastighet 5	2021-09-28	Samma som objektet	2 450 000 kr	1083	2 262 kr	
Fastighet 6	2021-10-01	Samma som objektet	7 000 000 kr	2958	2 366 kr	
Fastighet 7	2021-11-16	intilliggande riktvärdeområde	5 500 000 kr	1001	5 495 kr	2
Fastighet 8	2021-12-24	Samma som objektet	2 408 000 kr	1000	2 408 kr	4
Fastighet 9	2022-01-15	intilliggande riktvärdeområde	7 500 000 kr	1539	4 873 kr	1
Fastighet 10	2022-05-26	Samma som objektet	2 800 000 kr	1668	1 679 kr	4
Fastighet 11	2023-07-01	Samma som objektet	3 250 000 kr	1000	3 250 kr	4
Fastighet 12	2023-07-16	Samma som objektet	3 151 932 kr	1055	2 988 kr	3
Fastighet 13	2023-07-16	Samma som objektet	2 665 432 kr	1020	2 613 kr	4
Fastighet 14	2023-07-16	Samma som objektet	2 876 932 kr	1048	2 745 kr	3
Fastighet 15	2023-07-16	Samma som objektet	2 831 432 kr	1000	2 831 kr	3
Fastighet 16	2023-07-16	Samma som objektet	4 015 557 kr	1091	3 681 kr	4
Fastighet 17	2023-07-16	Samma som objektet	4 861 432 kr	1001	4 857 kr	4
Fastighet 18	2023-09-29	Samma som objektet	2 695 000 kr	1047	2 574 kr	4
Fastighet 19	2024-03-29	Samma som objektet	2 400 000 kr	1083	2 216 kr	4
				1222	2 903 kr	

Bilden är en lista på dessa 19 försäljningarna.

Först gallras köp bort som ligger inom högre belägenhetsklass (klass 1-3) då dessa bedöms ha ett högre marknadsvärde ju närmare strand de är belägna.

Kvar efter denna första gallring blir 14 försäljningar. Efter första gallringen är det genomsnittliga tomtmarksvärdet 2 587 kr/m² och medelarealen är 1 256 m³.

Fastighet	datum	Riktvärdeområde	Pris	areal	kr/kvm	Belägenhetsklass
Fastighet 1	2021-01-16	Samma som objektet	1 600 000 kr	1469	1 089 kr	4
Fastighet 2	2021-02-02	Samma som objektet	2 520 000 kr	1000	2 520 kr	4
Fastighet 3	2021-03-27	Samma som objektet	1 795 000 kr	1100	1 632 kr	4
Fastighet 4	2021-08-27	Samma som objektet	3 250 000 kr	1057	3 075 kr	4
Fastighet 5	2021-09-28	Samma som objektet	2 450 000 kr	1083	2 262 kr	4
Fastighet 6	2021-10-01	Samma som objektet	7 000 000 kr	2958	2 366 kr	4
Fastighet 8	2021-12-24	Samma som objektet	2 408 000 kr	1000	2 408 kr	4
Fastighet 10	2022-05-26	Samma som objektet	2 800 000 kr	1668	1 679 kr	4
Fastighet 11	2023-07-01	Samma som objektet	3 250 000 kr	1000	3 250 kr	4
Fastighet 13	2023-07-16	Samma som objektet	2 665 432 kr	1020	2 613 kr	4
Fastighet 16	2023-07-16	Samma som objektet	4 015 557 kr	1091	3 681 kr	4
Fastighet 17	2023-07-16	Samma som objektet	4 861 432 kr	1001	4 857 kr	4
Fastighet 18	2023-09-29	Samma som objektet	2 695 000 kr	1047	2 574 kr	4
Fastighet 19	2024-03-29	Samma som objektet	2 400 000 kr	1083	2 216 kr	4
				1256	2 587 kr	

Bilden föreställer lista efter gallring.

De kvarvarande försäljningarna får man analysera lite noggrannare. I första hand vilka som är köpare och säljare samt andra faktorer som kan spela in på marknadsvärdet. I det här fallet innefattar ortsprismaterialet fyra försäljningar där en bostadsrättsförening har köpt en fastighet av en exploatör. Man kan anta att priset även omfattade byggnad och gallras därför.

Kvar efter denna gallring blir 10 försäljningar. Efter andra gallringen blir det genomsnittliga tomtmarksvärdet 2 270 kr/m² och medelarealen är 1 151 m³.

Fastighet	datum	Riktvärdeområde	Pris	areal	kr/kvm	Belägenhetsklass
Fastighet 1	2021-01-16	Samma som objektet	1 600 000 kr	1469	1 089 kr	4
Fastighet 2	2021-02-02	Samma som objektet	2 520 000 kr	1000	2 520 kr	4
Fastighet 3	2021-03-27	Samma som objektet	1 795 000 kr	1100	1 632 kr	4
Fastighet 4	2021-08-27	Samma som objektet	3 250 000 kr	1057	3 075 kr	4
Fastighet 5	2021-09-28	Samma som objektet	2 450 000 kr	1083	2 262 kr	4
Fastighet 8	2021-12-24	Samma som objektet	2 408 000 kr	1000	2 408 kr	4
Fastighet 10	2022-05-26	Samma som objektet	2 800 000 kr	1668	1 679 kr	4
Fastighet 11	2023-07-01	Samma som objektet	3 250 000 kr	1000	3 250 kr	4
Fastighet 18	2023-09-29	Samma som objektet	2 695 000 kr	1047	2 574 kr	4
Fastighet 19	2024-03-29	Samma som objektet	2 400 000 kr	1083	2 216 kr	4
				1151	2 270 kr	

Bilden föreställer en lista efter en andra gallring.

Efter att ha gått igenom de olika stegen ovan har man en skälig bild av vad det genomsnittliga tomtmarksvärdet kan antas vara i det specifika fallet.

Taxeringsvärdesmetoden för marknadsvärde - exempel

För det fall det inte finns underlag för att kunna ta fram ett marknadsvärde med hjälp av ortsprisanalys kan ett marknadsvärde i stället tas fram med hjälp av riktvärden för fastighetstaxering som gäller för det berörda området.

Förutsättningar:

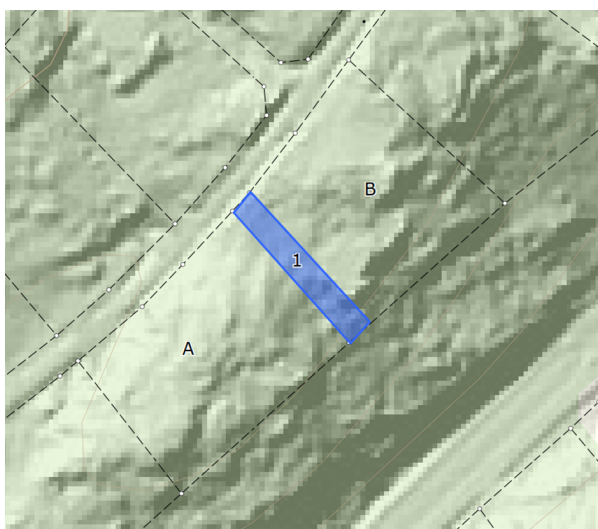
Område 1 som utgör kvartersmark för enskild bebyggande (bostad) i gällande detaljplan och ska överföras till fastighet A från fastighet B för att överensstämma med fastighetindelningsbestämmelserna.

Område 1 är 230 m².

Fastighet A är en obebyggd småhusenhet med en areal på 1 648 m² och ligger inom belägenhetsklass 4, dvs mer än 150 meter från strand.

Värdetidpunkten är oktober 2025.

Då detta är ett tomtbildningsfall ska vinsten fördelas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Fördelningen ska alltså göras på råtomtnivå, det vill säga markens värde utifrån den tillåtna byggrätten, men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter för VA, förrätningskostnader m.m.



Bilden föreställer karta över området som berörs

Riktvärdeangivelser	
Friliggande småhus	
Normaltomtens storlek i kvm	1 800
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	260
Normaltomtens riktvärde i kr	2 200 000
VA-klass för normaltomten	3
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	24 000
S-nivåfaktor	28
Åldersinverkan	85
Belägenhetsfaktorer	
Klass 1, 0 - 75 m med egen strand	2
Klass 2, 0 - 75 m utan egen strand	1,6
Klass 3, 76 - 150 m	1,2
Klass 4, 151 m eller längre	1

Bilden föreställer en tabell hämtad från Skatteverket

Riktvärdet för tomtmark inom det värdeområde fastigheterna är belägna är 2200000 kr i 2024-2026 års taxering.

Det finns 6 VA-klasser där klass 1 är kommunalt VA och klass 6 är utan VA. Då normaltomten har VA-klass 3 och värdet ska beräknas utan VA räknas 3 klasser av vilket ger

$2200000 \text{ kr} - (24000 \text{ kr} * 3) = 2128 \text{ 000 kr}.$

Därefter görs avdrag för tomtanläggningar då värdet för normaltomten inkluderar tomt- och trädgårdsanläggningar. Hur stort avdrag man ska göra framgår av Skatteverkets allmänna råd, SKV A2014:6. På sida 11 finns nedanstående tabell

Riktvärde för normaltomten (kr)	Justeringsbelopp för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar.
10 000	2 000
20 000	4 000
40 000	6 000
60 000	10 000
80 000	14 000
100 000	18 000
140 000	22 000
160 000	26 000
200 000	31 000
225 000	36 000
250 000	42 000
300 000	50 000
350 000	60 000
400 000	70 000
450 000	84 000
500 000	95 000
600 000	105 000
700 000	115 000
800 000	125 000
900 000	130 000
1 200 000	160 000
1 700 000	180 000
2 000 000	200 000
2 400 000	200 000
3 000 000	200 000
3 400 000	200 000

Bilden föreställer en tabell från Skatteverkets allmänna råd

Avdrag görs med stöd av tabellen med 200000 kr.

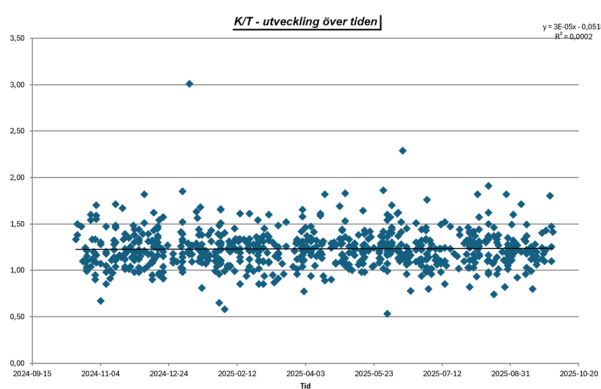
$2128000 - 200000 = 1928000$ kr.

Därefter görs avdrag för förrättningskostnad. En schabloniserad förrättningskostnad för en fastighetsreglering bedöms till 50000 kr, vilket ger

$1928000 \text{ kr} - 50000 \text{ kr} = 1878000 \text{ kr}$. Detta är taxeringsnivån för råtomtmark i värdeområdet.

För att få fram marknadsvärdesnivån måste någon form av index användas. Ett sätt att göra det på är att anta att förhållandet mellan K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) är detsamma för både obebyggda och bebyggda småhusfastigheter inom hela kommunen. Vanligtvis får man då ett större underlag att grunda bedömningen på.

I det här fallet har det under det senaste året sålts 703 bebyggda småhusfastigheter i kommunen och det genomsnittliga K/T värdet är 1,23



Bilden föreställer ett diagram över spridningen av K/T-tal över viss tid

Marknadsvärdet för råtomtmark för normaltomten blir då

$$1878000 * 1,23 = 2309940 \text{ kr.}$$

Inom det aktuella riktvärdeområdet är normaltomtens storlek $1\,800 \text{ m}^2$.
Korrigeringsbeloppet är 260 kr/m^2 , vilket motsvarar 21 % av genomsnittsvärdet.

För att komma fram till denna procentsats gör man följande

$$\text{Det genomsnittliga taxerade tomtmarksvärdet är } 2200000 \text{ kr} / 1\,800 \text{ m}^2 = 1222 \text{ kr/m}^2.$$

$$260 \text{ kr} / 1\,222 \text{ kr} / \text{m}^2 = 21\%$$

Detta procentuella förhållande används sedan på de till marknadsvärdet indexerade värdena.

I det här fallet blir korrigeringsbeloppet $(2309940 / 1\,800) * 0,21 = 269 \text{ kr/m}^2$.

Enligt taxeringsmodellen ges inget avdrag eller tillskott för arealer över halva eller dubbla normaltomtens areal.

Fastighet A får en areal på $1\,648 + 230 = 1\,878 \text{ m}^2$, dvs 78 m^2 större än normaltomten i riktvärdeområdet. Det är arealen som överstiger normaltomtens areal som korrigeringsbeloppet adderas med. På samma sätt som om fastigheten varit mindre än normaltomten skulle korrigeringsbeloppet användas för att subtrahera beloppet.

Råtomtvärdet för fastighet A inklusive området som överförs från fastighet B blir således $2309940 + (78 * 269) = 2330\,922$, vilket ger $1\,241 \text{ kr/m}^2$.

Ägaren av fastighet A ska därför betala $1\,241 \text{ kr/m}^2 * 230 \text{ kr} = 285\,430 \text{ kr}$ i ersättning till ägaren av fastighet B.

EXEMPEL, TYPFALL OCH TYPSITUATIONER

Båtnadsvärdering FBL

EXEMPEL 1. Båtnad och vinst vid bildande av bryggsservitut

Exemplet gäller ett fall då servitut avseende rätt att uppföra brygga bildas för ett antal fritidsfastigheter. Hur ska vinsten av regleringen bestämmas?

Förutsättningar

Servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya brygga ska inrättas för fritidsfastigheterna 1:237–242. Förutsättningarna är samma som i exemplet Servitut för brygga, som finns under vinstfördelningsfall.

Den tjänande fastigheten 1:65 är en liten jordbruksfastighet. Enligt gällande detaljplan utgör området för bryggornas läge ett Vb-område som är avsett att komplettera kvartersmarken. Det finns sedan tidigare en dåligt underhållen brygga på den plats där de nya bryggorna ska ligga. Ägarna till fastigheterna 1:237–242 har genom muntlig överenskommelse nyttjat den gamla bryggan, men ägaren till 1:65 motsäger sig ett fortsatt nyttjande. Därför ansöker ägarna till de sex fritidsfastigheterna om servitut så att de kan anlägga en varsin egen brygga i anslutning till den gamla.

De härskande fastigheterna och den tjänande är inte överens om åtgärden. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL måste därför prövas.

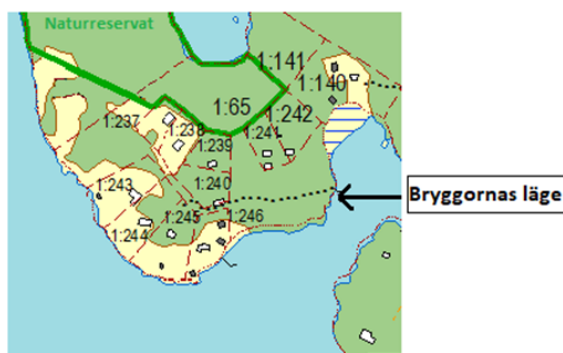


Bild som visar utdrag ur registerkartakarta med läge för bryggor.

Grunder

Servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya brygga ska inrättas för fritidsfastigheterna 1:237–242. Förutsättningarna är samma som i exemplet Servitut för brygga, som finns under vinstfördelningsfall

Den tjänande fastigheten 1:65 är en liten jordbruksfastighet. Enligt gällande detaljplan utgör området för bryggornas läge ett Vb-område som är avsett att komplettera kvartersmarken. Det finns sedan tidigare en dåligt underhållen brygga på den plats där de nya bryggorna ska ligga. Ägarna till fastigheterna 1:237–242 har genom muntlig överenskommelse nyttjat den gamla bryggan, men ägaren till 1:65 motsäger sig ett fortsatt nyttjande. Därför ansöker ägarna till de sex fritidsfastigheterna om servitut så att de kan anlägga en varsin egen brygga i anslutning till den gamla.

De härskande fastigheterna och den tjänande är inte överens om åtgärden. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL måste därför prövas.

Båtnadsberäkning

De härskande fastigheternas värdeökning

Bedömningen i detta fall gäller hur mycket tillgången av en väl fungerande båtplats höjer marknadsvärdet på de härskande fastigheterna. Rent teoretiskt bör värdeökning bestämmas till skillnaden mellan fastigheternas värde efter och före regleringen. Rent praktiskt brukar man ofta göra en direkt uppskattning av denna skillnad.

Även vid en direktuppskattning kan marknadsvärdeökningen bedömas på olika sätt. Ett sätt, som tillämpades i rättsfallet Svea HovR 2010-05-12, Ö 10355-08 (LM ref. V 10:5), är att betrakta båtplatsen som ett tomttillbehör och sedan bedöma inverkan på marknadsvärdet utifrån en viss procentsats. De aktuella fastigheternas marknadsvärde bedöms till ca 3 milj. kr. Tillgången till en båtplats bedöms öka värdet med 3–4 %, motsvarande 90–120 000 kr per fastighet. Det kan vara rimligt att uppskatta värdeökningen till 100 000 kr per härskande fastighet. Den totala *marknadsvärdeökningen* bedöms mot denna bakgrund till $6 \times 100\,000 = 600\,000$ kr.

Den härskande fastighetens värdeminskning

Marknadsvärdeminskningen på fastigheten 1:65, som avstår utrymme, kan i detta fall bedömas med utgångspunkt från *förlust av hyresintäkter* om fastighetsägaren i stället själv hade byggt nya bryggor och hyrt ut båtplatser till de sex fastigheterna 1:237–242. En värdering utifrån förlust av hyresintäkter tillämpades i flera rättsfall, däribland LM ref. V 10:5. Kalkylen ska göras utifrån årliga nettointäkter per båtplats, dvs. bruttointäkter minus kapital-, drifts- och underhållskostnader.

Den *bruttointäkt* som ägaren av fastigheten 1:65 hade kunnat påräkna vid en alternativ uthyrning kan uppskattas med stöd av vad som betalas för andra liknande upplåtelser i området. Beloppen ligger på i storleksordningen 3–4 000 kr per år och båtplats. Det kan mot den bakgrunden vara rimligt att välja ett belopp som ligger mitt i detta intervall, dvs. 3 500 kr per servitut. De årliga *drifts- och underhållskostnaderna* uppskattas till ca 400 kr per båtplats. Detta ger ett *årligt netto*, exklusive kapitalkostnaden som beaktas särskilt längre fram, om 3 100 kr.

Praxis, se ovan nämnda rättsfall, är att marknadsvärdeminskningen bedöms genom att årsbeloppet *kapitaliseras* på evig tid och att hela kalkylbeloppet antas slå igenom i marknadsvärdet. Det finns här inte skäl att använda någon annan beräkningsmetod. När det gäller kalkylräntan har räntefoten 5 % godtagits av domstolarna i de flesta fall; se t.ex. HovR Ö Norrl, 2005-02-10, Ö 61803 (LM ref. V 05:5). En högre räntefot har tillämpats i ett par fall; se t.ex. LM ref. V 10:5. Här väljs *räntefoten 5 %*. Det bedöms nämligen att det är fråga om långsiktigt realvärdesäkra hyresintäkter i alternativkalkylen, eftersom det gäller båtplatser på en ö i Stockholms skärgård dit det inte går att ordna en vägförbindelse. Det evighetskapitaliserade årliga beloppet blir därmed $3\,100 \times 20 = 62\,000$ kr per servitut.

Från ovanstående belopp ska dras *kapitalkostnaden*. Det förutsätts att fastighetsägaren idag hade varit tvungen att göra en motsvarande investering som servitutshavarna för att få en väl funderande brygganläggning. Kostnaden

för investeringen uppskattas till ca 40 000 kr per servitut (brygga). Nettot med beaktande av kapitalkostnaden blir då $62\,000 - 40\,000 = 22\,000$ kr.

Marknadsvärdeminskningen bedöms uppgå till motsvarande belopp, dvs. 22 000 kr per servitut. Den totala *marknadsvärdeminskningen* blir sålunda $6 \times 22\,000 = 132\,000$ kr.

Båtnad

Båtnaden, dvs. den samlade effekten på de berörda fastigheternas marknadsvärden, blir därmed $600\,000 - 132\,000 = 468\,000$ kr.

Kostnader

De kostnader och olägenheter som i detta fall ska belasta vinstkalkylen består av förrättningskostnader och anläggningskostnader. De senare är som redan nämnts av arten enskilda fullföljdsåtgärder.

Förrättningskostnaderna ska uppskattas med hänsyn till att sakägarna inte är överens. Kostnaden för värdering och båtnadsuppskattning ska alltså ingå i förrättningskostnaderna, liksom att dessa förutsätter att det kanske behövs två sammanträden. Mot den bakgrunden uppskattas förrättningskostnaderna här till 80 000 kr.

Anläggningskostnaden uppskattas till 40 000 kr per servitut (jfr kapitalkostnaden ovan). Sammanlagt blir det en kostnad om $6 \times 40\,000 = 240\,000$ kr.

Totalt får vi därmed på minussidan $80\,000 + 240\,000 = 320\,000$ kr.

Vinsten

Förrättningsens vinst är skillnaden mellan båtnad och kostnader. Den blir i detta fall $468\,000 - 320\,000 = 148\,000$ kr. Eftersom det blir ett positivt resultat är villkoret i 5 kap. 4 § FBL uppfyllt.

Båtnadsvärdering AL

EXEMPEL1. Utfartsväg utanför detaljplan

Exemplet belyser prövning av båtnadsvillkoret vid inrättande av en gemensamhetsanläggning avseende en utfartsväg utanför ett detaljplanlagt område. Exemplet bygger i fråga om förutsättningarna delvis på ett rättsfall i Svea HovR meddelat 2007-02-19, Ö 1721-06 (Lm ref. V07:5). Observera att de siffror som redovisas är endast exempel.

Förutsättningar

Fyra bostadsfastigheter, 1:120, 1:135, 1:202 och 1:111, saknar rätt till bilväg. De har tidigare med stöd av ett muntligt avtal anlagt en bilväg efter sträckan 1-2 på fastigheten 1:170 och samfälligheten s:17 samt byggt en bro över sundet. För att trygga rätten att ha kvar vägen och bron samt få en ordnad drift av vägen ansöker ägarna av de fastigheter som nyttjar vägen om att det ska bildas en gemensamhetsanläggning. Anläggningen ska avse den ca 80 meter långa vägen inklusive bron över sundet samt en parkeringsplats öster om bron. Vägen och bron behöver också rustas upp.

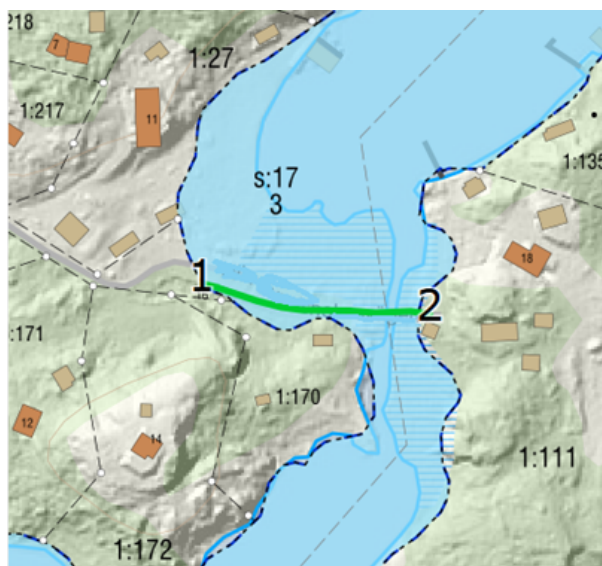


Bild som visar karta med sträckning för gemensamhetsanläggning avseende väg och bro.

Prövning av båtnadsvillkoret

Enligt 6 § AL ska fördelarna av anläggningen överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Fördelar

Det förutsätts att enbart fastigheterna 1:120, 1:135, 1:202 och 1:111 har nytta av vägen. Utifrån ortsprismaterial kan konstateras att skillnaden i marknadsvärde mellan en tomt i Stockholms skärgård med respektive utan tillgång till bilväg är ca 900000 kr. Marknadsvärdet på Fastigheten 1:111, som får bilväg ända fram till tomten, bedöms öka med detta belopp. Fastigheterna 1:120, 1:135 och 1:202 bedöms öka i värde med enbart 500000 kr, eftersom de inte får bilväg ända fram till tomten utan får en gångväg den sista biten.

Den totala marknadsvärdeökningen, dvs. *båtnaden*, bedöms sålunda till $900000 + 3 \times 500000 = 2400000$ kr.

Kostnader och olägenheter

De kostnader och olägenheter som i detta fall ska belasta vinstkalkylen består av anläggningskostnad, framtida drifts- och underhållskostnader, förrätningskostnad samt markintrång och värdet av anläggningar som tas i anspråk. Markintrånget avser marknadsvärdeminskningen – och övriga skador – på de fastigheter som avstår mark. Det är inte samma sak som de ersättningar som ska betalas ut för det utrymme som tas i anspråk, eftersom sådan ersättning inkluderar en viss vinstandel (se separat värderingsexempel under 13 § AL).

Kostnaden för att rusta upp vägen och bron uppskattas till 250000 kr.

De framtida driftskostnaderna för vägen uppskattas till 17 kr/m och år (inkluderar vinterväghållning). Kapitaliserat med 4 % kalkylränta blir beloppet $17 \text{ kr} \times 80 \text{ m} \times 25 = 34000$ kr. Framtida underhållskostnader för bron kan grovt bedömas till samma nuvärdesbelopp. I detta fall är det tillräckligt med en grov uppskattning av drifts- och underhållskostnaderna eftersom det blir en kalkylerad vinst med mycket stor marginal. Totalt blir detta 68000 kr för framtida driftskostnader.

Förrätningskostnaden uppskattas till 300000 kr.

Markintrånget bedöms till 32500 kr (325 kvm á 100 kr) för fastigheten 1:170 och 7500 kr (75 kvm á 100 kr) för samfälligheten s: 17. På fastigheten 1:111, där parkeringsplatsen anläggs, uppskattas intrånget till 60000 kr (150 kvm á 400 kr). Totalt markintrång blir $32500 + 7500 + 60000 = 100000$ kr.

Väggroppen och bron ägs gemensamt av fastigheterna 1:120, 1:135, 1:202 och 1:111, dvs. de fastigheter som ska ingå i anläggningssamfälligheten. Vinstkalkylen ska alltså innefatta det tekniska nuvärdet av befintliga anläggningar, väg och bro, som tas i anspråk och inte bara markintrånget. I detta fall är det de deltagande fastigheterna som själva äger anläggningarna, men det har ingen principiell betydelse vem som äger anläggningarna. När det däremot gäller ersättningen anläggningarna kan fastighetsägarna komma överens om att ingen ersättning ska betalas, vilket kan vara praktiskt i detta fall eftersom de så att säga får betala till sig själva. Se vidare exemplet om ersättning i detta fall under 13 §. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är dock inte dispositivt till skillnad mot ersättningsregeln i 13 § AL, varför det inte går att avtala bort poster som inte ska belasta vinstkalkylen.

Det tekniska nuvärdet bedöms vara relativt lågt. Det bedöms i detta fall till 20 procent av kostnaden för att rusta upp vägen och bron, dvs. till $0,2 \times 250000 = 50000$ kr.

Totalt får vi därmed på minussidan $250000 + 68\,000 + 300000 + 100000 + 50000 = 768000$ kr.

Vinst

Vinsten blir $2\,400\,000 - 768\,000 = 1\,632\,000$ kr. Åtgärden uppfyller sålunda villkoret i 6 § AL.

EXEMPEL 2. Skogsbilväg

Exemplet belyser prövning av båtnadsvillkoret vid inrättande av en gemensamhetsanläggning avseende en skogsbilväg. De siffror som redovisas är endast exempel, som inte utan vidare kan tillämpas i andra fall.

Förutsättningar

En ny skogsbilväg ska inrättas för tre skogsfastigheter 2:10, 2:12 (två skiften) och 6:3. Den gröna linjen på kartan visar den tänkta vägens läge. Utfart mot allmän väg sker norrut på 2:12. Vägens båtnadsområde uppgår till sammanlagt omkring 150 ha produktiv skogsmark.

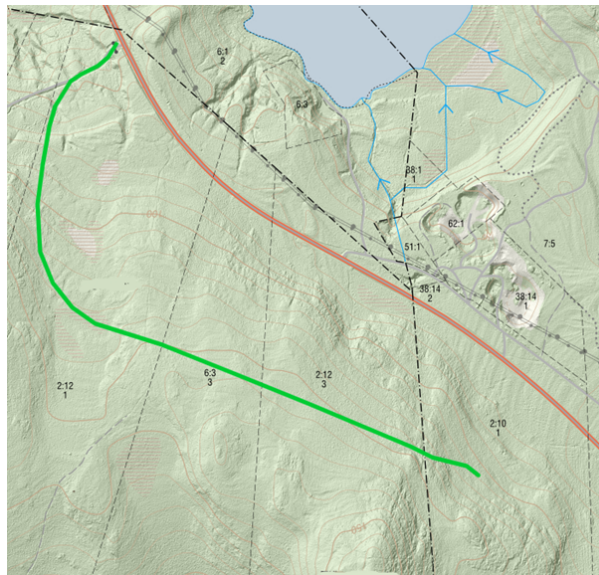


Bild som visar karta med sträckning för gemensamhetsanläggning avseende skogsbilväg.

Prövning av båtnadsvillkoret

Enligt 6 § AL ska fördelarna av anläggningen överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Fördelar

Fördelarna består att det blir billigare att transportera ut virke samt att för personal och maskiner komma åt de områden som ska avverkas.

Den tilltänkta vägen innebär att det blir 30 kr/m^3 billigare att transportera ut virket. Med en tillväxt på $7 \text{ m}^3/\text{år}$ och en evighetskapitalisering med en kalkylränta på 4% uppskattas detta till

$30 \times 7 / 0,04 = 5\,250 \text{ kr/ha}$ för båtnadsområdet.

Den totala båtnaden bedöms sålunda mot denna bakgrund till $150 \times 5\,250 = 787\,500 \text{ kr}$.

Kostnader och olägenheter

De kostnader och olägenheter som i detta fall ska belasta vinstkalkylen består av anläggningskostnad för vägen, framtida drifts- och underhålls kostnader, förrättningskostnad samt markintrång.

Kostnaden för att anlägga vägen uppskattas till 300 kr/m väg. Total väglängd 1500 m. Anläggningskostnaden blir således $300 \times 1500 = 450000$ kr.

De framtida driftkostnaderna för vägen kan uppskattas till 3 kr/m och år. Den årliga underhållskostnaden blir $3 \times 1500 = 4\,500$ kr. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta får vi ett belopp om $25 \times 4\,500 = 112\,500$ kr.

Förräntningskostnaden uppskattas till 100000 kr.

Markintrånget uppskattas till 15000 kr/ha, motsvarande $1,50 \text{ kr/m}^2$. Beloppet inkluderar ersättning för mark, förtidig avverkning samt storm- och torkskador. Virkesvärdet ingår inte, utan detta får fastighetsägarna tillgodogöra sig på annat sätt. Den korridor som kalavverkas för vägen är 20 m bred. Den totala arealen blir $20 \times 1500 = 30000 \text{ kvm}$. Markintrånget blir totalt $1,50 \times 30000 = 45000$ kr.

De *totala kostnaderna* blir därmed $450000 + 112\,500 + 100000 + 45000 = 707500$ kr.

Vinst

Vinsten blir $787500 - 707500 = 80\,000$ kr. Åtgärden uppfyller därmed villkoret i 6 § AL.

EXEMPEL 3. Parkeringsplats inom detaljplan

Exemplet belyser prövning av båtnavsvillkoret vid inrättande av en gemensamhetsanläggning avseende en parkeringsplats inom ett detaljplanelagt område. Observera att de siffror som redovisas endast är exempel.

Förutsättningar

Fyra fastigheter med flerbostadshus, 3:100-103, har ansökt om att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkeringsplats. Varje fastighet består av fyra lägenheter och behovet av parkeringsplatser uppgår till totalt 16 stycken. På grund av terrängförhållandena på platsen och bristande utrymme går det inte att anlägga parkering inom respektive fastighet. Parkeringen upptar ett område om 400 m^2 och belastar fastigheten 1:1.

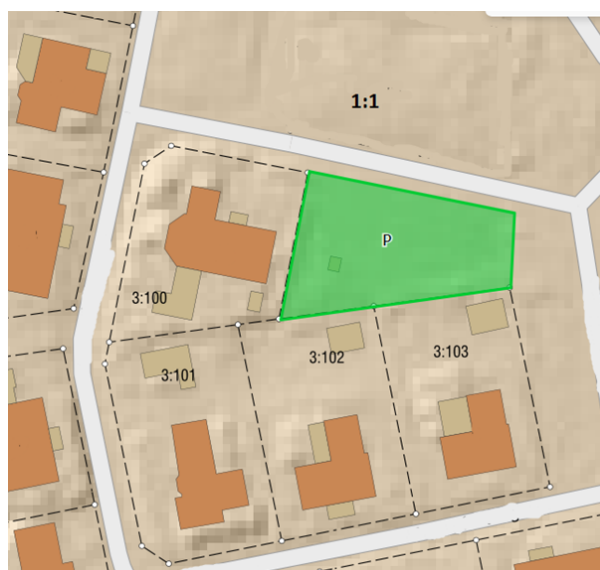


Bild som visar karta med läge och utsträckning för gemensamhetsanläggning avseende parkering.

Prövning av båtnadsvillkoret

Enligt 6 § AL får en gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Fördelar

Fördelarna av ekonomisk art är den marknadsvärdeökning som anläggningen innebär för de deltagande fastigheterna. Denna ökning kan i det aktuella fallet beräknas utifrån den besparing som anläggningen innebär mot att istället behöva hyra motsvarande antal parkeringsplatser.

Kostnader och olägenheter

Kostnaderna för anläggningen består av utförande- och driftkostnad. Utöver dessa poster tillkommer förrätningskostnad och marknadsvärdeminskning på den upplåtande fastigheten.

Beräkningar

I dagsläget arrenderas parkeringsplatser på andra fastigheter i grannskapet för 400 kr per plats och månad, vilket bedöms vara kring en marknadsmässig nivå.

Det positiva värdet motsvarar därmed den diskonterade kostnadsbesparingen för 16 parkeringsplatser baserat på en kalkylränta om 4 % på evig tid, vilket blir:

$$400 \text{ kr} \times 12 \text{ månader} \times 16 \text{ platser} / 0,04 = 1\,920\,000 \text{ kr}$$

Kostnaden för anläggningens utförande baseras på en offert från ett lokalt entreprenadföretag. Driftkostnaden baseras på riktvärden från REPAB:s kostnadsdata som diskonteras med en kalkylränta om 4 % på evig tid. Förrätningskostnaden ska avse en normal förrätningskostnad för denna typ av förrättning.

Det intrång som sker på upplåtande fastighet har beräknats utifrån ett marginellt värde som tillskottsmark till närheten belägna enbostadshus fastigheter och uppgår till 600 kr/m² (1/3 av 1800 kr/m²).

- Anläggningskostnad: 400000 kr inkl. moms
- Driftkostnad: (400 m² á 60 kr per m² per år) / 0,04 = 600 000 kr
- Förrätningskostnad: 100000 kr
- Markintrång: 600 kr/m² x 400 m² = 240000 kr
- Total kostnad: 1340 000 kr

Vinsten uppgår därmed till 1920 0000 – 1340000 = 580 000 kr vilket innebär att båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt.

Expropriationsfallen vid fastighetsreglering

EXEMPEL 1. Del av småhusomt regleras över till allmän plats

Exemplet redovisar de mest grundläggande värderingsmomenten vid intrång på en småhusfastighet. Exemplet är skrivet med det upplägg och de rubriker som finns i den mall för värdeutlåtande som ska användas vid Lantmäteriets förrättningsvärderingar.

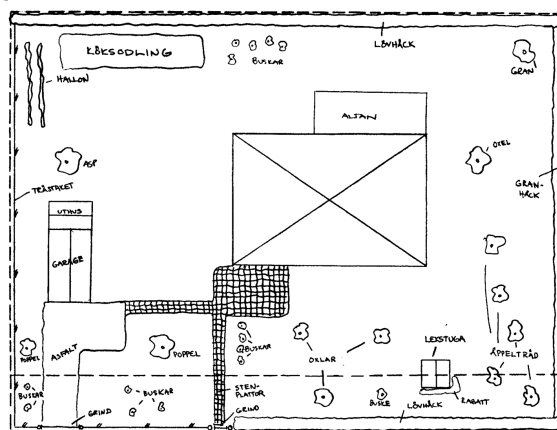


Bild som visar byggnader och tomtanläggningar på fastigheten Berga 1:10.

Sammanfattning

Villafastigheten Berga 1:10 ska genom fastighetsreglering avstå 130 m² till kommunens fastighet Berga 1:1. Marken utgör allmän plats enligt gällande detaljplan. Syftet med värderingen är att bedöma den ersättning som ska betalas till ägaren av Berga 1:10.

Enligt gällande ersättningsregler ska ersättningen bestämmas till marknadsvärdeminskningen för Berga 1:10 till följd av att det berörda området avstås, samt med förutsättningen att den nu gällande detaljplanen aldrig hade antagits. Värdetidpunkt är 2012-05-02.

Marknadsvärdeminskningen har uppskattats i två delposter. För själva arealförlusten har värdeminskningen bestämts utifrån ett bedömt marginalvärde för tomtmark inom den aktuella orten. Värdeminskningen till följd av förlusten av vegetation och anläggningar har uppskattats med ledning av den värderingsmetod som redovisas i LM-rapport 2012:6. Notera att metodens kostnadsdatabank uppdaterats 1 oktober 2022 (LM-rapport 2022:1) innebärande att värderingar med värdetidpunkt from. detta datum ska baseras på ny kostnadsbank. Den uppdaterade kostnadsdatabanken finns publicerad på Lantmäteriets externa webbplats.

Efter en sammanvägning av de båda delposterna är den slutliga bedömningen att marknadsvärdeminskningen uppgår till 60 000 kr. Ersättningen för det överförda området efter lagstadgad uppräknings med 25 % ska därför bestämmas till 75 000 kronor.

Bakgrund och värderingsförutsättningar

Bergby kommun ansökte 2012-01-16 om fastighetsreglering för att överföra ett område från Berga 1:10 till kommunens fastighet Berga 1:1.

Berga 1:10 är en bebyggd bostadsfastighet om 1 120 m². Bostadshusets yta är 142 m² i ett och halvt plan med källare. Huset byggdes ursprungligen 1938 och genomgick 1992 en helrenovering till modern standard. Fastigheten är ansluten till kommunens va-nät. Fastighetens taxeringsvärde enligt fastighetsregistret (uppgiftsår 2011) är 1 354 000 kr, varav 464 000 kr utgör markvärde och 890 000 kr utgör byggnadsvärde.

Det område som ska överföras till Berga 1:1 uppgår till 130 m² och ska användas som allmän plats (gång- och cykelväg) enligt en detaljplan antagen 2011-12-01. Området är en del av fastighetens trädgård. Vidare finns på området en del av ett uthus, häckar, staket m.m. Vegetation och anläggningar beskrivs närmare i bilaga 2.

Enligt detaljplanen ska återstoden av Berga 1:10 efter regleringen utgöra en tomt om 990 m² för bostadsändamål.

Tidigare ingick Berga 1:10 i en detaljplan (stadsplan) som fastställdes 1964. Det nu berörda området liksom resten av fastigheten utgjorde kvartersmark för bebyggelse enligt stadsplanen.

Fastigheten besiktigades 2012-03-28 i närvaro av kommunens representant och ägaren av Berga 1:10. Sakägarnas bud och yrkanden samt den diskussion som har förts i värderingsfrågan finns närmare redovisad i förrättningsprotokollet.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är som huvudregel dagen för ersättningsbeslut. Värderingstidpunkt för denna värdering är utlåntagets datum, dvs. 2012-05-02. Innan beslut fattas får en bedömning göras av om värdet behöver korrigeras med hänsyn till värdeutvecklingen berörande värderingsobjektet, det vill säga Berga 1:10, mellan värdeutlåntaget och ersättningsbeslutet.

Lagregler och värderingsprinciper

Enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL. Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som fastigheten drabbas av till följd av markavståendet (4 kap. 1 § första stycket ExL).

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ersättning för mark som i en detaljplan är angiven som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså motsvara markens värde under förutsättning att den nu gällande detaljplanen inte hade antagits.

På den bedömda marknadsvärdeminskningen ska slutligen göras ett schablontillägg med 25 % (4 kap. 1 § andra stycket ExL).

Om ersättningen inte betalas senast på den angivna förfallodagen ska från denna dag dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker (5 kap. 15 § FBL).

Värderingsmetod

I en idealsituation borde marknadsvärdeminskningen bestämmas genom jämförelser med försålda fastigheter som överensstämmer med Berga 1:10 i

dess skick före respektive efter fastighetsregleringen. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

Enligt en väl etablerad praxis görs därför bedömningen genom separata bedömningar av dels värdeminskningen till följd av att fastighetens areal minskar, dels värdeminskningen på grund av förlusten av vegetation och anläggningar på det område som avstås.

Värdeminskningen till följd av arealförlusten uppskattas som en andel av det genomsnittliga tomtmarksvärdet inom Berga 1:10. Tomtmarksvärdet bedöms i sin tur med ledning av ett ortsprismaterial och de riktvärden som gäller vid fastighetstaxering för det berörda området.

Värdeminskningen till följd av de växter och anläggningar som går förlorade genom att marken överförs bedöms enligt den metod som redovisas i LM-rapport 2012:6 (2022:1) om värdering av tomtanläggningar vid intrång.

Värdering

Arealförlusten

För att bedöma *genomsnittsvärdet* har ett ortsprismaterial tagits fram, som omfattar försäljningar av obebyggda fastigheter i Bergby under perioden 2008–2012, se bilaga 1. Ur materialet kan värdet av en va-ansluten normaltomt (ca 1 000 m²) bedömas till ca 640 000 kr (640 kr/m²).

Eftersom ortsprismaterialet är litet och osäkert har en jämförelse gjorts med de riktvärden för fastighetstaxering som gäller för det berörda området. Riktvärdet för tomtmark enligt 2012 års taxering är 450 000 kr för en tomt om 1 000 kvm. Korrigeringsbeloppet är 120 kr/m², vilket innebär att en tomt med den areal som Berga 1:10 hade före regleringen (1 120 m²) har marktaxeringsvärdet $450\,000 + (120 \times 120) = 450\,000 + 14\,400 = 464\,400$ kr. Detta ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, dvs. beloppet ska räknas upp med 1,33 för att motsvara marknadsvärdenivån. Eftersom nivååret för taxeringsvärdet är 2010 måste en justering göras även för värdeutvecklingen 2010–2012. Sammantaget leder detta till att taxeringsvärdet bör räknas upp med en faktor 1,4. Med utgångspunkt från taxeringsmodellen kan alltså tomtmarkens värde bedömas till $1,4 \times 464\,000 = 650\,000$ kr (580 kr/m²).

Samtantaget bedöms det genomsnittliga värdet av tomtmarken inom Berga 1:10 före fastighetsregleringen uppgå till 600 kr/ m². Detta avser tomtmark i byggfärdigt skick, dvs. inklusive avgift för vatten- och avlopp.

Marginalvärdet är värdet av den ”sista” kvadratmetern inom en tomt, dvs. den värdeminskning som uppstår om tomten minskas med 1 m². Eftersom de mest grundläggande värdeskapande funktionerna på tomten, framför allt själva byggrätten, inte påverkas av arealförlusten är marginalvärdet normalt klart lägre än det genomsnittliga värdet. En tumregel som har godtagits i praxis är att marginalvärdet för ett normalintrång ligger i storleksordningen en tredjedel av genomsnittsvärdet. Bedömningen är att denna schablon ger en skälig uppskattning i det aktuella fallet. Marginalvärdet kan alltså bedömas till 200 kr/m².

Detta leder till en värdeminskning till följd av arealförlusten om 200×130 = avrundat 26 000 kr.

Vegetation och anläggningar

Värdering av vegetation och anläggningar har utförts enligt den metod som redovisas i LM-rapport 2012:6 om värdering av tomtanläggningar vid intrång. Metoden bygger bl.a. på att de berörda växterna och anläggningarna klassas i tre grupper beroende på deras funktion. Notera att metodens kostnadsdatabank uppdaterats 1 oktober 2022 (LM-rapport 2022:1) innebärande att värderingar med värdetidpunkt from detta datum ska baseras på ny kostnadsbank. Den uppdaterade kostnadsdatabanken finns publicerad på Lantmäteriets externa webbplats.

Såsom väsentliga objekt som har fullt genomslag på marknadsvärdet (F) har häckar, garage och asfaltytan för biluppställning m.m. klassats. Detta betyder att dessa anläggningar antas bli återanskaffade av en normalköpare efter regleringen.

Eftersom en kortare utgång inte minskar fastighetens värde är bedömningen att förlusten av skifferplattorna inte påverkar marknadsvärdet (I). Motsvarande bedömning har gjorts för de delar av staket och häck som är belägna på kortsidorna av det överförda området. Även uthuset (lekstugan) har förts till denna grupp, eftersom kommunen har åtagit sig att flytta in den på restfastigheten.

Övriga objekt har förts till en mellangrupp som har viss påverkan på marknadsvärdet (M). Faktorn 0,5 utgör en skälighetsuppskattning.

Med dessa förutsättningar kan värdet av tomtanläggningarna bedömas uppgå till ca 33 000 kr. Beräkningarna framgår av bilaga 2 till detta exempel.

Slutsats

Den tillämpade värderingsmetoden innebär att uppskattningen av marknadsvärdeminskningen har delats upp i två delposter. Arealförlusten har värderats till 26 000 kr och förlusten av vegetation och anläggningar har värderats till 33 000 kr. Den totala marknadsvärdeminskningen utgör i princip summan av dessa belopp.

Eftersom värderingen har utförts genom en schablonmetod måste dock göras en bedömning om värdeminskningen är rimlig i relation till fastighetens marknadsvärde före intrånget.

Den slutliga bedömningen är att marknadsvärdeminskningen för det överförda området av Berga 1:10 bör bestämmas till avrundat 60 000 kronor.

Intrångsersättning ska därmed betalas med $1,25 \times 60\,000 = 75\,000$ kr.

Bilaga 1 – Ortsprisutredning

För att bedöma marknadsvärdet av tomtmark i Bergby har ett ortsprismaterial tagits fram, som omfattar försäljningar av obebyggda fastigheter i under perioden 2008–2012. Materialet omfattar 5 köp som är spridda mellan fyra olika stadsdelar.

Fastighet	Areal m ²	Läge 1– 5 ¹⁾	Köpedatum	Köpeskilling	KPI v- tid ²⁾ / köpedatum	Uppräknad k-skillning
Berga 36:1	910	1	2008-10-12	500 000	1,034	517 000
Östhamn 23:6	1036	3	2009-05-23	580 000	1,055	612 000
Östhamn 23:7	890	3	2011-11-11	500 000	1,006	503 000
Norrby 11:67	1131	2	2010-04-23	545 000	1,045	570 000
Södersta 5:234	1050	2	2012-01-11	540 000	1,013	547 000
GENOMSnitt	1003					550 000

1) En lägesfaktor har uppskattats där 1 är bäst och 5 är sämst jämförbarhet med värderingsobjektet.

2) Uppskattat KPI för värdetidpunkten maj 2012 = 316,0 med utgångspunkt från senast kända KPI (mars 2012 = 314,8) och de senaste månadernas förändringar.

Samtliga fem köp avser byggklara tomtplatser exklusive va-avgifter. De uppräknade köpeskillingarna varierar mellan 503 000 och 612 000 kr med ett genomsnitt på 550 000 kr. Båda ytterlighetspriserna är från det område, Östhamn, som genom sitt delvis sjönära läge är minst jämförbart med Berga. Om dessa båda köp exkluderas blir genomsnittet för de tre som återstår 545 000 kr. Den sammanvägda bedömningen är att det begränsade ortsprismaterialet indikerar ett marknadsvärde för en tomt om ca 1 000 m² exklusive exploateringsavgifter om ca 550 000 kr.

Det genomsnittsvärde som läggs till grund för marginalvärdebedömningen ska avse en fullt byggklar tomt inklusive exploateringsavgifter. Va-avgiften enligt gällande taxa kan bedömas till ca 90 000 kr för en tomt om ca 1 000 m². Genomsnittstomten i materialet, som har arealen 1 003 m², kan alltså värderas till ca 640 000 kr (640 kr/m²) med va.

Bilaga 2 – Vegetation och anläggningar

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A- kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F- objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m	450	10 800	30	1,5	16 200	–
Enkelgrind	T	F	1 st	3 200	3 200	8	0,6	1 900	–
Dubbelgrind	T	F	1 st	6 500	6 500	8	0,6	3 900	–
Trästaket	T	F	12 m	850	10 200	8	0,6	6 100	–
Äppelträd	V	M	2 st	875	1 750	–	–	-	1 800
Oxel	V	M	1 st	2 110	2 110	–	–	-	2 100

Asfalt	T	M	10 kvm	375	3 750	10	0,65	-	2 400
Fläderbuskar	V	M	6 st	430	2 580	-	-	-	2 600
Betongplattor	T	I	3 kvm	755	2 265	-	-	-	-
Lekstuga	T	I	1 st	9 600	9 600	-	-	-	-
Trästaket	T	I	3 m	850	2 550	-	-	-	-
Granhäck	V	I	3 m	825	2 475	-	-	-	-
									Delsumma
									8 900
									Faktor 0,5
SUMMA	-	-	-	-	57 780	-	-	28 100	4 500
						TOTALT		33 000	

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1	2	3	4	5	F-objekt	M-objekt
			Mängd/ sort	A-kostn.	Kostnad = 1 x 2	Ålder	Rel.tal	3 x 5	T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m	450	10 800	30	1,5	16 200	-
Enkelgrind	T	F	1 st	3 200	3 200	8	0,6	1 900	-
Dubbelgrind	T	F	1 st	6 500	6 500	8	0,6	3 900	-
Trästaket	T	F	12 m	850	10 200	8	0,6	6 100	-
Äppelträd	V	M	2 st	875	1 750	-	-	-	1 800
Oxel	V	M	1 st	2 110	2 110	-	-	-	2 100
Asfalt	T	M	10 kvm	375	3 750	10	0,65	-	2 400
Fläderbuskar	V	M	6 st	430	2 580	-	-	-	2 600
Betongplattor	T	I	3 kvm	755	2 265	-	-	-	-
Lekstuga	T	I	1 st	9 600	9 600	-	-	-	-
Trästaket	T	I	3 m	850	2 550	-	-	-	-
Granhäck	V	I	3 m	825	2 475	-	-	-	-
									Delsumma
									8 900
									Faktor 0,5
SUMMA	-	-	-	-	57 780	-	-	28 100	4 500
						TOTALT		33 000	

(Beräkningen motsvarar det exempel som redovisas i LM-rapport 2012:6, Tomtanläggningsmetoden. I rapporten ges en närmare redovisning av de bedömningar som har gjorts vid värderingen.) För värdetidpunkt efter 1 oktober 2022 ska den uppdaterade kostnadsdatabanken från år 2022 användas. Den finns publicerad på Lantmäteriets externa och interna webbplatser under Tomtanläggningsmetoden.

EXEMPEL 2. Del av småhustomt regleras till allmän plats – minskad bygg rätt

Exemplet behandlar specialfallet att bygg rätten berörs – särskilt att fastigheten var delbar enligt en äldre detaljplan vars genomförandetid har löpt ut. Tillträde har redan skett.

Förutsättningar

Berga 1:20 är en bebyggd bostadsfastighet om 1 620 m². Fastigheten är ansluten till kommunens va-nät och taxeringsvärdet (uppgiftsår 2011) är 1 414 000 kr, varav 524 000 kr utgör markvärde och 890 000 kr utgör byggnadsvärde.

Det område som ska överföras till en kommunägd fastighet uppgår till 160 m² och utgör allmän plats enligt en detaljplan antagen 2010-11-11. Området, som redan har tagits i anspråk för gata, utgjorde tidigare en del av

fastighetens trädgård. Vidare fanns på området en del av ett uthus, häckar, staket m.m.

Enligt detaljplanen får återstoden (1 460 m²) av Berga 1:20 efter regleringen användas för bostadsändamål. Eftersom minsta fastighetsstorlek enligt planen är 800 m² är fastigheten inte delbar.

Tidigare ingick Berga 1:20 i en detaljplan (stadsplan) som fastställdes 1964. Det nu berörda området liksom resten av fastigheten utgjorde kvartersmark för bebyggelse enligt stadsplanen. Minsta tillåten tomtstorlek i stadsplanen var 800 m². Enligt illustrationer på plankartan var Berga 1:20 uppdelad i två tomter.

Fastighetsbildningsbeslut meddelades som en preliminärfråga som vann laga kraft 2011-01-15. Tillträde skedde enligt beslut om förtida tillträde 2011-02-20, vilket alltså är värdetidpunkt för intrångsersättningen. Som villkor för tillträde beslutades om förskott med 50 000 kr.

Dag för ersättningsbeslut är 20 oktober 2012.

Värderingsprinciper

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ersättning för mark som i en detaljplan läggs ut som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså motsvara markens värde under förutsättning att den gällande detaljplanen inte hade antagits.

Enligt den tidigare detaljplanen var fastigheten formellt delbar. Eftersom planens genomförandetid hade löpt ut var den extra byggrätten inte garanterad. Värdeminskningen till följd av arealförlusten får därför bestämmas med utgångspunkt från en sannolikhetsbedömning avseende fastighetens delbarhet. Dvs. hur skulle delningsmöjligheten värderas av marknaden med hänsyn till att planen saknade genomförandetid.

Till detta värde läggs sedan marknadsvärdeminskningen till följd av de växter och anläggningar som går förlorade genom att marken överförs. Om värderingen grundas på att en delbarhet har gått förlorad, måste hänsyn tas till att vissa tomtanläggningar sannolikt inte hade kunnat bevaras vid en delning och exploatering av fastigheten. Det är alltså endast de tomtanläggningar som inte hade påverkats av en exploatering som ska ersättas.

På den på detta sätt bedömda marknadsvärdeminskningen ska slutligen göras ett schablonillägg med 25 %.

Värdetidpunkt är dagen för tillträdet, dvs. 2011-02-20. Enligt 4 kap. 4§ ExL och därtill knuten praxis ska intrångsersättningen räknas upp med konsumentprisindex från värdetidpunkten till dagen för ersättningsbeslut om det skett en höjning av det allmänna prisläget under denna perioden.

Enligt 5 kap. 15 § FBL ska dessutom avkastningsränta enligt 5 § räntelagen (referensräntan + två procent) betalas på det uppräknade ersättningsbeloppet från tillträdesdagen till dess betalning sker. Om inte ersättningen betalas senast på förfallodagen ska från denna dag i stället betalas dröjsmålsränta (referensräntan + åtta procent) enligt 6 § räntelagen.

Värdering

Enligt den gamla stadsplanens bestämmelser kunde alltså två tomter bildas inom Berga 1:20. Fastighetsbildning har för större delen av den gamla detaljplanen skett enligt illustrationerna på plankartan – i flera fall även efter det att genomförandetiden hade löpt ut. Eftersom det inte finns några särskilda omständigheter som talar för att en delning inte skulle ha tillåtits för just Berga 1:20, bör fastigheten betraktas som delbar i sitt skick före regleringen.

Efter marköverföringen omfattar fastigheten 1 460 m². Möjligheten att med denna areal erhålla en extra byggrätt måste, med hänsyn till planbestämmelserna och kommunens hantering av avvikelser från dessa, anses vara obefintlig. Fastigheten har således förlorat en byggrätt genom regleringen.

Värdet före regleringen bör alltså grundas på den uppdelning i tomter som illustrerades i detaljplanen, dvs. två tomter om vardera ca 810 m², varav endast den ena är ansluten till kommunens va-nät. Värdet efter regleringen grundas på en va-ansluten tomt om 1 460 m². Byggnadsvärdet förutsätts vara oförändrat.

Ur ett ortsprismaterial för obebyggd tomtmark, kombinerat med marktaxeringsvärdet multiplicerat med aktuell köpeskillingskoefficient, kan värdet vid värdetidpunkten av en tomt om 810 kvm med erlagd va-avgift bedömas till 600 000 kr. Va-anslutningsavgiften är 90 000 kr. Med ledning av ett marginalvärde om 200 kr/kvm kan värdet av en va-ansluten tomt om 1 460 kvm bedömas till 730 000 kr.

Slutligen ska vägas in att marknaden normalt inte är beredd att betala fulla värdet av en extra byggrätt på en redan bebyggd fastighet. Hur stor denna reduktion ska vara måste bedömas med utgångspunkt från lämpligheten av en uppdelning, vilket bl.a. beror på byggnadens placering och tomtens disposition, samt kostnaderna för fastighetsbildning m.m. Vidare bör beaktas, att för att få ut värdet av en ny byggrätt måste delar av trädgårdens värde konsumeras.

I detta fall kan delningsmöjligheten betraktas som så pass uppenbar och lämplig att marknadens reduktion endast i mindre grad torde överstiga nödvändiga kostnader. Reduktionen bedöms uppgå till 40 000 kr.

Detta leder till följande värden före respektive efter regleringen.

Före

Tomt med va	810 m ²	600 000 kr
Tomt utan va	810 m ²	690 000 kr
Reduktion	–	40 000 kr
SUMMA		1 250 000 kr

Efter

Tomt med va	1 460 m ²	730 000 kr
-------------	----------------------	------------

Marginalvärdet av arealförlusten kan således uppskattas till 520 000 kr (1 250 000 – 730 000).

Till detta ska läggas värdet av de tomtanläggningar inom det överförda området som skulle ha kunnat bevaras om fastigheten hade delats och exploaterats. Detta värde bedöms uppgå till 20 000 kr.

Marknadsvärdeminskningen kan därmed bestämmas till 540 000 kr. Detta belopp ska räknas upp med 25 % och intrångsersättningen vid värdetidpunkten uppgår därmed till 675 000 kr.

Slutligen ska en uppräknings göras med KPI från värdetidpunkten till beslutsdagen.

KPI 2011-02 = 308,02

KPI 2012-10 = 314,59

Det slutliga ersättningsbeloppet blir då $675\,000 \times 314,59 / 308,02 = 689\,397$ kr.

EXEMPEL 3. Överföring av mark från en industrifastighet till allmän plats (I)

Exemplet redovisar de mest grundläggande värderingsmomenten vid intrång på en industrifastighet.

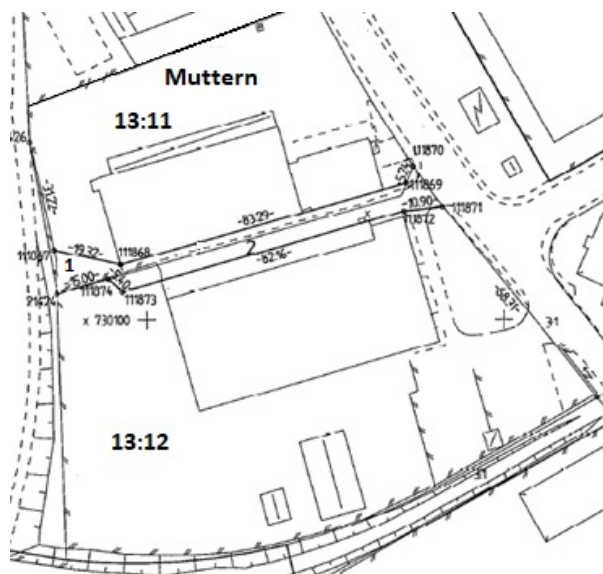


Bild som visar utdrag ur förrättningskarta.

Förutsättningar

Muttern 13:11 är en industrifastighet inom ett större, centralt beläget, industriområde. På fastigheten bedrivs en elgrossiströrelse. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 3 238 000 kr, varav markvärde 681 000 kr och byggnadsvärde 2 557 000 kr. Fastighetens areal är 5 253 kvm.

Enligt en ny detaljplan utgör ett område (figur 1 och 2 på kartan ovan) allmän plats – gång- och cykelväg – som ska fungera som en

förbindelselänk genom kvarteret för att underlätta åtkomsten av arbetsplatser inom industriområdet i öster från stadscentrum i väster.

Det område inom Muttern 13:11 (figur 1) som ska överföras till kommunens gatufastighet är 383 kvm. Den nya gränsen kommer att följa ytterväggen på industribyggnaden och sedan väster om byggnaden vinkla av snett norrut. I den västra delen av den tidigare gränsen mot Muttern 13:12 finns ett staket, men huvuddelen av området är asfalterat och har, tillsammans med figur 2, rent praktiskt använts av grannfastigheten 13:12 för infart.

Före planändringen gällde en detaljplan från 1967, enligt vilken regleringsområdet ingick i kvartersmark för industri med byggrätt i två våningar (J II). Byggrättsbegränsningar saknades för huvuddelen av det överförda området – med undantag för viss prickmark i kvarterets yttergränser, se karta nedan.

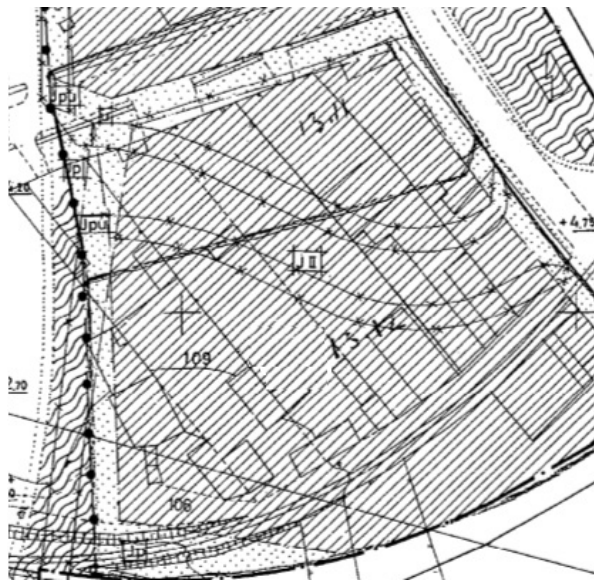


Bild som visar utdrag ur plankarta.

Värderingsprinciper

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ersättningen för mark som i en detaljplan läggs ut som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså motsvara markens värde under förutsättning att den gällande detaljplanen inte hade antagits.

Värderingen utförs genom att först bestämma det genomsnittliga tomtmarksvärdet inom fastigheten före regleringen, varefter ett marginalvärde uppskattas med utgångspunkt från hur fastighetsregleringen bedöms påverka fastighetens användning och därmed dess marknadsvärde.

På den på detta sätt bedömda marknadsvärdeminskningen ska sedan göras ett schablon tillägg med 25 %.

Värdering

Genomsnittsvärde

Den första uppgiften är att alltså bedöma det vid värdetidpunkten rådande industritomt värdet inom Muttern 13:11. Detta bör i första hand ske genom

en ortsprisanalys eller i andra hand med ledning av riktvärdena för fastighetstaxering. Riktvärdena kan även användas som stöd när ortsprisunderlaget på ett eller annat sätt är bristfälligt.

Riktvärdet för industrimark inom det berörda området är 140 kr/kvm.

Här görs ingen närmare analys av marknadsutvecklingen utan marknadsvärdet bedöms med utgångspunkt från att $K/T = 1,5$. Genomsnittsvärdet i marknadsnivå kan därmed bestämmas till 210 kr/kvm.

Marginalvärde

Det är vanligt att marginalvärdet för industrimark är relativt högt i jämförelse med andra fastighetstyper, eftersom arealen ofta har betydelse för fastighetens attraktivitet och därmed dess marknadsvärde. Industriell verksamhet innefattar inte bara den direkt ianspråktaga byggnadsytan, utan det krävs ofta att även de obebyggda delarna av fastigheten kan utnyttjas på ett rationellt sätt för transporter m.m. Vidare värderas de utbyggnadsmöjligheter som finns ofta högt på marknaden. Inte sällan sätts därför marginalvärdet till lika med eller i närheten av det genomsnittliga tomtvärdet.

För en helt obebyggd tomt värderas nästan uteslutande varje kvadratmeter av tomten till genomsnittsvärdet. När bebyggelsen väl har lokaliserats och en verksamhet har etablerats kan dock marginalvärdet variera, beroende på olika områdets betydelse för fastighetens funktion.

For Muttern 13:11 innebär fastighetsregleringen att 383 kvm tomtmark tas i anspråk. Området består dels av en ca två meter bred remsa längs byggnadens södra fasad, dels en triangelformad yta väster om byggnaden mot genomfartsvägen i väster.

Den smala remsan är lokaliserad på ett sådant sätt – mellan byggnad och fastighetsgräns – att den svårligen kan utnyttjas för något särskilt ändamål. Detta talar för ett lågt marginalvärde. Å andra sidan kommer fastighetsgränsen efter regleringen att gå precis vid fasaden, vilket kan försvåra såväl underhåll som användningen i övrigt av fastigheten. Detta verkar höjande på marginalvärdet.

En sammanfattande bedömning är att marginalvärdet för remsan längs byggnaden (ca 250 kvm) kan uppskattas till 25 % av genomsnittsvärdet.

Det triangelformade området väster om byggnaden (ca 130 kvm) består delvis av prickmark och ligger dessutom i fastighetens utkant, men utgör ändå en sammanhängande yta inom vilken verksamhet kan bedrivas. Den nya gränsens närhet till byggnaden kan även begränsa utbyggnadsmöjligheterna. Utgångspunkten när användbar industrimark tas i anspråk är att marginalvärdet uppgår till eller ligger nära det genomsnittliga värdet. Lokaliseringen inom fastigheten samt att viss del av ytan inte får bebyggas leder till bedömningen att marginalvärdet bör sättas till 90 % av det genomsnittliga värdet.

Med utgångspunkt från att genomsnittsvärdet uppgår till 210 kr/kvm kan marknadsvärdeminskningen bedömas till $(250 \times 0,25 \times 210) + (130 \times 0,9 \times 210) = 13\,125 + 24\,570 = 37\,695$ kr, avrundat 38 000 kr.

Ersättning ska alltså betalas med $1,25 \times 38\,000 \text{ kr} = 47\,500 \text{ kr}$.

EXEMPEL 4 Överföring av mark från en industrifastighet till allmän plats (II)

Exemplet behandlar några frågor som kan aktualiseras vid intrång på industrifastigheter.

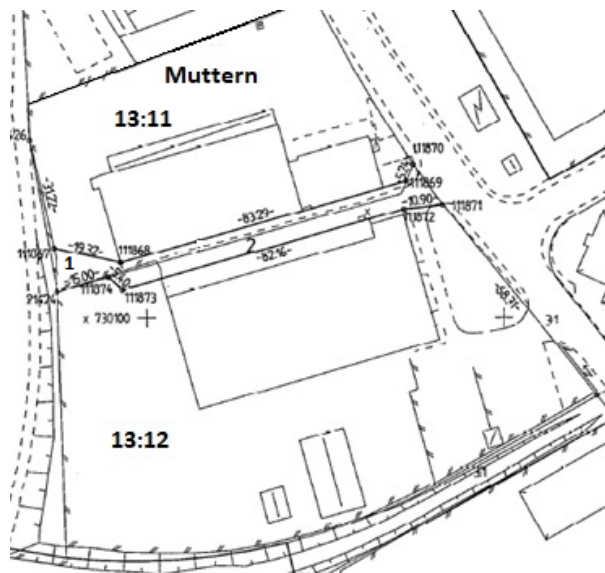


Bild som visar utdrag ur förrättningskarta.

Förutsättningar

Muttern 13:12 är en industrifastighet inom ett större, centralt beläget, industriområde. På fastigheten bedrivs flera olika verksamheter, bl.a. en grossiströrelse i färgbranschen. Fastighetens taxeringsvärde är 7 916 000 kr, varav markvärde 1 318 000 kr och byggnadsvärde 6 598 000 kr. Fastighetens areal är 10 874 kvm.

Enligt en ny detaljplan utgör ett område (figur 1 och 2 på kartan ovan) allmän plats – gång- och cykelväg – som ska fungera som en förbindelselänk genom kvarteret för att underlätta åtkomsten av arbetsplatser inom industriområdet i öster från stadscentrum i väster.

Det område inom *Muttern 13:12* (figur 2) som ska överföras till kommunens gatufastighet är 454 kvm. Den nya gränsen kommer att följa den norra ytterväggen på industribyggnaden och sedan väster om byggnaden vinkla av norrut. I den västra delen av den tidigare gränsen mot *Muttern 13:11* finns ett staket, men huvuddelen av området är asfalterat och har, tillsammans med figur 2, rent praktiskt använts som infart till fastigheten.

Före planändringen gällde en detaljplan från 1967, enligt vilken regleringsområdet ingick i kvartersmark för industri med bygg rätt i två våningar (J II). Byggrättsbegränsningar saknades för huvuddelen av det överförda området – med undantag för viss prickmark i kvarterets yttergränser, se karta nedan.

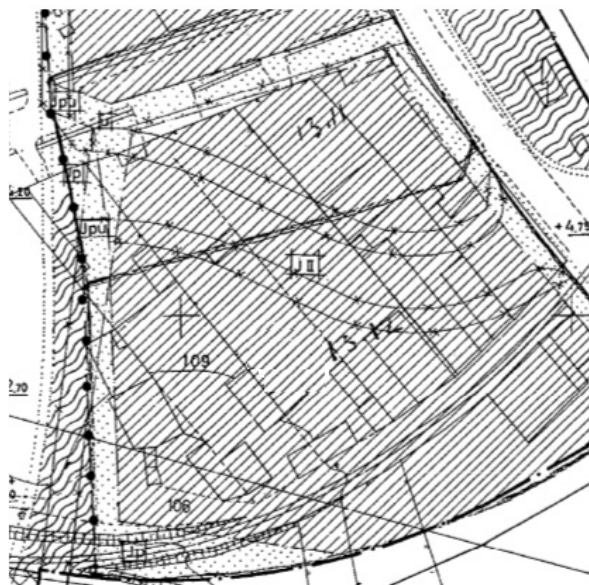


Bild som visar utdrag ur plankarta.

Värderingsprinciper

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ersättningen för mark som i en detaljplan läggs ut som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen ska alltså motsvara markens värde under förutsättning att den gällande detaljplanen inte hade antagits.

Värderingen utförs genom att först bestämma det genomsnittliga tomtmarksvärdet inom fastigheten före regleringen, varefter ett marginalvärde uppskattas med utgångspunkt från hur fastighetsregleringen bedöms påverka fastighetens användning och därmed dess marknadsvärde.

På den på detta sätt bedömda marknadsvärdeminskningen ska sedan göras ett schablon tillägg med 25 %.

Värdering

Genomsnittsvärde

Den första uppgiften är att alltså bedöma det vid värdetidpunkten rådande industritomt värdet inom Muttern 13:12. Detta bör i första hand ske genom en ortsprisanalys eller i andra hand med ledning av riktvärdena för fastighetstaxering. Riktvärdena kan även användas som stöd när ortsprisunderlaget på ett eller annat sätt är bristfälligt.

Riktvärdet för industrimark inom det berörda området är 140 kr/kvm.

Här görs ingen närmare analys av marknadsutvecklingen utan marknadsvärdet bedöms med utgångspunkt från att $K/T = 1,5$. Genomsnittsvärdet i marknadsnivå kan därmed bestämmas till 210 kr/kvm.

Marginalvärde

Det är vanligt att marginalvärdet för industrimark är relativt högt i jämförelse med andra fastighetstyper, eftersom arealen ofta har betydelse för fastighetens attraktivitet och därmed dess marknadsvärde. Industriell verksamhet innefattar inte bara den direkt ianspråktaga byggnadsytan, utan det krävs ofta att även de obebyggda delarna av fastigheten kan utnyttjas på

ett rationellt sätt för transporter m.m. Vidare värderas de utbyggnadsmöjligheter som finns ofta högt på marknaden. Inte sällan sätts därför marginalvärdet till lika med eller i närheten av det genomsnittliga tomtvärdet.

För en helt obebyggd tomt värderas nästan uteslutande varje kvadratmeter av tomten till genomsnittsvärdet. När bebyggelsen väl har lokaliserats och en verksamhet har etablerats kan dock marginalvärdet variera, beroende på olika områdets betydelse för fastighetens funktion.

För Muttern 13:12 innebär fastighetsregleringen att 454 kvm tomtmark tas i anspråk. Området har använts som infart och har haft stor betydelse för logistiken inom fastigheten. Transporter har skett med lastfordon med släp med upp till 24 meters längd som sedan har rundat industribyggnaden, lassat och/eller lossat, och åkt ut mot gatan igen via anslutningen i södra änden av fastigheten.

Efter regleringen måste transporterna omdirigeras, så att såväl infart som utfart sker via gatuanslutningen i söder. Detta innebär att vissa markytor inom fastigheten, som tidigare har använts för upplag, parkering m.m. i stället måste utnyttjas för transporter. Effekten blir därmed att flexibiliteten för andra verksamheter inom fastigheten begränsas. Totalt behöver ca 400 kvm inom fastigheten tas i anspråk för att tillgodose det ändrade transportsystemet. Omdispositionen innebär dock även vissa förbättringar, som t.ex. att det område som måste utnyttjas för transportändamål flyttas bort från industribyggnadens omedelbara närhet.

En samlad bedömning är att effekterna för fastigheten som helhet i och för sig är påtagliga, men att detta inte på något mer dramatiskt sätt påverkar marknadsvärdet, eftersom logistiken går att lösa inom den obebyggda mark som finns inom fastigheten efter regleringen. Marknadsvärdeminskningen bör dock, med hänsyn till de effekter som har beskrivits, minst uppgå till den överförda markens genomsnittsvärde. Att viss areal inom restfastigheten så påtagligt låses för transporter bör beaktas på så sätt att värdeminskningen antingen räknas på en större areal än 454 kvm eller att marginalvärdet sätts till ett belopp som överstiger genomsnittsvärdet.

Den slutliga bedömningen är att marginalvärdet kan sättas till 130 % av genomsnittsvärdet räknat på faktiskt överförd areal. Detta leder till en marknadsvärdeminskning om $1,3 \times 210 \times 454 =$ avrundat 125 000 kr.

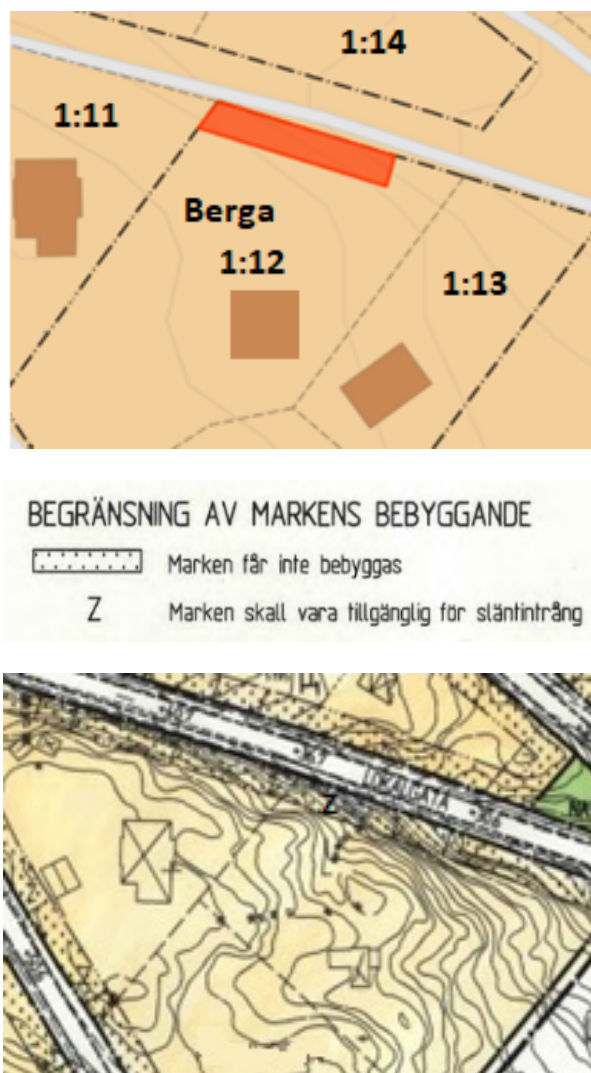
Det blir även nödvändigt att anpassa vissa lastnings- och lossningsanordningar till de nya förutsättningarna. Kostnaderna för detta bedöms uppgå till 40 000 kr. Denna kostnadseffekt bedöms inte avspeglas i fastighetens marknadsvärde och ersättning ska därför betalas i form av annan ersättning.

Ersättning ska alltså sammanfattningsvis betalas med $1,25 \times 125\,000$ kr = 156 250 kr som intrångsersättning och 40 000 kr som annan ersättning.

EXEMPEL 5. Bildande av servitut på en småhusfastighet för ett markreservat för allmännyttig körtrafik

Exemplet redovisar grundläggande värderingsmomenten vid servitutsupplåtelse på en småhusfastighet för ett markreservat för

allmännyttig körtrafik. Exemplet är skrivet med det upplägg och de rubriker som finns i den mall för värdeutlåtande som ska användas vid Lantmäteriets förrättningsvärderingar.



Bilder som visar utdrag ur registerkarta med illustrerat servitutsområde samt utdrag ur planbestämmelser och plankarta.

Sammanfattning

Villafastigheten Berga 1:12 kommer att genom fastighetsreglering belastas av ett servitut för så kallad släntning. Området omfattar 100 m² och innebär en rätt att anlägga och underhålla en slänt mot den kommunala gatan. Syftet med värderingen är att bedöma den ersättning som ska betalas till ägaren av Berga 1:12

Enligt gällande ersättningsregler ska ersättningen bestämmas utifrån marknadsvärdeminskningen för Berga 1:12 till följd av att det berörda området ianspråk tas. Värdetidpunkt är 2015-04-01.

Marknadsvärdeminskningen har uppskattats utifrån arealförlusten som servitutet innebär. Den slutliga bedömningen är att marknadsvärdeminskningen uppgår till 26 000 kr. Ersättningen för det överförda området efter lagstadgad uppräknings med 25 % ska därför bestämmas till 32 500 kronor.

Bakgrund och värderingsförutsättningar

Kommunen ansökte 2014-12-16 om fastighetsreglering för att bilda servitut inom ett område av Berga 1:12 till förmån för kommunens gatufastighet Berga 1:1.

Berga 1:12 är en bebyggd bostadsfastighet om 1 150 m². Det område som upplåts till Berga 1:1 uppgår till 100 m² och ska användas som slänt mot den kommunala gatan. Enligt detaljplan antagen 2012-10-15 är området z utlagt som ett markreservat för allmännyttig körtrafik. Området är mycket brant och innehåller inga trädgårdsanläggningar med en sådan funktion att dessa inverkar på Berga 1:12:s marknadsvärde.

Värdetidpunkt

Enligt 4 kap. 4 § ExL är värdetidpunkten dagen för ersättningsbeslut. Värdetidpunkt för denna värdering är utlåtandets datum, dvs. 2015-04-01. Innan beslut fattas får en bedömning göras av om värdet behöver korrigeras med hänsyn till värdeutvecklingen mellan värdetidpunkten i utlåtandet och ersättningsbeslutet.

Lagregler och värderingsprinciper

Området z är ett markreservat för allmännyttig körtrafik i en detaljplan. Enligt 5 kap. 10 a § FBL, med hänvisning till 14 kap. 18 § PBL, ska ersättningen bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL. Grundprincipen är att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeinsknipning som fastigheten drabbas av till följd av markavståendet (4 kap. 1 § första stycket ExL).

På den bedömda marknadsvärdeinsknipningen ska det göras ett tillägg med 25 % (4 kap. 1 § andra stycket ExL).

Om ersättningen inte betalas senast på den angivna förfallodagen ska från denna dag dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker (5 kap. 15 § FBL).

Värderingsmetod

Yttäckande servitut som innebär en inskränkning i markens användning för den upplåtande fastigheten värderas enligt praxis på samma sätt som ett markavstående.

I en idealsituation borde marknadsvärdeinsknipningen bestämmas genom jämförelser med försålda fastigheter som överensstämmer med Berga 1:12 i dess skick före respektive efter fastighetsregleringen. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

Enligt en väl etablerad praxis görs därför bedömningen genom separata bedömningar av dels värdeinsknipningen till följd av att fastighetens areal minskar, dels värdeinsknipningen på grund av förlusten av vegetation och anläggningar på det område som avstås.

Värdeinsknipningen till följd av arealförlusten uppskattas som en andel av det genomsnittliga tomtmarksvärdet inom Berga 1:10. Tomtmarksvärdet bedöms i sin tur med ledning av ett ortsprismaterial för det berörda området.

Värde­minskningen till följd av de växter och anläggningar som går för­lorade genom att marken upplåts bedöms enligt den metod som redovisas i LM-rapport 2012:6 och 2022:1 om värdering av tomtanläggningar vid intrång. I det aktuella fallet bedöms det inte uppkomma någon värde­minskning på grund av förlust av tomtanläggningar.

Värdering

För att bedöma *genomsnittsvärdet* har ett ortsprismaterial tagits fram, som omfattar försäljningar av obebyggda fastigheter i närområdet sedan 2014, se bilaga 1. Ur materialet kan värdet av en va-ansluten normaltomt (ca 1 000 m²) bedömas till ca 640 000 kr (640 kr/m²).

Marginalvärdet är värdet av den ”sista” kvadratmetern inom en tomt, dvs. den värde­minskning som uppstår om tomten minskas med 1 m². Eftersom de mest grundläggande värdeskapande funktionerna på tomten, framför allt själva byggrätten, inte påverkas av arealförlusten är marginalvärdet normalt klart lägre än det genomsnittliga värdet. En tumregel som har godtagits i praxis är att marginalvärdet för ett normalintrång ligger i storleksordningen en tredjedel av genomsnittsvärdet, men med en normal variation kring 20 – 50 %. Bedömningen i det aktuella fallet är att marginalvärdet ligger under en tredjedel. I detta fall ger en skälig uppskattning ett marginalvärde om 20 %. Marginalvärdet kan alltså bedömas till cirka 130 kr/m².

Detta leder till en värde­minskning till följd av arealförlusten om 100 x 130 = 13 000 kr.

Slutsats

Den tillämpade värderingsmetoden innebär att uppskattningen av marknadsvärde­minskningen för servitutsupplåtelsen har värderats till 13 000 kr.

Intrångsersättning ska därmed betalas med 1,25 x 13 000 x = 16 250 kr.

Bilaga 1 – Ortsprisutredning

För att bedöma marknadsvärdet av tomtmark inom kvarteret har ett ortsprismaterial tagits fram, som omfattar försäljningar av obebyggda fastigheter sedan 2014. Materialet omfattar 5 köp som är spridda mellan två olika stadsdelar, dels den upplåtande fastighetens närområde och dels området Hamn.

Fastighet	Areal m ²	Läge 1–5 ¹⁾	Köpedatum	Köpe-skillning
Berga 1:17	910	1	2014-10-12	517 000
Hamn 2	1036	3	2014-05-23	612 000
Hamn 7	890	3	2014-11-11	513 000
Berga 1:19	1131	2	2014-04-23	570 000
Berga 1:23	1050	2	2015-01-11	547 000
GENOMSNIITT	1003			550 000

¹⁾ En lägesfaktor har uppskattats där 1 är bäst och 5 är sämst jämförbarhet med värderingsobjektet.

Samtliga fem köp avser byggklara tomtplatser exklusive va-avgifter. Köpeskillingarna varierar mellan 513 000 och 612 000 kr med ett genomsnitt på 552 000 kr. Båda ytterlighetspriserna är från området Hamn, som genom sitt delvis sjönära läge är minst jämförbart med Berga 1:12. Om dessa båda köp exkluderas blir genomsnittet för de tre som återstår 545 000 kr. Den sammanvägda bedömningen är att det begränsade ortsprismaterialet indikerar ett marknadsvärde för en tomt om ca 1 000 m² exklusive exploateringsavgifter om ca 550 000 kr.

Det genomsnittsvärde som läggs till grund för marginalvärdebedömningen ska avse en fullt byggklar tomt inklusive exploateringsavgifter. Va-avgiften enligt gällande taxa kan bedömas till ca 90 000 kr för en tomt om ca 1 000 m². Genomsnittstomten i materialet, som har arealen 1 003 m², kan alltså värderas till ca 640 000 kr (640 kr/m²) med va.

EXEMPEL 6. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – jordbruksfastighet

Exemplet belyser hur ersättning för förlängda ägoavstånd till åkermark bör beräknas vid upphävande av servitut för järnvägsöverfart. Beräkningen grundas på de principer som redovisas i LMV-rapport 1994:3, Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter, samt de kompletteringar till rapporten som redovisas i avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg". När det gäller hänsyn till å ena sidan ökade väghållningskostnader och å andra sidan nytta av en säkrare överfart görs här ingen exakt beräkning, utan dessa poster kvittas mot varandra. Av exemplet framgår också hur man gör en manuell beräkning enligt 1983 års jordbruksnorm.

Förutsättningar

Den obevakade järnvägsöverfarten vid X stängs. Servitutet för jordbruksfastigheten Berg 3:3 upphävs. Efteråt kommer färderna till den avskurna åkermarken att ske via en bevakad överfart längre österut. Ägaren till Berg 3:3 äger också fastigheten 5:15 och de båda fastigheterna utgör en brukningsenhet. Den är belägen i nedre Norrland (Nn-området) och är en liten spannmålsgård med 11 ha åkermark.

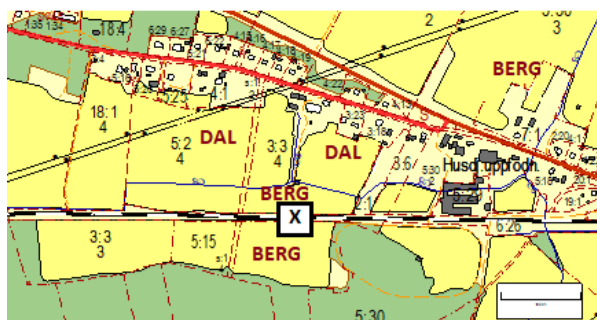


Bild som visar utdrag ur registerkarta med läge för stängd järnvägsöverfart.

Olägenheter och nyttor

Stängningen leder till att det blir *längre köravstånd* till ca 6,5 ha åkermark belägen söder om järnvägen. *Före stängningen* skedde färderna via en sämre grusväg; väglag 3 enligt jordbruksnormen. Medelavståndet till den berörda åkermarken var ca 0,4 km.

Efter stängningen går färderna till viss del gå på allmän väg, vägklass 1 enligt normen, på av sträcka av 0,3 km. Resten av färderna sker på en grusväg av god beskaffenhet, vägklass 2 enligt normen, på en sträcka av ca 1,0 km.

Fastigheten kommer att drabbas av något högre kostnader för *väghållning* i framtiden. Merkostnaden uppskattas *200 kr per år*.

Fastigheten får en säkrare korsning efter stängningen, eftersom en obehövad överfart ersätts med en överfart försedd med bommar. Det uppkommer alltså en *viss nytta*.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt för både intrångsersättning och annan ersättning dagen för ersättningsbeslut den 15 november 2013.

Ersättningsprinciper

Ersättningen ska genom hänvisningen i 5 kap 10 a andra stycket FBL bestämmas enligt reglerna i 4 kap. 1 § ExL, eftersom detta är ett expropriationsfall. Sålunda gäller att:

- Intrångsersättning enligt FBL, ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde plus ett påslag med 25 %.
- Övrig ekonomisk skada som drabbar fastighetsägaren ska dessutom ersättas. Ersättningen brukar kallas för annan ersättning.

Värderingsprinciper

I LMV-rapport 1994:3, Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter, redovisas principer och metoder för att beräkna intrångsersättning och annan ersättning. Grundprinciperna i denna rapport gäller fortfarande och är accepterade i domstolspraxis, men sifferuppgifter och andra förutsättningar ska givetvis anpassas till dagens prisläge och marknadsvärdenivåer. Se avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg".

De intrångseffekter som ska ersättas i detta fall gäller enligt ovan förlängda ägoavstånd till åkermark. Den vedertagna metod som används för att beräkna ersättning i den situationen är *1983 års jordbruksnorm*. Normen är ett hjälpmedel för att beräkna den årliga skada som uppkommer för dels bruknings- och transportfärder, dels allmän tillsyn av åkermarken. Med utgångspunkt från denna årliga merkostnad uppskattas sedan marknadsvärdeminskning och övrig skada.

När det gäller fördelningen på likvid respektive annan ersättning gäller följande för Nn-området, se 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg".

- Marknadsvärdeminskningen bedöms motsvara ett belopp som uppgår till 6 årliga skador.
- Övrig skada bedöms motsvara ett belopp som uppgår till 8,5 årliga skador.

Dessa faktorer ska tillämpas på såväl den årliga skada som beror på jordbrukstransporterna som den ökade väghållningskostnaden. För att få

den slutliga marknadsvärdeminskningen ska det enligt ovan beräknade beloppet reduceras med hänsyn tas till nyttan av säkrare överfart.

Värdering

Brukings- och transportfärder

Värderingen görs i följande steg (I bilaga 1 redovisas utdrag ur tillämpnings anvisningar till jordbruksnormen, vilken ligger till grund för värderingen):

1. Beräkning av antalet färder
2. Beräkning av årlig mertid
3. Beräkning av årlig merkostnad
4. Beräkning av marknadsvärdeminskning och övrig skada (görs här sist sedan även merkostnaden för tillsynsresor beräknats)

1. Fastigheten ligger i område nedre Norrland (Nn) och är ett växtodlingsföretag utan djur (V). Antalet färder beräknas per årsskifte. I detta fall berörs 6,5 av totalt 11 ha, vilket ger 3 årsskiften med en medelareal om ca 2,2 ha. Antalet enkelfärder är ca 15 per hektar för åkerskiften av den storleksordningen (se bilaga 1). Det totala antalet enkelfärder blir därmed $6,5 \times 15 = 98$ stycken.

2. Den årliga mertiden beräknas genom att jämföra tidsåtgången efter stängningen med tidsåtgången före stängningen. Avstånd och vägklass (hastighet) påverkar tidsåtgången. Före stängningen: 0,4 km av vägklass 3, tidsåtgång 0,08 tim/km. Detta ger totalt $98 \times 0,4 \times 0,08 = 3,1$ timmar. Efter stängningen: 0,3 km av vägklass 1, tidsåtgång 0,05 tim/km samt 1,0 km av vägklass 2, tidsåtgång 0,05 tim/km. Detta ger totalt $98 \times (0,3 + 1,0) \times 0,05 = 6,4$ timmar. Mertiden blir $6,4 - 3,1 = 3,3$ timmar.

3. Priset per timme för man, traktor och vagn uppskattas till 480 kr per värdetidpunkten. Den årliga merkostnaden blir därmed $3,3 \times 480 = 1\,584$ kr.

Tillsynsresor

Kostnaden för tillsynsresor uppskattas till 190 kr per värdetidpunkten. Beloppet är oberoende av vägklass. En vägförlängning om $1,3 - 0,4 = 0,9$ km ger en merkostnad på $0,9 \times 190 = 171$ kr.

Ökade väghållningskostnader

Den årliga merkostnaden uppskattas till 200 kr.

Total årlig merkostnad

Den totala årliga merkostnaden blir således $1\,584 + 171 + 200 = 1\,955$ kr.

Nytta av säkrare överfart

I det fall att en obehövad överfart ersätts med en överfart med bommar kan, enligt avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg", nyttan för en jordbruksfastighet som en schablon uppskattas till 2 500 kr. Detta belopp ska räknas av från marknadsvärdeminskningen orsakad av ökade kostnader.

Resultat

Marknadsvärdeminskning, netto: $(6 \times 1\,955) - 2\,500 = 11\,730 - 2\,500 = 9\,230$ kr.

Övrig skada: $8,5 \times 1\,955 = 16\,618$ kr.

Ersättningsbelopp

Värderingen resulterar i att följande ersättningsbelopp bör betalas.

Intrångsersättning: $9\,230 \times 1,25 = 11\,538$ kr.

Annan ersättning: 16 618 kr.

Bilaga 1. Utdrag ur tillämpningsanvisningar till jordbruksnormen

TILLÄMPNINGSANVISNINGAR
JORDBRUKSNORM
Vägverket, VMTJ

Sida: 29

6. ÅGOAVSTÄND

Ersättningen för ökade färdkostnader beräknas med följande formel.

$$E = K * (D_t * P_k + a * D_s)$$

E = Ersättningsbelopp för ökade färdkostnader

D_t = Total årlig mertid, tim

P_k = Pris för man, traktor och vagn, se avsnitt ang priser

a = Schablon tillägg för allmän tillsyn, kr per år och km

förlängt ågoavstånd, se tabell 6:2

D_s = Mersträcka dvs förlängt ågoavstånd, km

K = Kapitaliseringsfaktor = 20

TABELL 6:2 Årligt antal enkelfärder per hektar (N) mellan brukningscentrum och åkermark inom olika produktionsområden för

K = Nötkreatursföretag

V = Växtodlingsföretag utan djur

VD = Växtodlingsföretag med djur b)

Å. skift total areal	Grö			Grö			Grö, Gr, Grö, Grö			Grö, Grö		
	K	V	VD	K	V	VD	K	V	VD	K	V	VD
0,5	72,0	64,0	72,0	72,0	60,0	68,0	68,0	56,0	64,0	56,0	52,0	60,0
1	40,0	36,0	40,0	40,0	32,0	38,0	36,0	28,0	34,0	30,0	26,0	32,0
1,5	30,7	25,1	30,7	30,7	24,0	28,0	26,7	21,3	25,3	22,7	18,7	24,0
2	26,0	21,0	25,0	26,0	19,0	23,0	22,0	17,0	21,0	18,0	15,0	19,0
3	24,0	18,0	22,7	23,3	16,0	20,0	19,3	14,0	18,0	16,7	13,3	17,3
4	21,5	16,5	20,5	21,5	15,0	19,0	17,5	13,0	17,0	15,5	12,0	16,0
5	21,2	16,0	20,4	20,8	14,0	18,0	16,8	12,0	16,0	14,4	10,4	14,4
6	19,7	14,7	18,7	19,7	13,0	17,0	15,3	11,0	15,0	13,3	9,7	13,7
7	19,1	14,0	18,1	19,1	12,3	16,3	15,1	10,4	14,3	13,1	9,4	13,4
8	19,0	13,8	18,0	18,8	12,2	16,0	15,0	10,5	14,2	13,0	9,2	13,0
9	18,9	13,6	17,8	18,7	12,0	15,8	14,9	10,4	14,0	12,7	9,1	12,7
10	18,4	13,4	17,4	18,2	11,6	15,0	14,4	9,8	13,8	12,4	9,0	12,6
15	17,5	12,0	14,9	17,5	10,3	12,9	14,1	9,2	12,0	12,4	9,0	11,6
20	17,4	11,9	14,8	17,5	10,3	12,8	14,0	9,2	11,9	12,4	9,0	11,6
30	17,2	11,7	14,7	17,3	10,0	12,7	13,9	9,0	11,7	12,4	8,8	11,5
50	17,1	11,7	14,4	17,2	10,0	12,6	13,8	9,0	11,6	12,4	8,8	11,5

b) Om det på ett växtodlingsföretag finns djurproduktion (t ex svin) av sådan omfattning att det är troligt att naturlig gödsel kommer att spridas på det berörda fältet, skall alternativ VD tillämpas. I övriga fall alternativ V.

TABELL 6:3 Bestämning av antal berörda årsskiften

Andel berörd åkerareal av brukningsenhetens totala åkerareal X	Antal berörda årsskiften
< 20	1
20 - 40	2
40 - 60	3
60 - 80	4
> 80	5

TABELL 6:4 Försäntighet och tidsåtgång per km för olika väglklasser.

Väglklass	Beskaftenhet	Försäntighet km/h	Tidsåtgång (v) h/km
1	Allmänna vägar, belagda	20	$v_1 = \frac{1}{20} = 0,05$
2	Grusvägar av god beskaftenhet	18	$v_2 = \frac{1}{18} = 0,055$
3	Grusvägar av sämre beskaftenhet	12	$v_3 = \frac{1}{12} = 0,083$
4	Jordvägar (typ Spvvägar) och väg på åker	6	$v_4 = \frac{1}{6} = 0,167$

Bilder som visar utdrag ur tillämpningsanvisningar till jordbruksnormen.

EXEMPEL 7. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – permanent- och fritidsbostad

Exemplet belyser hur ersättning till permanent- och fritidsbostadsfastigheter bör beräknas vid upphävande av servitut för järnvägsöverfart. Beräkningen grundas på de principer som redovisas i LMV-rapport 1994:3, Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter, samt de kompletteringar till rapporten som redovisas i Upphävande av överfartsservitut vid järnväg (se under avsnitt 6.3).

Förutsättningar

Den obehagade järnvägsöverfarten vid X stängs. Bland andra en permanent- och en fritidsbostadsfastighet, belägna sydost om överfarten, har genom servitut rätt att använda överfarten mot den allmänna vägen. Dessa servitut upphävs och det tillskapas en ny servitutsrätt vid Y, där överfarten efteråt kommer att vara försedd med bommar. Det byggs även nya vägar parallellt med järnvägen. (Ersättningsfrågan förenklas här till att gälla två fastigheter.)

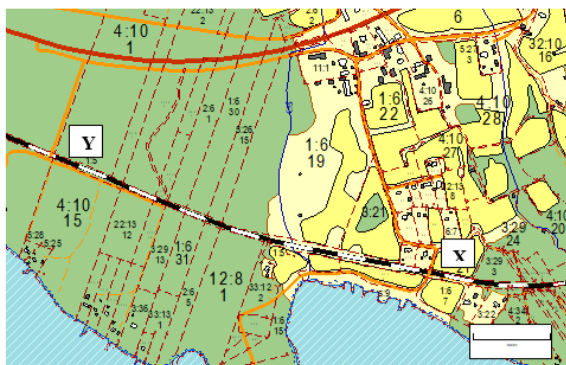


Bild som visar utdrag ur registerkarta med redovisning av läge för järnvägsöverfarterna X och Y.

Olägenheter och nyttor

Följande slag av intrångseffekter uppkommer för de båda bostadsfastigheterna:

1. Ökade reskostnader: Omkring 30 % av resorna på den allmänna vägen norr om järnvägen sker västerut och påverkas inte. Resterande 70 % av resorna sker österut på den allmänna vägen och för dessa resor blir det en *vägförlängning på 1,3 km*.
2. Ökade väghållningskostnader: De båda fastigheterna kommer att få del i en längre enskild väg efter stängningen, vilket leder till att deras väghållningskostnader ökar. Längden enskild väg ökar med ca 500 meter.
3. Nyttan av säkrare överfart: En obehagad överfart ersätts med en överfart med bommar. Det uppkommer därför en positiv effekt på marknadsvärdet av den anledningen.

Värdetidpunkt, indexuppräknings och ränta

Värdetidpunkt för intrångersättningen är dagen för ersättningsbeslut, såvida inte tillträde sker dessförinnan. I detta fall har överfarten stängts av 15 november 2012, vilket innebär att marknadsvärdeminskningen ska hänföras

till denna tidpunkt. Detta belopp ska sedan räknas upp till dagen för ersättningsbeslut med KPI under förutsättning att detta har ökat, se 4 kap. 4 § ExL. Avkastningsränta ska betalas på det uppräknade beloppet, se 5 kap. 15 § FBL.

För posten annan ersättning gäller att värdetidpunkten är dagen för ersättningsbeslut, 15 november 2013. Avkastningsränta ska dock betalas från tillträdesdagen 15 november 2012 även på denna ersättningspost.

Ersättningsprinciper

Ersättningen ska genom hänvisningen i 5 kap 10 a andra stycket FBL bestämmas enligt reglerna i 4 kap. 1 § ExL, eftersom detta är ett expropriationsfall. Sålunda gäller att:

Intrångsersättning, ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde plus ett påslag med 25 %.

Övrig ekonomisk skada som drabbar fastighetsägaren ska dessutom ersättas. Ersättningen brukar kallas för annan ersättning.

Värderingsprinciper

I LMV-rapport 1994:3, Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter, redovisas principer och metoder för att beräkna intrångsersättning och annan ersättning. Grundprinciperna i denna rapport gäller fortfarande och är accepterade i domstolspraxis, men sifferuppgifter och andra förutsättningar ska givetvis anpassas till dagens prisläge och marknadsvärdenivåer. Se avsnittet 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg" där en uppdatering har gjorts.

De intrångseffekter som uppkommer i detta fall kan enligt ovan hänföras till (1) ökade reskostnader, (2) ökade väghållningskostnader samt (3) nytta av en säkrare och bättre överfart. Följande värderingsprinciper bör, enligt nyss nämnda värderingsunderlag, gälla för dessa effekter:

1. Ökade reskostnader: Det förutsätts att de ökade reskostnaderna, för att det blir längre resor österut på den allmänna vägen, inte påverkar marknadsvärdet. Kostnaderna ska i stället läggas till grund för beräkning av totalskadan och annan ersättning enligt den s.k. IAN-modellen (se LMV-rapport 1994:3 s. 96 ff.). Enligt den uppdaterade promemorian bör kapitaliseringsfaktorn 8 användas samt diskonteringsfaktorn 0,7. Se beräkningen nedan.

2. Ökade väghållningskostnader: De ökade årliga väghållningskostnaderna antas enligt LMV-rapport 1994:3 (s. 93) påverka marknadsvärdet med 10 årsbelopp. Det finns i detta fall inte anledning att gå ifrån denna faktor.

3. Nyttan av säkrare överfart: Enligt avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg", kan nyttan av en säkrare överfart uppskattas till 5000 kr för en *permanentbostad*, om överfarten är obevakad innan och försedd med bommar efteråt. Detta gäller om det är en järnväg med inte alltför ringa trafikmängd. Dessa förutsättningar gäller i detta exempel, därför är det skäligt att utgå från en nytta om 5000 kr. För *fritidsbostad* antas motsvarande nytta vara 1000 kr.

*Värdering**Permanentbostaden**Intrångsersättning*

- Marknadsvärdeminskningen orsakas av ökade väghållningskostnader för 500 meter längre enskild väg. Efter fördelning mellan de fastigheter som har del i vägen, kan den årliga kostnadsökningen för permanentbostaden uppskattas till 600 kr. Här görs inte någon beräkning i detalj, utan det antas att den kostnadsandel som faller på permanentbostaden blir 600 kr/år. Om vi bara som ett exempel antas att den årliga drifts- och underhållskostnaden, inklusive snöröjning, är 10 kr/m väg, så blir den totala kostnadsökningen $500 \times 10 = 5\,000$ kr. Därefter ska denna fördelas på de fastigheter som har del i vägen, och i verkligheten var det fler än två fastigheter i detta fall. Syftet med exemplet är att visa på beräkningsmetodiken för ersättningen för permanent- och fritidsbostad, varför inte samtliga fastigheter har tagits med i beräkningen.

Marknadsvärdeminskningen blir alltså $10 \times 600 = 6\,000$ kr.

- Marknadsvärdeökningen, nyttan, av en säkrare överfart har vi ovan bedömt till 5 000 kr.
- Marknadsvärdeminskningen blir netto $6\,000 - 5\,000 = 1\,000$ kr. Detta belopp ska räknas upp från värdetidpunkten 2012-11-15 till dagen för ersättningsbeslut 2013-11-15 med KPI. Ökningen i KPI är endast 0,4 %, varför det av praktiska skäl kan göras en förenkling så att beloppet inte räknas upp.
- Intrångsersättning ska betalas med $1,25 \times 1\,000 = 1\,250$ kr.

Annan ersättning

Värdetidpunkten för annan ersättning är dagen för värderingen, 2013-11-15. Beräkningen av totalskadan ska göras med de priser etcetera som gäller vid den tidpunkten. I detta fall har det inte skett någon prisutveckling från 2012-15-11. Samma milkostnad och marknadsvärdeminskning används därför. I andra fall kan det dock bli aktuellt att räkna med olika belopp för olika tidpunkter, vilket innebär att även marknadsvärdeminskningen måste räknas om till en senare tidpunkt vid beräkningen enligt IAN-modellen. Rent praktiskt många gånger kan det gå att använda den med KPI uppräknade marknadsvärdeminskningen, om inte starka skäl talar för annat.

- Posten annan ersättning bestäms som skillnaden mellan totalskadan, beräknad enligt IAN-modellen, och marknadsvärdeminskningen. Totalskadan utgörs dels av nuvärdet av årsbeloppen för ökade väghållnings- och reskostnader, räknat med faktorn 8 enligt ovan, dels nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen, räknat med faktorn 0,7.
- Den årliga kostnadsökningen för resor beräknas utifrån att 70 % av 400 resor tur och retur per år får en vägförlängning av 1 300 meter. Detta ger en total ökad resesträcka i kilometer på $0,7 \times 400 \times 2 \times 1,3 = 728$ km. En kostnad om 1,85 kr/km (= den skattefria ersättningen) ger en årlig kostnadsökning om $1,85 \times 728 = 1\,347$ kr.

- Den totala årliga kostnadsökningen blir därmed $1\,347 + 600$ (underhållskostnaden) = $1\,947$ kr.
- Nuvärdesbeloppet av årsskadorna blir $8 \times 1\,947 = 15\,576$ kr. Till detta ska läggas nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen, som antas vara reellt oförändrad $1\,000$ kr, vilket blir $0,7 \times 1\,000 = 700$ kr.
- Den totala skadan enligt IAN-modellen blir sålunda $15\,576 + 700 = 16\,276$ kr.
- Annan ersättning ska betalas med $16\,276 - 1\,000 = 15\,276$ kr.

Fritidsbostaden

Intrångsersättning

- Den årliga kostnadsökningen för fritidsbostaden orsakad av ökade väghållningskostnader för 500 meter längre enskild väg uppskattas till 200 kr. Beloppet 200 kr är 1/3 av beloppet för permanentbostad, fördelat efter schablonen för andelstal i 2010 års rekommendationer. Marknadsvärdeminskningen bedöms till $10 \times 200 = 2\,000$ kr.
- Marknadsvärdeökningen, nyttan, av en säkrare överfart har vi ovan bedömt till $1\,000$ kr.
- Marknadsvärdeminskningen blir netto $2\,000 - 1\,000 = 1\,000$ kr. Detta belopp ska räknas upp från värdetidpunkten 2012-11-15 till dagen för ersättningsbeslut 2013-11-15 med KPI. KPI har inte stigit ens 1 % under den tiden, varför ingen uppräknings ska göras.
- Intrångsersättning ska betalas med $1,25 \times 1\,000 = 1\,250$ kr.

Annan ersättning

- Posten annan ersättning bestäms som skillnaden mellan totalskadan, beräknad enligt IAN-modellen, och marknadsvärdeminskningen. Totalskadan utgörs dels av nuvärdet av årsbeloppen för ökade väghållnings- och reskostnader, räknat med faktorn 8 enligt ovan, dels nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen, räknat med faktorn 0,7.
- Den årliga kostnadsökningen beräknas utifrån att 70 % av 100 resor tur och retur per år får en vägförlängning av 1 300 meter. Detta ger en total ökad resesträcka i kilometer på $0,7 \times 100 \times 2 \times 1,3 = 182$ km. En kostnad om 1,85 kr/km (= den skattefria ersättningen) ger en årlig kostnadsökning om $1,85 \times 728 = 337$ kr.
- Den totala årliga kostnadsökningen blir därmed $337 + 200$ (underhållskostnaden) = 537 kr.
- Nuvärdesbeloppet av årsskadorna blir $8 \times 537 = 4\,296$ kr. Till detta ska läggas nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen, som antas vara reellt oförändrad $1\,000$ kr, vilket blir $0,7 \times 1\,000 = 700$ kr.
- Den totala skadan enligt IAN-modellen blir sålunda $4\,296 + 700 = 4\,996$ kr.
- Annan ersättning ska sålunda betalas med $4\,996 - 1\,000 = 3\,996$ kr.

Resultat

Värderingen resulterar i att följande ersättningsbelopp bör betalas. På beloppet, både likvid och annan ersättning, ska *avkastningsränta* betalas från 2012-11-15 till dess att betalning sker eller att dröjsmålsränta börjar löpa.

Fastighet	Intrångsersättning	Annan ersättning
Permanentbostaden	1 250 kr	15 276 kr
Fritidsbostaden	1 250 kr	3 996 kr

Man kan konstatera att likviden blir lika stor i detta fall, vilket är en ren tillfällighet. Posten annan ersättning blir däremot betydligt större för permanentbostaden, beroende på en större trafikmängd.

EXEMPEL 8. Upphävande av servitut för järnvägsöverfart – skogsfastighet

Exemplet belyser hur ersättningsfrågan bör hanteras vid upphävande av servitut för järnvägsöverfart då skogsmark berörs. Beräkningen grundas på de principer som redovisas i LMV-rapport 1994:3, samt de kompletteringar till rapporten som redovisas i avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg". Exemplet är en uppdatering av det exempel som redovisas i bilaga 5 till rapporten; de "fysiska" förutsättningarna är samma. Exemplet är inte en fullständig ersättningsutredning utan visar på beräkningsmetodiken.

Förutsättningar

Överfartsservitutet vid X, som är en obehövad järnvägsöverfart, upphävs. Vägen 1-2, ca 0,9 km lång, byggs som gemensamt arbete i förrättningen och bekostas av Trafikverket. Heldragen linje på kartan visar båtnadsområdet för vägen. Den streckade linjen visar det område som har utnyttjat överfarten. Efter stängningen sker samtliga transporter – av virke, husbehovsved och arbetskraft – via en planskild korsning.

Beräkningen görs här i detta exempel för en av de berörda fastigheterna, Mossen 4:9, skifte 3, som är belägen längst österut i båtnadsområdet. Det berörda skogsskiftet är 5 ha. Till fastigheten hör även annan skog. Fastighetsägaren avverkar viss skog för husbehovsved på det aktuella skiftet.

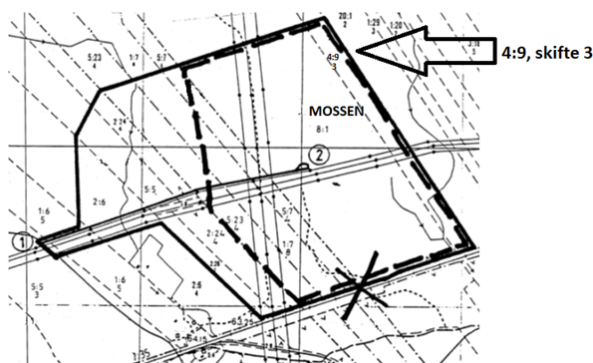


Bild som visar utdrag ur förrättningskarta.

Olägenheter och nyttor

Stängningen och byggandet av den nya vägen leder till både positiva och negativa effekter för fastigheten Mossen 4:9. Följande effekter kan urskiljas (jfr avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg").

Positiva effekter (nyttor)

1. Minskade kostnader för terrängtransport av virke
2. Minskade kostnader för terrängtransport av personal
3. Minskade kostnader för terrängtransport av husbehovsved
4. Nyttan av en säkrare och bättre överfart

Negativa effekter

5. Ökade kostnader för vägtransport av virke – i detta fall blir dock denna post inte aktuell eftersom prissättning av virket är fritt bilväg
6. Ökade kostnader för vägtransport av personal
7. Ökade kostnader för vägtransport av husbehovsved
8. Ökade kostnader för väghållning

Kalkylförutsättningar

Beräkningen görs enligt samma principer och utifrån samma grundförutsättningar som exemplet i bilaga 3 i LMV-rapport 1994:3. Som ett första steg ska beräknas de *årliga kostnadsförändringar* som respektive effekt, positiv eller negativ, ger upphov till. Följande kalkylförutsättningar gäller. Pris- och kostnadsuppgifter avser i princip 2013 års nivåer. Timkostnaden för personal kommer från prislistan till 1983 års jordbruksnorm. Beträffande terrängtransportkostnad avseende virke (rörlig del) avser beloppet en sammanvägd transportkostnad för slutavverkning och gallring. Nivån på beloppet hänförs i princip till år 2013. En uppräknings med ca 10 % har gjorts av de terrängtransportkostnader som redovisas i LM-rapport 2010-10; Skogsbrukets kostnader.

- Årlig virkestillväxt $4 \text{ m}^3 \text{ sk/ha och år}$
- Terrängtransportkostnad virke (rörlig del) $65 \text{ kr/m}^3 \text{ sk och km}$
- Timkostnad för personal 200 kr/tim
- Vägunderhållskostnad 3 kr/km och år
- Fastighetens andel i vägunderhållet 10 %
- Terrängtransportavstånd innan (medel) 0,9 km
- Terrängtransportavstånd efter (medel) 0,4 km
- Väglängdsökning till skiftet 2,6 km

*Värdering***Positiva effekter (nyttor)**

1. Minskade kostnader för terrängtransport av virke

Dessa kostnader uppkommer i samband med avverkningar av virke till försäljning, vilket innebär att kostnaderna i realiteten inte uppkommer varje år. Av praktiska skäl kan det dock här vara skäligt att utgå från att tillväxten avverkas årligen. Vi får då följande kostnader före och efter stängningen:

Kostnad före: $4 \text{ m}^3\text{sk/ha} \times 5 \text{ ha} \times 65 \text{ kr/m}^3\text{sk} \times 0,9 \text{ km} = 1\,170 \text{ kr}$.

Kostnad efter: $4 \text{ m}^3\text{sk/ha} \times 5 \text{ ha} \times 65 \text{ kr/m}^3\text{sk} \times 0,4 \text{ km} = 520 \text{ kr}$

Skillnad: – 650 kr.

2. Minskade kostnader för terrängtransport av personal

Kostnaden beror på timkostnaden för personal, gånghastigheten i skogen samt antalet besök per år av fastighetsägaren för skötsel och tillsyn. Som en schablon kan antalet besök per år för små skogsarealer uppskattas till *ett besök per ha*. En gånghastighet om 4 km/tim och timkostnad 200 kr ger en kilometerkostnad om $200/4 = 50 \text{ kr/km}$. Detta ger följande kostnader före och efter stängningen:

Kostnad före: $50 \text{ kr/km} \times 5 \text{ besök} \times 0,9 \text{ km} = 225 \text{ kr}$.

Kostnad efter: $50 \text{ kr/km} \times 5 \text{ besök} \times 0,4 \text{ km} = 100 \text{ kr}$.

Skillnad: – 125 kr.

3. Minskade kostnader för terrängtransport av husbehovsved

I detta fall används det aktuella skogsskiftet för uttag av husbehovsved, främst ved för eldning. Det bedöms att det genomsnittliga uttaget uppgår till $1 \text{ m}^3\text{sk/ha}$ och år. Transportkostnaden uppskattats till samma som för avsaluvirke, dvs. $65 \text{ kr/m}^3\text{sk}$ och km.

Kostnad före: $1 \text{ m}^3\text{sk/ha} \times 5 \text{ ha} \times 65 \text{ kr/m}^3\text{sk} \times 0,9 \text{ km} = 293 \text{ kr}$.

Kostnad efter: $1 \text{ m}^3\text{sk/ha} \times 5 \text{ ha} \times 65 \text{ kr/m}^3\text{sk} \times 0,4 \text{ km} = 130 \text{ kr}$

Skillnad: – 163 kr.

4. Nyttja av en säkrare och bättre överfart

Enligt avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken "Upphävande av överfartsservitut vid järnväg" är det rimligt att ta hänsyn att det blir en säkrare överfart även för skogsfastigheter, vilket är en nyhet i förhållande till vad som sägs i LMV-rapport 1994:3. Om en obehövad överfart ersätts med en planskild korsning, vilket är fallet i detta exempel, kan det sålunda vara rimligt att – som en schablon – räkna med ett belopp som uppgår till 1/3 av vad som gäller för en jordbruksfastighet. Det innebär $1/3 \times 10000 = \text{ca } 3300 \text{ kr}$ (avrundat). Detta nyttobelopp är alltså ett bedömt mått på hur stor inverkan på marknadsvärdet som den säkrare överfarten har. Det är inte en årlig nytta till skillnad mot posterna 1-3 ovan.

Negativa effekter

5. Ökade kostnader för vägtransport av virke

I detta fall påverkas inte denna post eftersom prissättning av virket sker fritt bilväg.

6. Ökade kostnader för vägtransport av personal

Det förutsätts att det, i likhet med terrängtransport av personal, uppkommer en resa per hektar och år för skötsel och tillsyn. Vägförlängningen är 2,6 km enkelresa. Kostnaden består i dels bilkostnad, 1,85 kr/km, dels kostnad för ökad restid. Som grund för den senare posten antas körhastigheten vara 60 km/tim, vilket ger en tidsåtgång om $1/60 = 0,017$ tim/km. Vi får då följande årliga kostnadsökningar:

Ökad bilkostnad: $2,6 \text{ km} \times 2 \text{ (tur och retur)} \times 5 \text{ besök} \times 1,85 \text{ kr/km} = 48 \text{ kr}$.

Ökad restidskostnad: $2,6 \text{ km} \times 2 \text{ (tur och retur)} \times 5 \text{ besök} \times 0,017 \times 200 \text{ kr/tim} = 88 \text{ kr}$.

Total kostnadsökning: $48 + 88 = 136 \text{ kr}$.

7. Ökade kostnader för vägtransport av husbehovsved

Vägtransporten av husbehovsveden förutsätts ske med traktor och kärra. Kostnaden uppskattas till ca 10 % av kostnaden för terrängtransport, dvs. till 6,50 kr/ m³sk och km.

Årlig kostnadsökning: $2,6 \text{ km} \times 2 \text{ (tur och retur)} \times 1 \text{ m}^3\text{sk/ha} \times 5 \text{ ha} \times 6,50 \text{ kr/m}^3\text{sk} = 169 \text{ kr}$.

8. Ökade kostnader för väghållning

Det har förutsatts att fastigheten Valbo-Västbyggeby 4:9 har 10 procents andel i den bildade gemensamhetsanläggningen, att den nya vägen är 900 meter samt att väghållningskostnaden är 3 kr/m och år. Väghållningskostnaderna före stängningen var försumbara.

Årlig merkostnad: $(900 \text{ m} \times 3 \text{ kr/m}) \times 0,1 = 270 \text{ kr}$.

Sammanställning av årliga kostnadsförändringar

Kostnader för terrängtransport av virke – 650 kr

Kostnader för terrängtransport av personal – 125 kr

Kostnader för terrängtransport av husbehovsved – 163 kr

Kostnader för vägtransport av virke 0 kr

Ökade kostnader för vägtransport av personal + 136 kr

Ökade kostnader för vägtransport av husbehovsved + 169 kr

Ökade kostnader för väghållning + 270 kr

Nettoförändring – 363 kr

Ersättning

Kalkylen ovan slutar alltså på att de årliga kostnaderna kommer att sammantaget att *minska med 363 kr*. Till detta ska läggas att det bedöms uppkomma en viss nytta av säkrare överfart, i detta fall uppskattad till schablonbeloppet 3 300 kr.

Mot denna bakgrund är det uppenbart att det inte ska betalas någon ersättning i detta fall, varken likvid eller annan ersättning.

Kommentar till exemplet

Exemplet visar att i ett fall som detta, då det byggs en ny väg som gemensamt arbete bekostad av Trafikverket, blir det ofta en positiv nettoeffekt på driftskostnaderna. Detta beror huvudsakligen på att terrängtransportkostnaderna minskar.

Givetvis måste en beräkning göras utifrån situationen i varje enskilt fall. Om det är så att vägnätet är väl utbyggt innan stängningen, så är det inte säkert att de årliga driftskostnaderna minskar. Det gäller särskilt om det inte blir någon avgörande effekt på terrängtransportkostnaderna.

En nyhet jämfört med beräkningsprinciperna i LMV-rapport 1994:3 är att nyttoeffekten i form av en säkrare och bättre överfart har beaktats i kalkylen. Ett schablonbelopp om 3 300 kr togs med, dvs. 1/3 av motsvarande belopp för jordbruksfastighet. Det ska anmärkas att detta är en mycket grov schablon, men det är fullt rimligt att räkna med en viss nytta även för skogsfastigheter eftersom det finns risker förenade med att korsa speciellt obehagade järnvägsöverfarter med såväl bil som traktor. I realiteten torde nyttan vara beroende av antalet transporter och färder som sker över järnvägen. Ett annat sätt att bedöma nyttan kunde därför vara att relatera den till exempelvis den skogsareal som berörs av avstängningen. Men eftersom det är fråga om en schablon kan det ändå var rimligt att använda ett enda belopp, oberoende av t.ex. berörd areal eller antalet färder.

En nytta på 3 300 kr i form av marknadsvärdeminskning ska med andra ord ”täckas upp” av kostnadsökningars negativa inverkan på marknadsvärdet för att det ska bli aktuellt att betala ut någon likvid. Man kommer då in på frågan om vilken faktor som ska användas för att utifrån ett årligt belopp bedöma inverkan på marknadsvärdet. När det gäller intrång i jordbruksmark brukar en så kallad M-faktor användas, se avsnitt 6.3 Expropriationsfallen under rubriken ”Upphävande av överfartsservitut vid järnväg” om val av M-faktor för olika områden av landet. Beträffande intrång i skogsmark är det emellertid tveksamt att använda dessa M-faktorer. Det kan nämnas att 2009 års skogsnorm bygger på en traditionell avkastningsmetod där det förutsätts att hela kalkylbeloppet slår igenom i marknadsvärdet. M-faktormetoden har dock tillämpats i skogliga intrångssammanhang i fråga om beräkning av ersättning för skada på jakt. I Rättsfallet NJA 2003 s. 619 (”Ålbergamålet”) fann HD inte skäl att gå ifrån hovrättens bedömning att de berörda fastigheternas marknadsvärdeminskning kunde uppskattas till 15 årsskador enligt M-faktormetoden.

Eftersom det finns olika metoder och synsätt för att uppskatta inverkan på marknadsvärdet när det gäller intrång i skogsmark, är frågan vilket synsätt som bör tillämpas här i denna situation. M-faktorerna för jordbruksmark känns något främmande i sammanhanget – och det är därför svårt att

motivera att samma faktorer ska tillämpas för skogsmark som för jordbruksmark. Det återstår i så fall att välja mellan M-faktorn för jaktintrång, faktor 15, eller en faktor med närmare anknytning till skogsnormen.

En praktisk aspekt på detta problem är att beräkningen av totalskadan enligt IAN-modellen bör göras med 5 procents kalkylränta även i det här fallet. Om M-faktor 25 i så fall används för att bestämma den framtida – och dagens – marknadsvärdeminskning, så kommer det inte att bli någon restpost som ska ersättas med annan ersättning. M-faktor 25 motsvarar nämligen kapitaliseringsfaktorn vid kapitalisering på evig tid med 4 procents real kalkylränta. Därför kan det ur den här mer pragmatiska aspekten vara rimligt att använda M-faktor 25.

Till detta ska läggas att de empiriska undersökningar som ligger till grund för M-faktorn gällde inverkan av brukningshinder etc. på marknadsvärdet av jordbruksfastigheter, inte skogsfastigheter. Därför finns det egentligen inget empiriskt material som stöd för hur en förändring i avkastningsvärdet slår igenom i marknadsvärdet på skogsfastigheter. Förutom skogsnormen, som nämndes ovan, kan nämnas att det även i båtadssammanhang brukar förutsättas att kalkylerade avkastningsbelopp slår igenom fullt ut i marknadsvärdet. Se LM-rapport 2012:5, Båtnad vid omarrondering av skogsmark.

Det innebär, om vi förutsätter att M-faktor 25 tillämpas, att för att täcka upp en nytta på 3300 kr så krävs det en årlig skada på minst $3\ 300/25 = 132$ kr. Annorlunda uttryckt motsvarar en årlig skada om 132 kr en marknadsvärdeminskning om $25 \times 132 = 3\ 300$ kr, givet att M-faktor 25 används.

Det ska för tydlighetens skull tilläggas att det kan bli aktuellt att beräkna annan ersättning även om M-faktor 25 tillämpas. Det kan bli aktuellt om det uppkommer personanknutna skador, t.ex. utnyttjande av skogen för egen industri eller stort uttag av husbehovsved. I så fall bör de personanknutna skadorna läggas till grund för annan ersättning enligt IAN-modellen. Det kan påpekas att om det uppkommer en positiv inverkan på marknadsvärdet till följd av nytta och/eller minskade driftskostnader, så ska en ”kvittning” av denna nytta göras vid beräkningen av totalskadan. Se beräkningsprincipen i exempel 2 på s. 97 i LMV-rapport 1994:3.

Likvidvärdering

Förutsättningar

Syskonen Ann, Bodil och Cilla äger med lika andelar fastigheten Sjöbo 1:3 som omfattar 15 000 m² och ligger inom detaljplanlagt område. Fastigheten har vacker sjöutsikt och sluttar mot egen strand i söder. Nära stranden genomkorsas fastigheten av en samfärdig väg som betjänar ett antal närliggande fastigheter.

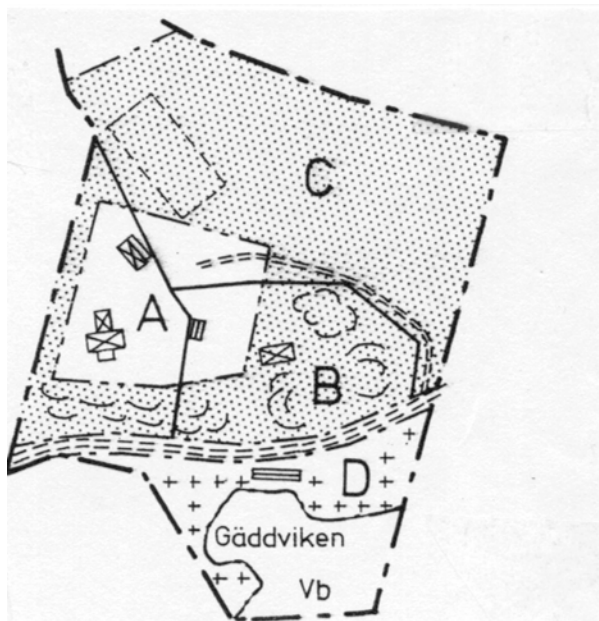


Bild som visar utdrag av plankarta med illustrerade gränser för lotterna A, B och C samt samfällighetslotten D.

Ann bebor område A på fastigheten. Där finns ett äldre bostadshus om 120 m² (föräldrahemmet) som renoverades på 1970-talet, en äldre komplementbyggnad samt ett flertal anläggningar, bl.a. för vatten och avlopp.

Bodil brukar område B. Där lät hon 1979 för egen räkning uppföra ett 60 m² fritidshus, en mindre gäststuga samt anläggningar för vatten och avlopp.

Område C är obebyggt men har en tennishäls i gott skick och brunn för vatten.

Ann och Bodil begär klyvning så att Ann tilldelas lotten A, Bodil lotten B och Cilla lotten C samt att lotten D läggs ut som samfärdig för de tre lotterna. Cilla motsätter sig klyvning.

Värdeuppgifter*)

	Marknadsvärde i befintligt skick	Marknadsvärde exkl. byggnader men inkl. "normal" anläggningsstandard	Marknadsvärde exkl. byggnader men inkl. befintliga anläggningar	Marknadsvärde exkl. såväl byggnader som anläggningar (råtomtvärde)
Lotten A	990 000	575 000	565 000	500 000
Lotten B	800 000	575 000	550 000	500 000
Lotten C	340 000	375 000	340 000	300 000
SUMMA	2 130 000	1 525 000	1 455 000	1 300 000

*) Värdena inkluderar andel i samfällighetslotten D

Ytterligare förutsättningar som förs fram under förrättningen:

- Eftersom Bodil har bekostat samtliga byggnader och anläggningar inom område B anser hon sig vara ensam ägare till dessa.
- På område A har Ann dels bekostat renoveringen av bostadshuset, dels sedan 1970-talet svarat för samtliga drifts- och underhållskostnader (exkl. fastighetsskatt). Nuvärdet av detta kan beräknas till 75 000 kr respektive 275 000 kr. Ann yrkar att dessa belopp ska räknas henne till godo vid klyvningen.
- Skötsel av tennisbanan (område C) har kostat Cilla 10 000 kr, som hon vill ha ersättning för.

Fast eller lös egendom?

Ett beslut om klyvning innebär att andelar i fast egendom övergår till att bli full äganderätt till (eller andel i) viss del av samma fasta egendom. Eventuell lös egendom som finns på klyvningsfastigheten berörs inte alls av åtgärden. Den ägs även efter klyvningen av den/de som ägde den lösa egendomen före klyvningen.

Vid samägandeförhållanden, som ska upplösas genom klyvning, är det vanligt att någon eller några av delägarna gör anspråk på att själv äga någon del av egendomen och att denna del därför inte ska omfattas av klyvningen. Vidare görs ofta anspråk på att vid upplösningen få gottgörelse för kostnader av olika slag, som genom åren har lagts ned på fastigheten. För att på ett riktigt sätt kunna utföra en förrättningsvärdering är det således väsentligt att kunna dra en distinkt gräns mellan fast och lös egendom och att ta ställning till olika kompensationskrav.

Om någon (eller några – men inte alla) av delägarna uppför en helt ny byggnad eller annan anläggning på fastigheten, är denna anläggning normalt lös egendom och den ska således undantas från klyvningen. Motsatsvis gäller, att åtgärder som utförs och kostnader som läggs ned på den *fasta* egendomen av viss eller vissa delägare *inte* förändrar dess karaktär såsom fast. Vad en bekostar tillfaller således alla.

Dessa enkla grundsatser torde vara tillräckliga för att klara ut de flesta av den mängd yrkanden, påståenden och fakta som brukar dyka upp i en klyvning. Tvister om huruvida viss egendom tillhör en eller alla delägare är dock inte helt sällsynta. Om inte frågan klaras ut under förrättningen bör utgångspunkten vara att egendomen är gemensam. Eventuella oklarheter får därefter hanteras i särskild ordning mellan delägarna. LM har även möjlighet att vilandeförklara förrättningen i avvaktan på att en sådan tvist avgörs.

Ett annat problem kan vara att det finns en gråzon, där så stora insatser gjorts på t.ex. en byggnad, att det kan ifrågasättas om det inte egentligen är fråga om en ny byggnad. Var denna gräns går är svårt att uttala sig om generellt, men en antydning om att *mycket* stora åtgärder krävs innan egendomen kan anses som lös ges i rättsfallet Svea Hovr, 1988-02-02, UÖ 1 (LM ref. 88:5). I princip torde krävas att en ”helt ny” byggnad växer fram ur ett sedan tidigare befintligt ”skal”.

Av de redovisade principerna kan följande slutsatser dras. Bodils byggnader och anläggningar inom område B är lös egendom (300 000 kr). Inga av de i övrigt nedlagda kostnaderna kan anses ha inneburit att någon del av resterande egendom ska anses ha förvandlats från fast till lös egendom och därmed undantas från klyvningen. En följd av detta blir alltså att de anspråk som framförts av Ann och Cilla måste regleras i annan, från förrättningen skild ordning. De kan t.ex. stämma sina systrar inför domstol för att få de tvistiga kostnaderna reglerade. Inget hindrar givetvis att man i en överenskommelse försöker få till stånd en helhetslösning för parterna.

Likvidvärdering

Likvidvärderingen ska göras enligt 5 kap. 10 § FBL. Där stadgas att värdeförändring, som föranleds av att bl.a. mark, byggnader och andra anläggningar övergår till annan ägare, ska utjämnas genom ersättning i pengar. Enligt 5 kap. 10 a § FBL ska vidare vinsten av åtgärden fördelas mellan berörda sakägare.

I detta fall är byggnader och anläggningar på område B lös egendom som inte ska ingå i likvidvärderingen. B:s värde blir därmed 500 000 kr (kolumn fyra i förutsättningarna) i stället för 800 000 kr. De tre lotternas sammanlagda värde (inklusive andelen i lotten D) blir därmed 1 830 000 kr (990 000 + 500 000 + 340 000)

Vinstfördelningen bör vid klyvning normalt ske så att varje delägare får tillgodogöra sig vinst efter sitt andelstal. Detta uppnås om likvidvärdet bestäms till "värde efter" för respektive lott, varefter en utjämning sker enligt andelstalen. Lottläggningen innebär därmed följande likvider (uttryckt i tusental kronor).

	Andel	Erhåller	Likvider
A(nn)	610	990	- 380
B(odil)	610	500	+ 110
C(illa)	610	340	+ 270
TOTALT	1 830	1 830	0

Ann betalar således 110 000 kr till Bodil och 270 000 kr till Cilla.

För att vinstfördelningen ska ske efter andelstalen måste även förrättningskostnaderna fördelas efter andel.

Tomtbildning inom detaljplan

EXEMPEL 1. Tomtbildning inom detaljplan (I)

Exemplet redovisar de mest grundläggande värderingsmomenten vid överföring av mark för att tillskapa bebyggelsefastigheter (tomtbildning) inom detaljplan. I det aktuella exemplet finns det inget behov av jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL.

Bakgrund och förutsättningar

Fastigheten Berga 1:1 (omfattande 400 kvm) ska överföras till fastigheten Berga 1:2 (omfattande 600 kvm) för att bilda en fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser i en aktuell detaljplan. Detaljplanen anger friliggande småhusbebyggelse för fastigheten. Den fastighet som ska bildas enligt fastighetsbildningsbestämmelsen har således en areal om 1000 kvm. Före förrättningen är både Berga 1:1 och 1:2 obebyggda och saknar byggrätt.

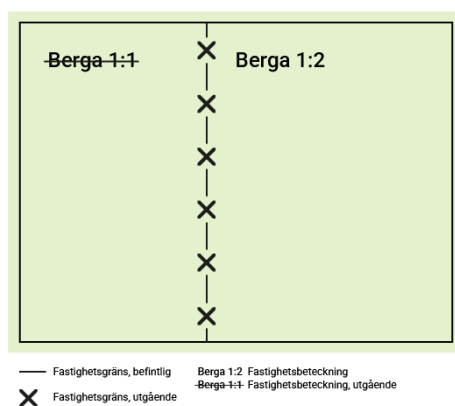


Bild som visar illustration av överföring av hel fastighet till en annan för att bilda en fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser.

Ersättnings- och värderingsprinciper

Vinstfördelningsfall

Ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10 a § FBL. Ett fall som detta är ett typiskt *vinstfördelningsfall*, eftersom det inte finns någon alternativ lagstiftning som ger rätt att ta i anspråk marken för det aktuella ändamålet.

Vid s.k. tomtbildning ska vinstfördelningen enligt fast praxis (NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s 431) ske enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Detta är en indirekt vinstfördelningsmetod som innebär att likvidvärdet bestäms till genomsnittsvärdet av rå tomtmark inom den tomt som ska bildas, fördelat mellan tomtdelarna efter deras areal. Genom att ersättningen bestäms på detta sätt blir vinsten fördelad mellan berörda fastigheter beroende på vilket värde en viss tomt del hade före regleringen.

Värderingsprinciper

Fördelningen ska alltså göras på *råtomtnivå*, dvs. markens värde utifrån den tillåtna byggrätten, men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter

för gator och VA, förrättningskostnader, rivning, evakuering, grovplanering etc. Om ägaren till någon tomt del redan har höjt värdet av den tomt som ska bildas genom att bekosta en sådan exploateringsåtgärd, ska hela värdeökningen av detta tillfalla den som har stått för investeringen.

Om det finns övervärden på en tomt del, som kan realiseras utan att tomtvärdet påverkas, tillgodoses detta övervärde tomt delen i fråga. Ett exempel på detta är en rotpost eller någon annan tillgång som kan försälas separat.

Vid indirekt vinstfördelning kan det inträffa att likvidvärdet enligt den huvudregel som tillämpas (genomsnittsvärdeprincipen i detta fall) blir lägre än en avstående fastighets värde minskning eller högre än en mottagande fastighets värde ökning. I sådana fall måste en jämkning göras av likviden så att förlusten elimineras (5 kap. 11 § FBL).

Arbets sättet vid s.k. tomt bildning kan sammanfattas på följande sätt:

1. Bestäm värdet av den tomt som ska bildas genom en ortsprisutredning eller på annat lämpligt sätt.
2. Justera värdet så att det avser råtomt mark. Om värdet under 1) avser en byggklar tomt, ska alltså värdet reduceras med alla de exploateringskostnader som måste läggas ned för att uppnå detta värde.
3. Justera i förekommande fall för redan utförda exploateringsåtgärder och/eller övervärden. Dessa värde höjningar ska i sin helhet tillfalla den tomt del vars ägare har bekostat en åtgärd respektive den tomt del på vilket övervärdet är beläget.
4. Kontrollera i vad mån jämkning behöver göras, dvs. om genomsnittsvärdet understiger en avträdares värde minskning eller överstiger en tillträdares värde ökning. Om jämkning krävs ska det göras till den nivå att förlust inte uppstår.

Bestämmande av ett råtomtvärde

Tomtvärdet bör primärt bestämmas genom en ortsprisutredning. En ortsprisundersökning i närområdet visar att obebyggda småhustomter om cirka 1000 kvm har ett kvadratmeterpris om 1000 kr/kvm eller totalt 1 000 000 kr. Köpeobjekten i ortsprisundersökningen bedöms i detta fall avse fastighetsbildade tomter, d.v.s. en förrättningskostnad ingår i fastigheterna som försäls. Vidare bedöms att betald gatukostnadsavgift ingår i köpet. Däremot bedöms i detta fall att va-avgifter eller några andra exploateringskostnader inte ingår i ortspriserna.

En normal förrättningskostnad för att stycka av Berga 1:2 och därefter överföra Berga 1:1 till Berga 1:2 kan totalt uppskattas till 100 000 kr. Observera att redan nedlagda exploateringskostnader, d.v.s. att Berga 1:2 redan har styckats av, ska dras av från tomtvärdet.

Gatukostnadsavgiften uppgår inom exploateringsområdet till 200 000 kr för en ny tomt.

Råtomtvärdet av den nybildade fastigheten kan därför uppskattas till 1 000 000 kr – 100 000 kr – 200 000 kr = 700 000 kr. Ett genomsnittligt råtomtvärde uppskattas därför till 700 000 kr/1000 kvm = 700 kr/kvm.

Fördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen

Därmed kan råtomtvärdena fördelas över tomtdelarna enligt genomsnittsvärdeprincipen. Råtomtvärdet är 700 kr/kvm och arealen av det överförda området är 400 kvm. Om genomsnittsvärdeprincipen tillämpas blir ersättningen därför $700 \text{ kr/kvm} \times 400 \text{ kvm} = 280\,000 \text{ kr}$. I det aktuella fallet finns inte anledning att korrigera med hänsyn till redan utförda exploateringsåtgärder eller övervärden.

Jämkningskontroll

Slutligen ska kontrolleras om jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL är nödvändig.

För tillträdaren bedöms marknadsmarknadsvärdeökningen uppenbart överstiga summan av ersättningsbeloppet och en normal förrättningskostnad för åtgärden, eftersom det inte är möjligt att bebygga Berga 1:2 innan fastigheten anpassats till fastighetsindelingsbestämmelsen. För avträdaren behövs inte heller någon jämkning, eftersom Berga 1:1 saknar självständig byggrätt, d.v.s. området måste hänga samman med Berga 1:2:s område för att det ska kunna utnyttjas som tomtmark.

Ersättning

Ägaren av tillträdande fastighet, Berga 1:2, ska betala 280 000 kr till ägaren av den överförda fastigheten Berga 1:1.

EXEMPEL 2. Tomtbildning inom detaljplan (II)

Exemplet redovisar de mest grundläggande värderingsmomenten vid överföring av mark för att tillskapa bebyggelsefastigheter (tomtbildning) inom detaljplan.

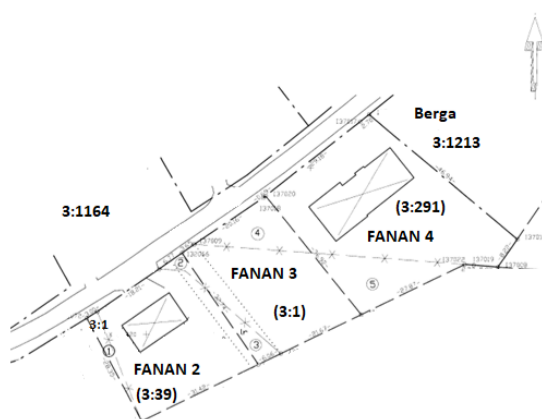


Bild som visar utdrag ur förrättningskarta.

Bakgrund och förutsättningar

Enligt fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan ska fastigheterna Berga 3:291, 3:1 och 3:39 ombildas till Fanan 2–4. Fastighetsregleringen innebär att:

- 3:39 avstår figur 3, mottar figurerna 1 och 2 och omregistreras till Fanan 2,

- 3:1 avstår figurerna 1, 2 och 5, mottar figurerna 3 och 4 och omregistreras till Fanan 3,
- 3:291 avstår figur 4, mottar figur 5 och omregistreras till Fanan 4.

Arealer

Fanan 2 = 900 kvm, varav

Figur 1 = 42 kvm

Figur 2 = 23 kvm

Från 3:39 = 835 kvm

Fanan 3 = 900 kvm, varav

Figur 3 = 66 kvm

Figur 4 = 183 kvm

Från 3:1 = 651 kvm

Fanan 4 = 1 515 kvm, varav

Figur 5 = 260 kvm

Från 3:291 = 1 255 kvm

Ersättnings- och värderingsprinciper

Vinstfördelningsfall

Ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10 a § FBL. Ett fall som detta är ett typiskt *vinstfördelningsfall*, eftersom det inte finns någon alternativ lagstiftning som ger rätt att ta i anspråk marken för det aktuella ändamålet.

Vid s.k. tomtbildning ska vinstfördelningen enligt fast praxis (NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s 431) ske enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Detta är en indirekt vinstfördelningsmetod som innebär att likvidvärdet bestäms till genomsnittsvärdet av rå tomtmark inom den tomt som ska bildas, fördelat mellan tomtdelarna efter deras areal. Genom att ersättningen bestäms på detta sätt blir vinsten fördelad mellan berörda fastigheter beroende på vilket värde en viss tomt del hade före regleringen.

Värderingsprinciper

Fördelningen ska alltså göras på *råtomtnivå*, dvs. markens värde utifrån den tillåtna byggrätten, men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter för gator och VA, förrättningskostnader, rivning, evakuering, grovplanering etc. Om ägaren till någon tomt del redan har höjt värdet av den tomt som ska bildas genom att bekosta en sådan exploateringsåtgärd, ska hela värdeökningen av detta tillfalla den som har stått för investeringen.

Om det finns övervärden på en tomt del, som kan realiseras utan att tomtvärdet påverkas, tillgodoräknas detta övervärde tomt delen i fråga. Ett

exempel på detta är en rotpost eller någon annan tillgång som kan försälgas separat.

Vid indirekt vinstfördelning kan det inträffa att likvidvärdet enligt den huvudregel som tillämpas (genomsnittsvärdeprincipen i detta fall) blir lägre än en avstående fastighets värdeminskning eller högre än en mottagande fastighets värdeökning. I sådana fall måste en jämkning göras av likviden så att förlusten elimineras (5 kap. 11 § FBL).

Arbets sättet vid s.k. tomtbildning kan sammanfattas på följande sätt:

1. Bestäm värdet av den tomt som ska bildas genom en ortsprisutredning eller på annat lämpligt sätt.
2. Justera värdet så att det avser råtomtmark. Om värdet under 1) avser en byggklar tomt, ska alltså värdet reduceras med alla de exploateringskostnader som måste läggas ned för att uppnå detta värde.
3. Justera i förekommande fall för redan utförda exploateringsåtgärder och/eller övervärden. Dessa värdehöjningar ska i sin helhet tillfalla den tomt del vars ägare har bekostat en åtgärd respektive den tomt del på vilket övervärdet är beläget.
4. Kontrollera i vad mån jämkning behöver göras, dvs. om genomsnittsvärdet understiger en avträdares värdeminskning eller överstiger en tillträdares värdeökning.
5. Om värdet av en tomt del höjs enligt 4), för att motsvara värdeminskningen för en avstående fastighet, måste värdet av övriga tomt delar sänkas i motsvarande mån, eftersom det totala värdet är konstant. Om flera tomt delar berörs görs sänkningen lämpligen i förhållande till tomt delarnas arealer.
6. Om värdet av en tomt del sänks enligt 4), för att motsvara värdehöjningen för en mottagande fastighet, måste hänsyn tas även till de förrättningskostnader som tillträdares ska betala. Summan av den ersättning som ska betalas och fastighets ägarens andel av förrättningskostnaderna får inte överstiga fastighetens värdeökning.

Bestämmande av ett råtomtvärde

Tomtvärdet bör primärt bestämmas genom en ortsprisutredning. Om underlaget för en sådan utredning är bristfälligt, kan ledning för värderingen även sökas i de riktvärden som har lagts fast för fastighetstaxering, multiplicerat med ett aktuellt K/T för marknaden i fråga. I detta fall leder dessa utgångspunkter till följande värden:

900 kvm – 800 000 kr

1 515 kvm – 920 000 kr

Dessa värden avser byggklara/bebyggda tomter. Reducering ska därför göras för va-avgift, förrättningskostnader och tomtanläggningar.

Va-avgiften i den aktuella kommunen är 120 000 kr för en tomt om 1 500 kvm och 100 000 kr för en tomt om 900 kvm. Förrättningskostnaderna bedöms uppgå till 40 000 kr, vilket fördelas med 20 000 kr för Fanan 3 och 10 000 kr vardera för Fanan 2 och 4.

Korrigerings för tomtanläggningar kan göras enligt Skatteverkets *Justering för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar*. Enligt denna är justeringsbeloppen angivna på taxeringsvärdenivå för olika tomtvärden – även dessa på taxeringsvärdenivå. Eftersom aktuellt K/T för det berörda området är 2,0 motsvarar de ovan angivna marknadsvärdena 400 000 respektive 460 000 kr på taxeringsvärdenivå, vilket enligt tabellen leder till

justeringarna 70 000 respektive 85 000 kr. Detta motsvarar alltså 140 000 respektive 170 000 kr på marknadsvärdenivå. Om värderingen utgår från taxeringsriktvärdena, kan hela beräkningen fram till råtomtvärde lämpligen ske på taxeringsvärdenivå, dvs. med avdrag för VA och förrättningskostnader samt justering för tomtanläggningar, varefter värdet räknas upp till marknadsvärdenivå genom multiplicering med aktuellt K/T.

Råtomtvärdena blir då

$$900 \text{ kvm} - 550\,000 \text{ kr} (800\,000 - 100\,000 - 10\,000 - 140\,000)$$

$$1\,515 \text{ kvm} - 610\,000 \text{ kr} (920\,000 - 120\,000 - 20\,000 - 170\,000)$$

Fördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen

Därmed kan råtomtvärdena fördelas över tomtdelarna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Genomsnittsvärdet för en tomt om 900 kvm är $550\,000 / 900 = 611,11 \text{ kr/kvm}$ och för en tomt om 1 515 kvm $610\,000 / 1\,515 = 402,64 \text{ kr/kvm}$. Detta leder till följande fördelning:

Fanan 2

$$\text{Figur 1} = 42 \text{ kvm} \times 611,11 = 25\,667 \text{ kr}$$

$$\text{Figur 2} = 23 \text{ kvm} \times 611,11 = 14\,056 \text{ kr}$$

$$\text{Från 3:39} = 835 \text{ kvm} \times 611,11 = 510\,277 \text{ kr}$$

$$\text{Summa} = 900 \text{ kvm} \times 611,11 = 540\,000 \text{ kr}$$

Fanan 3

$$\text{Figur 3} = 66 \text{ kvm} \times 611,11 = 40\,333 \text{ kr}$$

$$\text{Figur 4} = 183 \text{ kvm} \times 611,11 = 111\,833 \text{ kr}$$

$$\text{Från 3:1} = 651 \text{ kvm} \times 611,11 = 397\,833 \text{ kr}$$

$$\text{Summa} = 900 \text{ kvm} \times 611,11 = 540\,000 \text{ kr}$$

Fanan 4

$$\text{Figur 5} = 260 \text{ kvm} \times 402,64 = 104\,686 \text{ kr}$$

$$\text{Från 3:291} = 1\,255 \text{ kvm} \times 402,64 = 505\,313 \text{ kr}$$

$$\text{Summa} = 1\,515 \text{ kvm} \times 402,64 = 610\,000 \text{ kr}$$

I det aktuella fallet finns inte anledning att korrigera med hänsyn till redan utförda exploateringsåtgärder eller övervärden.

Jämkningskontroll

Slutligen ska kontrolleras om jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL är nödvändig.

Fanan 2

För Fanan 2 gav genomsnittsvärdeprincipen följande värdefördelning.

Figur 1 = 42 kvm = 25 667 kr

Figur 2 = 23 kvm = 14 056 kr

Från 3:39 = 835 kvm = 510 277 kr

Summa = 900 kvm = 540 000 kr

Fanan 2 är redan bebyggd och marktillskottet är inte nödvändigt för att utnyttja fastighetens byggrätt. Marköverföringen ger därför endast ett marginalvärdetillskott till fastighetens marknadsvärde.

Det genomsnittliga värdet av en bebyggd tomt om 900 kvm är $800\,000/900 = 889$ kr/kvm. Marginalvärdet av marktillskottet kan med ledning av detta uppskattas till 300 kr/kvm. Värdeökningen begränsas därmed till 12 600 kr för figur 1 och 6 900 kr för figur 2, eller totalt 19 500 kr.

Eftersom denna värdeökning även ska täcka fastighetens andel av förrättningskostnaderna (10 000 kr) måste ersättningen begränsas till 9 500 kr.

Figur 1 och 2 utgjorde råmark före regleringen. Råmarksvärdet bedöms uppgå till 100 kr/kvm. En ersättning med 9 500 kr överstiger således värdeminskningen för 3:1 av att avstå figurerna 1 och 2, vilken uppgår till 6 500 kr (65×100).

Fanan 3

För Fanan 3 gav genomsnittsvärdeprincipen följande värdefördelning.

Figur 3 = 66 kvm = 40 333 kr

Figur 4 = 183 kvm = 111 833 kr

Från 3:1 = 651 kvm = 397 833 kr

Summa = 900 kvm = 540 000 kr

Fanan 3 är obebyggd och marktillskottet är en förutsättning för att fastighetens byggrätt ska kunna utnyttjas. En ersättning med genomsnittsvärdet är därför inget problem för mottagande fastighet.

Däremot måste det kontrolleras att en ersättning enligt fördelningen ovan inte understiger värdeminskningen för 3:39 av att avstå figur 3 och för 3:291 av att avstå figur 4. Dessa båda värderingar görs på sedvanligt sätt för intrång i tomtmark, dvs. ett marginalvärde bestäms som normalt uppgår till storleksordningen 20–50 % av genomsnittsvärdet vartill läggs värdet av tomtanläggningar som avstås genom regleringen. I det aktuella fallet görs bedömningen att beloppen 40 333 kr respektive 111 833 kr med marginal överstiger värdeminskningarna.

Ersättning ska alltså betalas med de ovan beräknade genomsnittsvärdena.

Fanan 4

För Fanan 4 gav genomsnittsvärdeprincipen följande värdefördelning.

Figur 5 = 260 kvm = 104 686 kr

Från 3:291 = 1 255 kvm = 505 313 kr

Summa = 1 515 kvm = 610 000 kr

Fanan 4 är redan bebyggd och marktillskottet är inte nödvändigt för att utnyttja fastighetens byggrätt. Marköverföringen ger därför endast ett marginalvärdetillskott till fastighetens marknadsvärde.

Det genomsnittliga värdet av en bebyggd tomt om 1 515 kvm är $920\,000 / 1\,515 = 607$ kr/kvm. Marginalvärdet av marktillskottet kan med ledning av detta uppskattas till 200 kr/kvm. Värdeökningen begränsas därmed till 52 000 kr för figur 5.

Eftersom denna värdeökning även ska täcka fastighetens andel av förrättningskostnaderna (10 000 kr) måste ersättningen begränsas till 42 000 kr.

Figur 5 utgjorde råmark före regleringen. Råmarksvärdet bedöms uppgå till 100 kr/kvm. En ersättning med 42 000 kr överstiger således värdeminskningen för 3:1 av att avstå figur 5, vilken uppgår till 26 000 kr (260×100).

Ersättning

Ägaren av Fanan 2 ska betala 9 500 kr till ägaren av Fanan 3 för överföringen av figurerna 1 och 2.

Ägaren av Fanan 3 ska betala 40 333 kr till ägaren av Fanan 2 för figur 3 och 111 833 kr till ägaren av Fanan 4 för figur 4.

Ägaren av Fanan 4 ska betala 42 000 kr till ägaren av Fanan 3 för figur 5.

I ersättningsbeslutet görs en avräkning så att endast nettobeloppen anges.

Observera att figurerna 4 och 5 har påtagligt olika värden, trots att de vid en hastig betraktelse kan uppfattas som snarlika. Figur 4 behövs för att utlösa en byggrätt medan figur 5 endast utgör komplement till en redan utnyttjad byggrätt. I det fall som har stått modell för exemplet (Svea HovR, 2003-08-19, Ö 6148-02, LM ref. V 03:6) gjorde LM en kvittning mellan figurerna så att ersättningen blev noll. Hovrätten konstaterade dock att värderingen skulle göras på det sätt som har redovisats i exemplet och att figurerna därmed inte är jämnt utbytbara ersättningsmässigt.

EXEMPEL 3. Tomtbildning inom detaljplan (III)

Exemplet behandlar överföring av mark för att tillskapa fastigheter för bebyggelse. I fallet aktualiseras vissa specialfrågor som kan dyka upp vid s.k. tomtbildning.

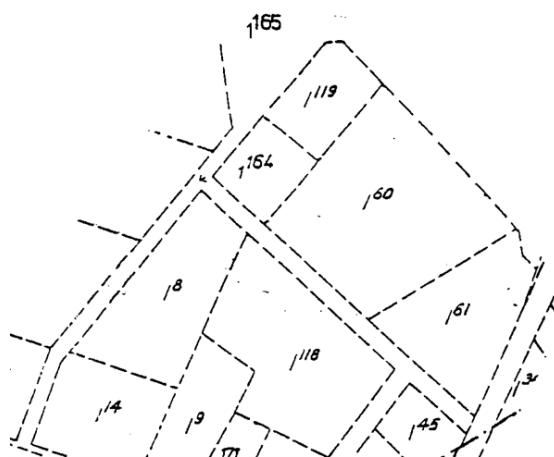


Bild som visar utdrag ur ett s.k. specialblad, dvs. en fördjupning av äldre registerkarta.

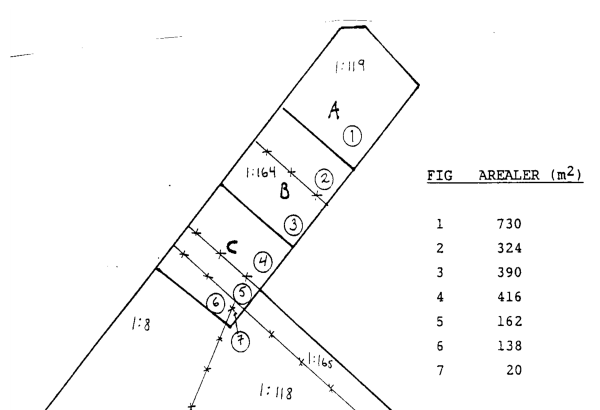
Förutsättningar

En detaljplan antas för ett tidigare planlöst område. På en särskild plankarta redovisas fastighetsindelningsbestämmelser som anger hur fastighetsindelningen ska se ut efter ett plangenomförande.

Fastigheterna A–C

Enligt fastighetsindelningsbestämmelserna ska tre fastigheter (A–C) för friliggande småhus om drygt 700 m² vardera bildas inom fastigheterna 1:119, 1:164, 1:165, 1:8 och 1:118.

Planen genomförs genom att ägaren av 1:164 löser in fig 2 från 1:119, fig 5 från 1:165, fig 6 från 1:8 och fig 7 från 1:118 för att bilda fastigheterna B och C. Fastigheten A blir kvar som en "restprodukt".



GAMLA FASTIGHETER		NYA FASTIGHETER	
1:119	1 054 m ²	A (1)	730 m ²
1:164	806 m ²	B (2+3)	714 m ²
1:8	2 218 m ²	C (4+5+6+7)	736 m ²
1:118	3 235 m ²		
(1:165	Gatufastighet)		

Bild som visar ombildning av fastighetsindelning som resulterar i bildandet av fastigheterna A–C med dessas slutliga arealer.

Fastigheten D

Fastigheten 1:118 ägs av en exploatör, som ska bebygga området. För att bilda fastigheten D (för hyreshusändamål) krävs tillskott av fig 9 från 1:8, fig 12 från 1:14, fig 13 från 1:9 och fig 8 från 1:165. (Fig 11 ska avstås till gata och fig 7 ingår i fastigheten C.)

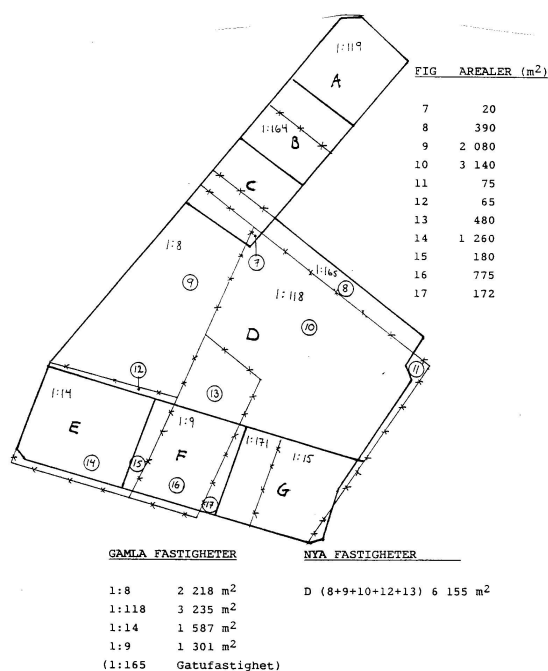


Bild som visar ombildning av fastighetsindelning som resulterar i bildandet av fastigheten D med dess slutliga areal.

Ersättnings- och värderingsprinciper

Vinstfördelningsfall

Ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10 a § FBL. Ett fall som detta är ett typiskt *vinstfördelningsfall*, eftersom det inte finns någon alternativ lagstiftning som ger rätt att ta i anspråk marken för det aktuella ändamålet.

Vid s.k. tomtbildning ska vinstfördelningen enligt fast praxis (NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s 431) ske enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Detta är en indirekt vinstfördelningsmetod som innebär att likvidvärdet bestäms till genomsnittsvärdet av rå tomtmark inom den tomt som ska bildas, fördelat mellan tomtdelarna efter deras areal. Genom att ersättningen bestäms på detta sätt blir vinsten fördelad mellan berörda fastigheter beroende på vilket värde en viss tomt del hade före regleringen.

Värderingsprinciper

Fördelningen ska alltså göras på *ratomtnivå*, dvs. markens värde utifrån den tillåtna byggrätten, men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter för gator och VA, förrätningskostnader, rivning, evakuering, grovplanering etc. Om ägaren till någon tomt del redan har höjt värdet av den tomt som ska bildas genom att bekosta en sådan exploateringsåtgärd, ska hela värdeökningen av detta tillfalla den som har stått för investeringen.

Om det finns övervärden på en tomtedel, som kan realiseras utan att tomtvärdet påverkas, tillgodoräknas detta övervärde tomtdelen i fråga. Ett exempel på detta är en rotpost eller någon annan tillgång som kan försälgas separat.

Vid indirekt vinstfördelning kan det inträffa att likvidvärdet enligt den huvudregel som tillämpas (genomsnittsvärdeprincipen i detta fall) blir lägre än en avstående fastighets värdeminskning eller högre än en mottagande fastighets värdeökning. I sådana fall måste en jämkning göras av likviden så att förlusten elimineras (5 kap. 11 § FBL).

Arbets sättet vid s.k. tomtbildning kan sammanfattas på följande sätt:

1. Bestäm värdet av den tomt som ska bildas genom en ortsprisutredning eller på annat lämpligt sätt.
2. Justera värdet så att det avser råtomtmark. Om värdet under 1) avser en byggklar tomt, ska alltså värdet reduceras med alla de exploateringskostnader som måste läggas ned för att uppnå detta värde.
3. Justera i förekommande fall för redan utförda exploateringsåtgärder och/eller övervärden. Dessa värdehöjningar ska i sin helhet tillfalla den tomtedel vars ägare har bekostat en åtgärd respektive den tomtedel på vilket övervärdet är beläget.
4. Kontrollera i vad mån jämkning behöver göras, dvs. om genomsnittsvärdet understiger en avträdares värdeminskning eller överstiger en tillträdares värdeökning.
5. Om värdet av en tomtedel höjs enligt 4), för att motsvara värdeminskningen för en avstående fastighet, måste värdet av övriga tomtdelar sänkas i motsvarande mån, eftersom det totala värdet är konstant. Om flera tomtdelar berörs görs sänkningen lämpligen i förhållande till tomtdelarnas arealer.
6. Om värdet av en tomtedel sänks enligt 4), för att motsvara värdehöjningen för en mottagande fastighet, måste hänsyn tas även till de förrättningskostnader som tillträdares ska betala. Summan av den ersättning som ska betalas och fastighetsägarens andel av förrättningskostnaderna får inte överstiga fastighetens värdeökning.

Bestämmande av ersättning

Fastigheterna A–C

Följande värden och kostnader har tagits fram.

- En fullt byggklar normaltomt om ca 700 m² med alla avgifter betalda är värd 800 000 kr.
- VA-avgiften för en normaltomt om ca 700 m² är 160 000 kr.
- Genom att en viss del av en tidigare inbetald va-avgift för bostadsfastigheten 1:119 kan tillgodoräknas tomten B är avgiften för den fastigheten reducerad till 140 000 kr.
- Kostnader för grovplanering av fastigheten B (borttagande av tomtanläggningar m.m.) uppgår till 20 000 kr.
- På fig 4 inom fastigheten C finns en enkel lagerbyggnad som hyrs av en rörelseidkare i trakten. Att riva byggnaden kan beräknas kosta ca 30 000 kr. Kompensation till rörelseidkaren för flyttningsskostnader m.m. vid en förtida uppsägning beräknas uppgå till ca 20 000 kr.
- Marginalvärdet för fig 2 som en del av 1:119 är 120 000 kr. Värdet inkluderar markförlust och tomtanläggningar.
- Marken inom fig 3–7 kan före planen karaktäriseras som råmark. Råmarksvärdet i området före planantagandet var 50 kr/m².

- Av kostnaderna för fastighetsregleringen läggs 20 000 kr vardera på de nya fastigheterna B och C. Fastigheten A, som redan är bebyggd och endast avstår mark, svarar inte för några förrätningskostnader.

Fastigheten B

Byggfärdigt normalvärde	800 000 kr
Normal VA-avgift	– 160 000 kr
Inbesparad VA-avgift	+ 20 000 kr
Grovplanering	– 20 000 kr
Fastighetsbildning	– 20 000 kr
Summa	= 620 000 kr

Värdehöjningen 20 000 kr ska förbehållas fig 2 eftersom den hänför sig till en insats av ägaren av 1:119.

Värde att fördela 600 000 kr (620 000 – 20 000)

Areal 714 m²

Genomsnittsvärde 840,34 kr/m²

Tomtdelarnas värden blir då

Fig 2 324 m² x 840,34 kr/m² + 20 000 = 272 270 kr

Fig 3 390 m² x 840,34 kr/m² = 327 730 kr

Summa = 600 000 kr

I den tidigare användningen var värdet av fig 2 120 000 och fig 3 19 500 kr (390 x 50). Båda värdena understiger klart genomsnittsvärdet och någon jämkning är därför inte aktuell.

Ersättningen för fig 2 blir därmed 272 270 kr.

Fastigheten C

Byggfärdigt värde	800 000 kr
VA-avgift	– 160 000 kr
Rivning, evakuering	– 50 000 kr
Fastighetsbildning	– 20 000 kr
Marknadsvärde	= 570 000 kr

Fördelat över arealen 736 m² blir detta 774,46 kr/m². Tomtdelarnas värden blir då:

Fig 4 416 x 774,46 = 322 170 kr

Fig 5	162 x 774,46	= 125 460 kr
Fig 6	138 x 774,46	= 106 880 kr
Fig 7	20 x 774,46	= 15 490 kr
Summa		570 000 kr

I den tidigare användningen var värdet av samtliga figurer 50 kr/m². Genomsnittsvärdet är högre och någon jämkning är därför inte aktuell. Ovan angivna värden ska därför betalas som ersättning för fig 5–7.

Fastigheten D

Följande värden och kostnader har tagits fram.

- Byggrätten för fastigheten D är 3 000 m²
- Marknadsvärdet av tomtmark för hyreshus i kommunen uppgår till 1 200 kr/m²BTA (exkl. avgifter för gator och VA).
- Figur 9 är till stor del skogsbevuxen. Skogen har ett rotpostvärde på 60 000 kr. Hälften av skogen bedöms behöva sparas vid plangenomförandet.
- Rivning av de tre uthusbyggnaderna på fig 10 och 13 kostar totalt 50 000 kr.
- Extraordinära sprängningsarbeten är nödvändiga inom fig 10. Detta beräknas kosta 200 000 kr.
- Marginalvärdena vid pågående markanvändning för tomtmarken inom fastigheterna 1:9 och 1:14 (fig 12 och 13) kan uppskattas till 300 kr/m².
- På fig 13 finns tomtanläggningar (bl.a. ett garage) till ett värde av 150 000 kr.
- Råmarksvärdet i området före planantagandet var 50 kr/m².
- Av kostnaderna för fastighetsregleringen belöper 40 000 kr på fastigheten D.

Värdering

Råtomtvärdet kan i detta fall bestämmas genom att från värdet av byggrätten (som har angivits på nivån exklusive avgifter) dra kostnaderna för rivning, sprängning och fastighetsbildning.

Byggrättsvärde exkl. va-avgift	3 600 000 kr (1 200 x 3 000)
Rivning	– 50 000 kr
Sprängning	– 200 000 kr
Fastighetsbildning	– 40 000 kr
Summa	3 310 000 kr

Fördelat över arealen 6 155 m² blir genomsnittsvärdet 537,77 kr/m².

Värdet av halva rotposten på fig 9 kan realiseras utan att nybyggnadsvärdet påverkas. Detta ger ett *överbärde* på 30 000 kr som helt ska tillgodoräknas fig 9. De olika tomtdelarnas värden är alltså

Fig 8	$390 \times 537,77$	= 209 700 kr
Fig 9	$2\,080 \times 537,77 + 30\,000$	= 1 148 600 kr
Fig 10	$3\,140 \times 537,77$	= 1 688 600 kr
Fig 12	$65 \times 537,77$	= 35 000 kr
Fig 13	$480 \times 537,77$	= 258 100 kr
Summa		= 3 340 000 kr

Därefter görs en beräkning av de olika tomtdelarnas värden i den tidigare markanvändningen för att se om det finns behov av jämkning.

Fig 8, 9 och 10 utgjorde tidigare råmark med ett värde som klart understiger genomsnittsvärdet. Fig 12 har som del av 1:14 ett marginalvärde om $65 \times 300 = 19\,500$ kr. Även detta värde understiger genomsnittsvärdet.

Fig 13 utgör en betydande del av 1:9 och fastigheten blir dessutom av med ett garage m.m. Marginalvärdet av själva marken är $300 \times 480 = 144\,000$ kr. Tomtanläggningarna har värderats till 150 000 kr. Marknadsvärdeminskningen är alltså totalt 294 000 kr. Eftersom detta värde överstiger genomsnittsvärdet måste en jämkning ske så att förlusten täcks. Höjningen av värdet för fig 13 ($294\,000 - 258\,100 = 35\,900$ kr) kompenseras genom att värdet av övriga tomtdelar sänks med totalt samma belopp – fördelat efter tomtdelarnas arealer.

Fig 8	$209\,700 - 390/5\,675 \times 35\,900$	= 207 233 kr
Fig 9	$1\,148\,600 - 2\,080/5\,675 \times 35\,900$	= 1 135 442 kr
Fig 10	$1\,688\,600 - 3\,140/5\,675 \times 35\,900$	= 1 668 736 kr
Fig 12	$35\,000 - 65/5\,675 \times 35\,900$	= 34 589 kr
Fig 13	$258\,100 + 35\,900$	= 294 000 kr
Summa		3 340 000 kr

Angivna belopp, eventuellt efter avrundning, betalas som ersättning för fig. 8, 9, 12 och 13.

Servitut – upplåtelse eller upphävande

EXEMPEL 1. Ersättning för utrymme som tas i anspråk för ett bryggsservitut

Exemplet gäller ett fall då ett servitut avseende rätt att uppföra bryggas bildas för ett antal fritidsfastigheter. Hur ska ersättningen till den tjänande fastigheten bestämmas?

Förutsättningar

Servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya bryggor ska inrättas för fritidsfastigheterna 1:237–242. Den tjänande fastigheten 1:65 är en liten jordbruksfastighet. Enligt gällande detaljplan utgör området för bryggornas läge ett Vb-område som är avsett att komplettera kvartersmarken. Det finns sedan tidigare en dåligt underhållen brygg på den plats där de nya bryggorna ska ligga. Ägarna till fastigheterna 1:237–242 har genom muntlig överenskommelse nyttjat den gamla bryggan, men ägaren till 1:65 motsäger sig ett fortsatt nyttjande. Därför ansöker ägarna till de sex fritidsfastigheterna om servitut så att de kan anlägga en varsin egen brygg intill den gamla.

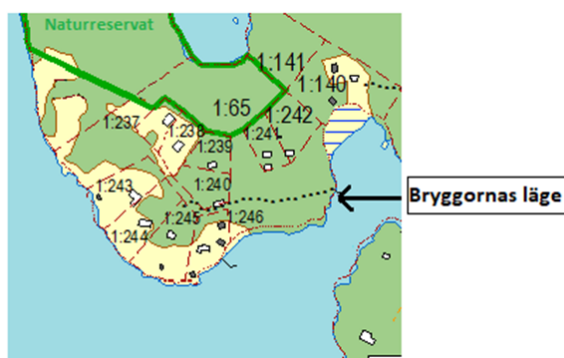


Bild som visar utdrag ur registerkarta med läge för bryggor.

Ersättningsprinciper

Vinstfördelningsfall

Ersättningen ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10 a § FBL. Ett fall som detta är ett typiskt *vinstfördelningsfall*, eftersom det är uppenbart att det inte finns någon alternativ lagstiftning som ger rätt att ta i anspråk marken för det aktuella ändamålet.

Vinstfördelningsprinciper

En övergripande princip är att vinsten bör fördelas på ett sådant sätt som skulle ha blivit resultatet av en ”normal frivillig överenskommelse”. I detta fall finns det ingen självklar princip utan t.ex. följande kan tänkas:

- Fördelning av vinsten i förhållande till berörda fastigheters värdeförändringar.
- Likadelning av vinsten mellan härskande och tjänande fastigheter.
- Ersättning med ”råge”.

Val av vinstfördelningsprincip i detta fall

Här väljs den andra principen, dvs. att vinsten *delas lika* mellan härskande och tjänande fastigheter. Stöd för detta synsätt finns i t.ex. rättsfallet Svea HovR 2010-05-12, Ö 10355-08 (LM ref. V 10:5), där situationen var likartad som i detta fall.

Bedömning av marknadsvärdeminskning*Värderingsprincip*

Marknadsvärdeminskningen på fastigheten 1:65, som avstår utrymme, kan i detta fall bedömas med utgångspunkt från förlust av hyresintäkter om fastighetsägaren i stället själv hade byggt nya bryggor och hyrt ut båtplatser till de sex fastigheterna 1:237–242. En värdering utifrån förlust av hyresintäkter har tillämpats i flera rättsfall, däribland LM ref. V 10:5. Kalkylen ska göras utifrån årliga nettointäkter per båtplats, dvs. bruttointäkter minus kapital-, drifts- och underhållskostnader, för de sex fritidsfastigheterna.

I detta fall, då marknadsvärdeminskningen alltså bedöms med utgångspunkt från alternativet att hyra ut båtplatser vid nya bryggor, ska ingen ersättning betalas separat för den befintliga, äldre anläggningen. Det är ju den nya bryggan som, i den hypotetiska situationen med uthyrning, så att säga genererar intäkter och därmed skapar ett marknadsvärde.

Årliga hyresintäkter

Den *bruttointäkt* som ägaren av fastigheten 1:65 hade kunnat påräkna vid en alternativ uthyrning kan uppskattas med stöd av vad som betalas för andra liknande upplåtelser i området. Beloppen ligger på i storleksordningen 3–4 000 kr per år och båtplats. Det kan mot den bakgrunden vara rimligt att välja ett belopp som ligger mitt i detta intervall, dvs. 3 500 kr per servitut.

De årliga *drifts- och underhållskostnaderna* uppskattas till ca 400 kr per båtplats.

Ovanstående intäkter och kostnader ger ett *årligt netto*, exklusive kapitalkostnaden som beaktas särskilt längre fram, om 3 100 kr.

Kapitalisering

Praxis, se ovan nämnda rättsfall, är att marknadsvärdeminskningen bedöms genom att årsbeloppet kapitaliseras på evig tid och att hela kalkylbeloppet antas slå igenom i marknadsvärdet. Det finns här inte skäl att använda någon annan beräkningsmetod.

När det gäller kalkylräntan har räntefoten 5 % godtagits av domstolarna i de flesta fall; se t.ex. HovR Ö Norrl, 2005-02-10, Ö61803 (LM ref. V 05:5). En högre räntefot har tillämpats i ett par fall; se t.ex. LM ref. V 10:5. Här väljs *räntefoten 5 %*. Det bedöms nämligen att det är fråga om långsiktigt realvärdesäkra hyresintäkter i alternativkalkylen, eftersom det gäller båtplatser på en ö i Stockholms skärgård dit det inte går att ordna en vägförbindelse.

Det på evig tid kapitaliserade årliga beloppet blir därmed $3\,100 \times 20 = 62\,000$ kr per servitut.

Slutbedömning

Från ovanstående belopp ska dras *kapitalkostnaden*. Det förutsätts att fastighetsägaren idag hade varit tvungen att göra en motsvarande investering som servitutshavarna för att få en väl funderande brygganläggning. Kostnaden för investeringen uppskattas till ca 40 000 kr per servitut (brygga). Nettot med beaktande av kapitalkostnaden blir då $62\,000 - 40\,000 = 22\,000$ kr.

Marknadsvärdeminskningen bedöms uppgå till motsvarande belopp, dvs. *22 000 kr per servitut*. Den totala marknadsvärdeminskningen blir sålunda $6 \times 22\,000 = 132\,000$ kr.

Beräkning av vinstandel

Utöver den ovan bedömda marknadsvärdeminskningen, 22 000 kr per servitut, ska ersättningen innefatta en viss vinstandel. Ovan har förordats att vinsten delas lika. Vinsten är lika med skillnaden mellan berörda fastigheters värdeförändringar, dvs. båtnaden, och kostnaderna. Eftersom alla servitut är identiska vad gäller t.ex. intrång och investeringskostnader, görs vinstberäkningen här som en totalkalkyl vars resultat sedan fördelas lika på de sex servituten.

Båtnad

Bedömningen av hur mycket tillgången av en väl fungerande båtplats för de härskande fastigheterna är värd – marknadsvärdepåverkan – kan göras på olika sätt. Ett sätt, som tillämpades i rättsfallet V 10:5, är att betrakta båtplatsen som ett tomttillbehör och sedan bedöma inverkan på marknadsvärdet utifrån en viss procentsats. De aktuella fastigheternas marknadsvärde bedöms till ca 3 milj. kr. Tillgången till en båtplats bedöms öka värdet med 3–4 %, motsvarande 90–120 000 kr per fastighet. Sammantaget kan det vara rimligt att utgå från en värdeökning om 100 000 kr per härskande fastighet. Den totala marknadsvärdeökningen bedöms mot denna bakgrund till $6 \times 100\,000 = 600\,000$ kr.

Marknadsvärdeminskningen på den tjänande fastigheten har ovan bedömts till 132 000 kr. *Båtnaden* blir sålunda $600\,000 - 132\,000 = 468\,000$ kr.

Kostnader

De kostnader och olägenheter som i detta fall ska belasta vinstkalkylen består av anläggningskostnad och förrätningskostnad.

1. Anläggningskostnaden uppskattas till 40 000 kr per servitut (jfr ovan), dvs. totalt 240 000 kr.
2. Förrätningskostnaden uppskattas till 80 000 kr.

Totalt får vi därmed på minussidan $240\,000 + 80\,000 = 320\,000$ kr.

Vinst

Den kalkylerade *totala vinsten* blir $468\,000 - 320\,000 = 148\,000$ kr

Ersättning

Ersättningen till 1:65 ska enligt vad som sagts ovan bestämmas till marknadsvärdeminskningen plus halva vinsten ($0,5 \times 148\,000 = 74\,000$ kr). Den totala ersättningen blir sålunda $132\,000 + 74\,000 = 206\,000$ kr.

En kontrollberäkning kan göras för att se att även servitutshavarna får en total vinst på 74 000 kr. Det förutsätts att förrättningskostnaderna betalas av servitutshavarna. Deras totala vinst blir då 600 000 (värdeökning) – 206 000 (ersättningsbelopp) – 240 000 (anläggningskostnad) – 80 000 (förrättningskostnad) = 74 000 kr. Det vill säga samma belopp som tillfaller ägaren av den tjänande fastigheten.

Varje servitutshavare ska därmed betala $206\,000/6 = 34\,333$ kr till ägaren av den tjänande fastigheten.

EXEMPEL 2. Ersättning för upphävande av skogsfångsservitut

Exemplet gäller ett fall då ett skogsfångsservitut till förmån för en fritids fastighet upphävs genom fastighetsreglering. Hur ska ersättningen till den härskande fastigheten bestämmas? Exemplet bygger på ett verkligt fall från en kommun i Mellansverige. Värderingen bygger i huvudsak på de värderingsprinciper som redovisas i LMV-meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångsservitut.

Förutsättningar

Fastigheten A, som sedan en lång tid tillbaks används som fritidsbostad, har enligt servitutshandlingar rätt att på fastigheten B, från vilken A avsöndrades på 1860-talet, rätt att ta ”vedbrand och gärdselfång”. Under de senaste årtiondena har ägaren av den härskande fastigheten årligen tagit ut ca 4 m³sk för uppvärmning av fritidsbostaden med bastu. Fastigheten saknar elektricitet.

Den del av servitutet som avser stängselvirke (gärdselfång) får anses övergivet. Enligt praxis (NJA 1981 s. 733) ska det inte betalas någon ersättning för upphävande av sådana servitut. Värderingen här tar därför sikte på enbart veddelen av servitutet.

Ägaren till den tjänande fastigheten B, som är en skogsfastighet med ca 80 ha skog, ansöker om förrättning för att upphäva servitutet. Enligt bestämmelsen i 15 § i FBL:s promulgationslag är förutsättningarna för att upphäva servitutet uppfyllda. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL är också uppfyllt, se vinstberäkningen längre fram.

Ersättningsprinciper

Ersättning för servitut som upphävs ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10–12 §§ FBL, vilka i korthet innebär att:

- Likvid ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av den härskande fastighetens marknadsvärde plus en skälig del av regleringsvinsten (se 5 kap. 10 a § tredje stycket).
- Övrig ekonomisk skada som drabbar ägaren av härskande fastighet ska också ersättas (se 5 kap. 12 §).

Värderingsprinciper

Marknadsvärdeminskning

Servitutets värde för den härskande fastigheten A grundas på rätt att ta ved för eldningsändamål. Förlusten servitutsrätten kommer, annorlunda

uttryckt, att leda till en marknadsvärdeminskning som ska ersättas. Värderingen bör utgå från en normal årsförbrukning av ved för den aktuella fastigheten, vilken kan uppskattas till ca 4 m³sk.

Värderingen kan som ett första steg inriktas på att bedöma den *årliga ekonomiska skadan*. Därvid kan olika angreppssätt tänkas. Ett sätt är att utgå från vad det kostar att köpa motsvarande volym skog på rot. Ett annat sätt är att utgå från vad det kostar att köpa motsvarande volym upparbetad ved, antingen långved eller kapad och kluven ved.

Eftersom värderingen tar sikte på marknadsvärdet ska uppskattningen av den årliga skadan att grundas på hur en genomsnittlig fastighetsägare – eller köpare av fastigheten – kan antas resonera och agera. Det kan finnas skäl att anta att de flesta sannolikt skulle köpa upparbetad ved i en eller annan form. Vissa torde dock köpa skog på rot eller virkesavfall till ett lägre pris än upparbetad ved.

Ytterligare en omständighet som bör beaktas vid bestämmande av marknadsvärdeminskningen är i vilken grad som den ”normale köparen” kan antas nyttja vedservitutet. Det krävs ju en viss vana att kunna använda motorsåg och att ha utrustning för att ta tillvara och transportera hem veden för att servitutet ska kunna utnyttjas. Det ligger i sakens natur att detta varierar i hög grad från person till person. Marknadsvärdeminskningen bör spegla ett genomsnittsförhållande.

När det gäller de kostnader som är förenade med att avverka, upparbeta och transportera hem servitutsveden, bör hänsyn tas till att det är en fritids fastighet och att det därför är fråga om fritidsverksamhet. Därför bör inte kostnader för arbetskraft belasta kalkylen i fråga om nettovärdet per kubik meter för veden (jämför LMV-meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångsservitut – allmänna råd, s. 57).

Å andra sidan bör inte heller tidsåtgången för hemtransport av ved, i det fallet att ved måste köpas sedan servitutet har upphävts, betraktas som en kostnadspost i kalkylen.

Det finns sålunda en rad aspekter att beakta vid bedömningen av servitutets positiva värde, dvs. den marknadsvärdeminskning som kan antas inträffa om servitutet upphävs. Mot bakgrund av vad som diskuterats ovan är det rimligt att vid värderingen – med hänsyn till bl.a. möjligheter att skaffa rotvirke på annat håll efter upphävandet samt att det inte är realistiskt att utgå från att alla tänkbara fastighetsägare kan utnyttja servitutet själv – utgå från ett lägre kubikmeterpris än vad som motsvarar kostnaden för att köpa upparbetad ved. Kubikmeterpriset bör dock sättas högre än vad värdet är för den tjänande fastigheten, eftersom avverkningskostnaderna inte bör beaktas.

Nästa steg är att utifrån den uppskattade årliga skadan bedöma *inverkan på marknadsvärdet*. Även här finns det olika angreppssätt. Ett sätt är att kapa talisera årsskadan, varvid man måste ta ställning till kalkylräntefot och kalkylhorisont. Detta tillvägagångssätt tillämpas i LMV-meddelande 1983:5, t.ex. i exemplet på s. 68.

Ett annat sätt, som är en mer direkt metod, är att beräkna värdeminskningen med en faktor som speglar relationen mellan årsskadan och hur denna kan antas inverka på marknadsvärdet. När det gäller t.ex. inverkan på

marknadsvärdet av försämrade jakträtt brukar faktor 15 tillämpas, se rättsfallet NJA 2003 s. 619. Det kan vara rimligt att tillämpa faktor 15 även i detta fall för att bedöma inverkan på marknadsvärdet. Multiplikationsfaktorn brukar ibland också kallas M-faktor, dvs. marknadsvärddefaktor, vilken alltså godtog av HD som beräkningsmetod i rättsfallet NJA 2003 s. 619.

Vinstfördelning

Utöver minskningen av den härskande fastighetens marknadsvärde ska ersättningen bestämmas med "särskild hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten" (5 kap. 10 a § tredje stycket FBL). Med andra ord ska ersättningsbeloppet innehålla en viss andel av regleringsvinsten.

Vinsten är skillnaden mellan båtnaden och kostnaderna. Med båtnad menas skillnaden i de berörda fastigheternas värdeförändringar. Det är skillnaden mellan å ena sidan den härskande fastighetens värdeökning till följd av att servitutet upphävs och å andra sidan den tjänande fastighetens värdeminskning.

De kostnader som ska tas med i vinstkalkylen är främst förrättningskostnaden. Denna post ska avse en för den aktuella förrättningen bedömd *normalkostnad*, jfr HovR N Norrl, 1990-10-17, UÖ 184 (LM ref. V90:11). Den faktiska förrättningskostnaden, vilken dessutom inte är känd vid beslutstillfället, kan avvika från en normalkostnad i det enskilda fallet beroende på faktorer som t.ex. sakägarnas agerande.

När det gäller övriga kostnader är det främst fråga om så kallade enskilda fullföljdskostnader. I detta fall bedöms det inte uppkomma några sådana.

När vinsten har räknats fram ska den *fördelas* mellan berörda fastigheter. Beträffande upphävande av skogsfångsservitut är praxis att vinsten fördelas i förhållande till härskande och tjänande fastigheters värdeförändringar (se t.ex. HovR Ö Norrl, 1982-06-15, LM ref. V82:27).

Ersättning för övriga skador

Om det uppkommer en ekonomisk skada utöver marknadsvärdeminskningen plus vinstandelen, så ska sådan skada också ersättas enligt bestämmelsen i 5 kap. 12 § FBL. Enligt praxis ersätts inte skada på hobbyverksamhet, t.ex. tidsförlust i sådan verksamhet.

Värdering

Marknadsvärdeminskning

Utifrån de principer som behandlats ovan kan den härskande fastighetens marknadsvärdeminskning bedömas på följande sätt:

- Den årliga förbrukningen av ved uppskattas till 4 m³sk.
- Värdet per m³sk för den härskande fastigheten ligger i intervallet mellan vad det kostar att köpa upparbetad ved, vilket ligger på ca 500–600 kr per kubikmeter, och värdet för den tjänande fastigheten, vilket nedan uppskattas till ca 200 kr/m³sk. Sammantaget kan det vara rimligt att mot den bakgrunden utgå från ett värde om 400 kr per m³sk.

- Den årliga skadan blir därmed $4 \times 400 = 1\,600$ kr.
- Marknadsvärdeminskningen bedöms enligt ovan uppgå till 15 årsbelopp, dvs. till $15 \times 1\,600 = 24\,000$ kr.

Vinstfördelning

Båtnad

Båtnaden är som nämnts skillnaden mellan de berörda fastigheternas värde förändringar. Den *tjänande fastighetens marknadsvärdeökning* kan sägas bero på tre slag av effekter (jfr LMV-meddelande 1983:5):

1. Värdet av det virke som inte kommer att tas i anspråk av den härskande fastigheten i fortsättningen. Virkesvärdet får i detta fall ses som ett sammanvägt belopp av olika slag av träd; enligt uppgift brukar såväl grövre som klenare växande träd samt även vindfällan tas ut av den härskande fastighetens ägare. Vid uppskattning av värdet för den tjänande fastigheten ska avverkningskostnaderna dras ifrån bruttovärdet. Som ledning för värderingen kan tas de priser som brukar användas vid värdering enligt bl.a. 2009 års skogsnorm. 2009 års skogsnorm används för att bestämma ersättning för intrång av bl.a. kraftledningar och vägar i skogsmark. P30-priset avser nettovärdet (= bruttointäkter minus avverkningskostnader) av en skogskubikmeter (m^3sk) av träd med en brösthöjdsdiameter av 30 cm. P20-priset avser motsvarande värde av en skogskubikmeter av träd med en brösthöjdsdiameter av 20 cm.

Enligt Lantmäteriets rekommendationer är de senaste framtagna priserna följande för det aktuella området. Tabellen redovisar P30-priser för olika trädslag. T = tall, G = gran och L = lövskog. Med t.ex. T30 avses tallskog med en brösthöjdsdiameter av 30 cm. I kolumn 2 och 3 anges boniteten med olika mått. Kolumn 4 redovisar P30-priset i kr per m^3sk för de olika trädslagen och olika bonitetsklasser. Den sista kolumnen anger hur stort P20-priset är i relation till P30-priset. Värdet av en kubikmeter skog med en diameter av 20 cm är lägre än värdet av skog med diametern 30 cm, eftersom det är möjligt timmeruttaget är större ju grövre skogen är.

Mellersta Sverige	T ₃₀	15	T14	2+	280	0,7
Tillväxtområde 4A:		18	T18	3,5	289	0,7
(Värmlands län,		21	T22	5	301	0,7
Örebro län,		24	T26-	6+	318	0,7
Västmanlands län,						
Uppsala län,	G ₃₀	15	G12	2+	294	0,7
Stockholms län,		18	G15	3,5	317	0,8
Södermanlands län,		21	G19	5	335	0,7
Gotlands län)		24	G25-	7-8	358	0,7
	L ₃₀	15	B17	2,5	238	0,8
		18	B20	4	243	0,8
		21	B23-	5+	247	0,8

Bild som visar tabell för P30-priser:

Det framgår av tabellen att om tillväxten är normal för området, ca $5 \text{ m}^3\text{sk}/\text{ha}$ och år (kolumn 4), så är T30-priset för tallskog $301 \text{ kr}/\text{m}^3\text{sk}$, G30-priset för gran är $335 \text{ kr}/\text{m}^3\text{sk}$ och för lövskog ca $245 \text{ kr}/\text{m}^3\text{sk}$. Dessa belopp avser skog med en brösthöjdsdiameter av 30 cm. För skog med en diameter av 20 cm är priset (förenklat) 70 % av dessa belopp (kolumn 5). Om vi utgår från det är lika stor andel av dessa trädslag som avverkas för vedservitutet, så blir det sammanvägda P30-priset $(301 + 335 + 245)/3 = 294 \text{ kr}/\text{m}^3\text{sk}$. Det sammanvägda P20-priset blir, med tillämpning av ovanstående procentsats $0,7 \times 294 = 206 \text{ kr}/\text{m}^3\text{sk}$. I den slutliga bedömningen ska hänsyn tas till att även vindfällan och ännu klenare skog avverkas i viss mån. Värdet av vindfällan har ett lägre värde per m^3sk beroende på att de belastas av höga avverkningskostnader per m^3sk .

Sammantaget kan det mot denna bakgrund vara rimligt att – som en tämligen grov schablon – bedöma värdet för tjänande fastighet till *200 kr/*

m^3sk . Eftersom det bedöms att ca 4 m^3sk tas ut varje år blir den årliga nyttan $4 \times 200 = 800$ kr. Inverkan på marknadsvärdet bör liksom ifråga servitutets värde för härskande fastighet uppskattas till 15 årsbelopp, dvs. det blir $15 \times 800 = 12\,000$ kr.

1. Ett skogsfångsservitut innebär som regel att det uppkommer störningar i den tjänande fastighetens drift i form av t.ex. försvårad planläggning, kostnader för tillsyn och andra administrativa olägenheter. (Se LMV-meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångsservitut – allmänna råd, s. 63-64.) Dessa olägenheter upphör när servitutet upphävs, vilket innebär en positiv inverkan på fastighetsvärdet. I det enskilda fallet beror störningarna på servitutets omfång och utnyttjandegrad, men eftersom värderingen tar sikte på marknadsvärdet bör en schabloniserad uppskattning kunna användas.

I LMV-meddelande 1983:5 (s. 68) anges ett belopp om 4 000 kr i ett beräkningsexempel avseende servitut för en fritidsfastighet. Som en *schablon* är det rimligt att även i detta fall utgå från ett belopp i den storleksordningen. Givetvis måste hänsyn tas till prisutvecklingen eftersom beloppet 4 000 kr gäller tiden i början av 1980-talet. Med tanke på att värderingen tar sikte på att bedöma värdeförändringen av en skogsfastighet är det rimligt att anta att beloppets utveckling står proportion till värdeutvecklingen på skogsfastigheter, vilken framgår av figuren nedan.

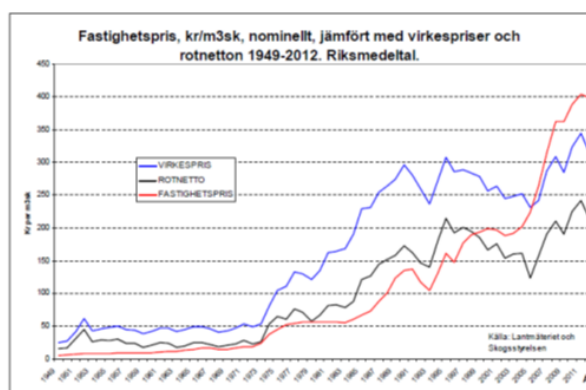


Bild som visar prisutveckling för skogsfastigheter i relation till virkespriser och rotnetton.

Av figuren framgår att fastighetspriset har ökat från index 55 i början av 1980-talet till ca 400 idag (läs 2012). Det är en ökning med ca 7 gånger. Mot den bakgrunden kan inverkan idag av de administrativa olägenheterna m.m. skäligen bedömas till $7 \times 4\,000 = 28\,000$ kr.

1. Skogsfångsservitut innebär också hinder vid rättsliga dispositioner av den tjänande fastigheten. De kan försvåra överlåtelser, orsaka extra utrednings- och redovisningsarbete m.m. Det ligger i sakens natur att även detta belopp kan uppskattas endast schablonmässigt. I LMV-meddelandet bedömdes det till 3 000 kr. En uppräkningsfaktor 7 till idag (jfr ovan) ger ett belopp om $7 \times 3\,000 = 21\,000$ kr i dagens värde.

Sammanlagt kan den *tjänande fastighetens* marknadsvärdeökning sålunda uppskattas till $12\,000 + 28\,000 + 21\,000 = 61\,000$ kr.

Den *härskande fastighetens* marknadsvärdeminskning har ovan bedömts till 24 000 kr.

Båtnaden blir därmed $61\,000 - 24\,000 = 37\,000$ kr.

Vinst

För att få vinsten ska en bedömd normal förrättningskostnad dras ifrån båtnaden. Förrättningskostnaden uppskattas här i vinstkalkylen till 30 000 kr. Vinsten blir sålunda $37\,000 - 30\,000 = 7\,000$ kr.

Vinstfördelning

I enlighet med vad som sagts tidigare är praxis vid upphävande av skogs fångsservitut att vinsten bör fördelas efter berörda fastigheters värdeförändringar. Den härskande fastigheten får sålunda enligt denna fördelningsgrund ett vinstbelopp om $[24\,000 / (61\,000 + 24\,000)] \times 7\,000 = 2\,000$ kr (avrundat).

Likvidbelopp

Likviden (ersättningen) till den härskande fastigheten blir därmed $24\,000 + 2\,000 = 26\,000$ kr.

Det framräknade likvidbeloppet förutsätter att ägaren av den tjänande fastigheten betalar hela förrättningskostnaden. En kontroll kan göras av att den tjänande fastigheten får den resterande vinsten om 5 000 kr. Tjänande fastighet ökar i värde med 61 000 kr, betalar 26 000 kr i ersättning och förrättningskostnaden om (antagna) 30 000 kr. Vinsten för den tjänande fastigheten blir då: $61\,000 - 26\,000 - 30\,000 = 5\,000$ kr.

Ersättning för övriga skador

Det bedöms inte uppkomma någon ersättningsgill övrig skada utöver marknadsvärdeminskning inklusive vinstandel.

Anläggningsåtgärder

Ledningsrätt

Pantskyddsprövning

Vid pantskyddsprövning behöver oftast fastighetsvärdet uppskattas. Uppskattning görs i många fall med stöd av taxeringsvärde.

Vid användning av taxeringsvärden är det dock viktigt att tänka på följande:

- Taxeringsvärdet är ett uppskattat värde och motsvarar därför inte alltid 75 % av det faktiska fastighetsvärdet (marknadsvärdet).
- Taxeringsvärdet är ofta mer osäkert vad gäller större jord- och skogsfastigheter, samt för verksamhetsfastigheter.
- Det kan i en del fall gå att använda sig taxeringsvärdet vid pantskyddsprövningen ändå, men det är viktigt att då använda tillräckliga marginaler.
- Var medveten om att vissa fastigheter har ojämnt fördelat värde. Marken som berörs kanske är mer eller mindre värd än övriga delar av fastigheten.

Detta kan till exempel bero på att det finns byggnader eller byggrätter på vissa delar av fastigheten, som drar upp värdet just där. Om en bostadsfastighet förlorar delbarhet, dvs möjlighet att avstycka för bostadsändamål eller bygga fler bostäder, så kan det innebära en större värdeminskning än vad man kan beräkna med hjälp av taxeringsvärdena.

Ett annat exempel är att mark kan variera i värde även inom samma markslag, såsom i jordbruksmark, där vissa åkrar kan ha ett högre värde tack vare bättre dränering medan andra har ett sämre värde på grund av dålig dränering. Vi kan normalt sett inte se sådana skillnader när vi tittar på taxeringsuppgifterna.

EXEMPEL 1 fastighetsreglering

Område A som har en areal på 1300 m² ska överföras från 1:1 till 1:2. Fastighetsregleringen grundas på överenskommelse och till en ersättning på 117 000 kr.

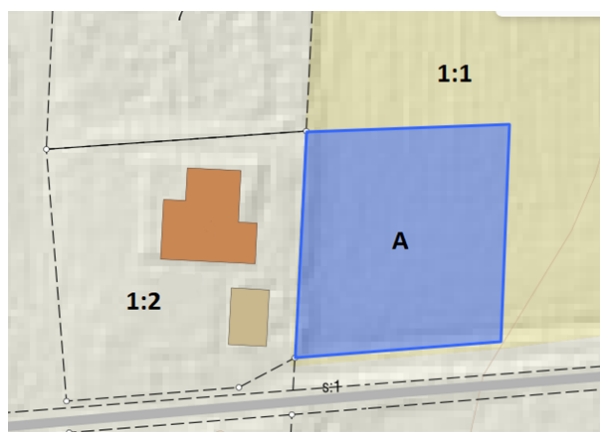


Bild som visar kartillustration avseende överföring av mark från fastighet 1:1 till fastighet 1:2.

Frånträdande fastighet

I:1s taxeringsuppgifter samt inteckningar

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
Omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	däruv byggnadsvärde	däruv markvärde	
9 518 000 SEK	2 262 000 SEK	7 256 000 SEK	
Inglämda värden			
Tornmark	369 000 SEK		
Bostadsbyggnad	1 381 000 SEK		
Skogsmark	3 872 000 SEK	52 ha	
Skogsinpändment	14 000 SEK	4 ha	
Åkermark	2 839 000 SEK	35 ha	
Beteemark	162 000 SEK	4 ha	
Ekonomibyggnad	881 000 SEK		

Inteckningar (Datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 7 470 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	35 000 SEK	1970-06-24
2	19 000 SEK	1970-06-24
3	145 000 SEK	1970-07-29
4	55 000 SEK	1970-07-29
7	135 000 SEK	1980-03-26
8	85 000 SEK	1985-04-10
9	585 000 SEK	2010-08-12
10	422 000 SEK	2013-03-25
11	3 819 000 SEK	2014-01-15
12	250 000 SEK	2015-01-02
13	1 230 000 SEK	2015-08-07
14	420 000 SEK	2016-03-18
15	270 000 SEK	2019-12-10

Bild som visar redovisning i FR av taxeringsuppgifter och inteckningar för frånträdande fastighet 1:1.

Marken som överförs från 1:1 utgör åkermark. Enligt taxeringsuppgifterna utgör 35 hektar av fastigheten åkermark, vilket är taxerat till 2 839 000 kr → ca 81 000 kr/ha.

Värdeförlusten i taxeringsnivå för 1:1 till följd av fastighetsregleringen blir 81 000 kr/ha x 0,13 ha ≈ 10 000 kr.

Kvar på 1:1 blir 9 518 000 kr-10 000 kr ≈ 9 500 000 kr. Då fastigheten är intecknad till 7 470 000 kr innebär det att kvarvarande värde för 1:1 överstiger inteckningarnas värde, med tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken, med god marginal, vilket leder till att ingen skada för panträttshavarna föreligger.

Tillträdande fastighet

I:2s taxeringsuppgifter samt inteckningar

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
Omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	däruv byggnadsvärde	däruv markvärde	
882 000 SEK	718 000 SEK	164 000 SEK	

Inteckningar (Datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1 125 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	115 500 SEK	1985-06-26
2	12 300 SEK	1985-06-26
3	41 200 SEK	1985-12-01
4	956 000 SEK	2007-10-01

Bild som visar redovisning i FR av taxeringsuppgifter och inteckningar för tillträdande fastighet 1:2.

Fastighetens inteckningar samt den ersättning de ska betala blir 1 125 000+117 000=1 242 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är 882 000 kr. Då fastigheten är högt intecknad i förhållande till dess taxeringsvärde samt att den ersättning för fastighetsregleringen som ska betalas är en prioriterad fordran, är det inte oskadligt för 1:2s panträttshavare.

EXEMPEL 2 avstyckning

Avstyckning från 1:3 för bostadsändamål ca 1500 m², vilket motsvarar hälften av den ursprungliga fastigheten. Man har ansökt om att styckningslotten ska göras inteckningsfri.



Bild som visar kartillustration avseende avstyckning från fastighet 1:3.

1:3s taxeringsuppgifter samt inteckningar		
Taxeringsuppgifter		
Taxeringsenhet		Taxeringsår
Småhusenhet, bebyggd (220)		2024
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
3.025.000 SEK	1.956.000 SEK	1.069.000 SEK
Inteckningar (Datapantbrev om inte annat anges)		
Totalt antal inteckningar: 8		
Totalt belopp: 1.271.000 SEK		
Nr	Belopp	
1	288.000 SEK	
2	262.000 SEK	
3	122.000 SEK	
4	70.000 SEK	
5	179.000 SEK	
6	132.000 SEK	
7	133.000 SEK	
8	85.000 SEK	

Bild som visar redovisning i FR av taxeringsuppgifter och inteckningar för fastighet 1:3.

1:3 avstår halva sin areal och bedöms därmed förlora halva sitt markvärde. I det här fallet bedöms det tillräckligt att använda sig av taxeringsuppgifter.

Kvarvarande marktaxeringsvärde för 1:3 blir $1\,069\,000/2 \approx 535\,000$ kr samt taxeringsvärdet för byggnaden som är 1 956 000 kr. Sammanlagt blir detta $535\,000 + 1\,956\,000 = 2\,491\,000$ kr.

Inteckningarna på 1:3 är 1 271 000 kr, dvs ca 51% av kvarvarande värde och värdet överstiger därmed inteckningarnas värde, med tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken, med god marginal. Det bedöms därför inte skadligt för panträttshavarna att den nybildade fastigheten befrias från inteckningar.

