

Rekommendationer

2010-02-09

Dnr 402-2010/355

För kännedom* Lantmäterikontoren och kommunala lantmäterimyndigheter

Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar

De nya rekommendationerna¹ ersätter de tidigare från 2009-06-05 (dnr 402-2009/1649). I huvudsak innehåller rekommendationerna följande jämfört med de tidigare.

1. *Ersättnings- och värderingsprinciper.* Oförändrat.
2. *Ledningar i skogsmark.* Skogsnormen från år 2009 ska tillämpas vid officialvärdering av Lantmäteriet efter den 1 april 2009, dvs. då *värdetidpunkten*² ligger efter 1 april 2009. Övergångsvis kan det bli aktuellt att tillämpa 1950 års skogsnorm liksom även 1966 års förenklade skogsnorm; det blir aktuellt om värdetidpunkten ligger före 1 april 2009.
3. *Ledningar i jordbruksmark.* Oförändrat.

Kontaktpersoner vid Lantmäteriet, div. Fastighetsbildning (fax 026-65 33 27):

Skog: Anders Bogghed Tel: 026-63 30 29

Ersättningsprinciper och jordbruksmark: Leif Norell Tel: 026-63 30 41

För Lantmäteriet, division Fastighetsbildning

Roger Ekman

* Se sändlista, bl.a. GD, Ch F, Fastighetsråden, Mark och Fastighetsrådet, LRF; Svensk Energi, Svenska kraftnät m.fl.

¹ De tidigare rekommendationerna återfinns på följande länk: www.lantmateriet.se/skogsnorm.

² Med *värdetidpunkt* menas den definition som gäller enligt expropriationslagen eller andra lagar för markåtkomst, t.ex. ledningsrättslagen. Huvudregeln är att värdetidpunkt är *dagen för ersättningsbeslut*. Har marken tagits i anspråk innan dagen för ersättningsbeslut – antingen genom beslut om förhandstillträde eller genom överenskommelse – är *tillträdesdagen* värdetidpunkt.

1 Ersättnings- och värderingsprinciper vid upplåtelse av ledningsrätt

1.1 Grundläggande ersättningsprinciper

Ersättning för mark som tas i anspråk genom ledningsrätt ska till följd av hänvisningen i 13 § LL bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL. Dessa regler innebär i korthet att *intrångsersättning* ska betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning och att *annan ersättning* ska betalas för övrig ersättningsgill ekonomisk skada som drabbar fastighetsägaren.

Målet med värderingen i 4 kap ExL är alltså att uppskatta marknadsvärdeminskning och övrig skada. När det gäller de *metoder* som bör användas för att nå detta mål, uttalas i förarbetena till LL att i sådana fall då det är svårt att påvisa någon skillnad i fastighetens marknadsvärde före och efter ianspråktagandet, aktualiseras en tillämpning av normer – i den mån dessa inte kan anses som föråldrade (prop. 1973:157 s. 138).

I praktiken är tillämpningen av normer – t.ex. 2009 års skogsnorm och 1974 års åkernorm – det helt dominerande sättet att bestämma ersättning för ledningsintrång. Ersättningsnormer är resultatet av överenskommelser mellan parterna (LRF och ledningsägarsidan). *Det är därför inte säkert att normer alltid ger en rättsenlig ersättning.*

Om parterna är överens om ersättningsbelopp och/eller ersättningsprinciper, är lantmäterimyndigheten i princip bunden av en sådan överenskommelse. Det kan dock finnas olika grader av överenskommelser och i olika skeden av markåtkomstprocessen. I nästa avsnitt redogörs för hur lantmäterimyndigheten bör hantera ersättningsfrågan i olika situationer.

1.2 Principer för officialvärdering

Som en generell princip vid officialvärdering gäller att lantmäterimyndigheten ska använda den metodik som bäst uppfyller målet, dvs. att bestämma den ersättning som ska betalas enligt gällande rätt (intrångsersättning och annan ersättning). Av detta följer att lantmäterimyndigheten inte är bunden av att tillämpa en ersättningsnorm om lantmäterimyndigheten anser att normen inte ger en rättsenlig ersättning. Å andra sidan kan det givetvis vara så att en norm många gånger framstår som det bästa hjälpmedlet för att bestämma ersättningen.

Det som nu sagts gäller under förutsättning att parterna – ledningsägaren å ena sidan och markägarna och andra sakägare å andra sidan – inte har kommit överens om att en viss värderingsmetod eller norm ska tillämpas. Parternas agerande är alltså i hög grad styrande för lantmäterimyndighetens handlande vid värderingen.

Följande principer för lantmäterimyndighetens hantering av ersättningsfrågan bör gälla. Lantmäteriets rekommendationer för officialvärdering i det fall att det inte finns någon överenskommelse redovisas längre fram under respektive värderingssituation.

Typsituation I. Parterna förhandlar inledningsvis själva om ersättningen vid sidan om förrättningen. Lantmäterimyndigheten anlitas i de fall som förhandlingarna har strandat.

- I a.** Förutsättning: Parterna kommer överens om ersättningen.
Lantmäterimyndigheten gör följande: Beslutar om ersättning enligt överenskommelsen.

(Frågan om eventuellt medgivande från panträttshavare och/eller nedsättning av intrångsersättningen eller del av denna hanteras i vanlig ordning).
- I b.** Förutsättning Parterna ej överens i vissa fall. Lantmäterimyndigheten anlitas för att avgöra ersättningsfrågan. Ledningshavaren bjuder vid förrättningen ersättning beräknad enligt tillämplig "norm", dock med undantag för påslag för frivillig överenskommelse. Fastighetsägare yrkar högre ersättning än erbjuden.
Lantmäterimyndigheten gör följande: Jämför bud och yrkande med ersättning beräknad enligt Lantmäteriets rekommendationer för officialvärdering. Om överenskommelse inte kan nås, beslutas om ersättning.
Överstiger budet ersättningen beräknad enligt Lantmäteriets rekommendationer, vilket torde vara det normala vid skogsintrång, beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning enligt budet (förutsatt att ledningshavaren står fast vid det, i annat fall se I c nedan).

Om budet understiger ersättningen beräknad enligt Lantmäteriets rekommendationer, beslutas enligt dessa.

I c. Förutsättning: Parterna är inte överens med vissa sakägare. Lantmäterimyndigheten anlitas för att avgöra ersättningsfrågan. Ledningshavaren yrkar att lantmäterimyndigheten bestämmer ersättningen enligt officialvärdering. Fastighetsägare yrkar ersättning som överstiger tillämplig norm.

Lantmäterimyndigheten gör följande: Utför officialvärdering i enlighet med Lantmäteriets rekommendationer. Om ersättningen enligt officialvärderingen understiger ersättningen beräknad enligt tillämplig norm, redovisas värderingsresultatet vid förrättningsammansamlingen. Ledningshavaren får i så fall välja om han vill erbjuda högre ersättning med hänsyn till att övriga fastighetsägare som berörs av ledningen normalt kompenseras generösare.

Om ett sådant erbjudande inte leder till att överenskommelse träffas, återstår endast för lantmäterimyndigheten att besluta i enlighet med officialvärderingen (såvida ledningshavaren inte medger att ersättningen fastställs till det högre, erbjudna beloppet).

Inledningsvis bör det för sakägarna nog klargöras av förrättningslantmätaren hur ersättningsnivån kan komma att påverkas av eventuella överenskommelser och ledningshavarens erbjudande.

Om ersättningen enligt officialvärderingen överstiger beloppet beräknat enligt tillämplig norm bestäms ersättningen enligt officialvärderingen.

Typsituation II. Parterna förhandlar inte själva utan lämnar ersättningsfrågan till lantmäterimyndigheten för behandling inom förrättningens ram. (Tillämplig norm förutsätts ge högre ersättning än Lantmäteriets rekommendationer.)

Lantmäterimyndigheten gör följande: Försöker inledningsvis få till stånd en principöverenskommelse – eller få ett principmedgivande

från ledningsägaren – om normen eller Lantmäteriets rekommendationer skall ligga till grund för värdering och förhandlingar.

Träffas överenskommelse om att normen ska tillämpas, dokumenteras överenskommelsen och lantmäterimyndigheten utför värderingen enligt denna och leder förhandlingen utifrån värderingen.

Träffas inte en sådan överenskommelse eller fås inget principmedgivande från ledningshavaren, återstår för lantmäterimyndigheten att tillämpa Lantmäteriets rekommendationer vid värderingen och förhandlingen.

2 Ledningar i skogsmark

2.1 Lantmäteriets rekommendationer

A. 2009-års skogsnorm

Vid användning av tabellerna i 2009 års skogsnorm rekommenderar Lantmäteriet typträdspriser enligt bilaga 1 för användning i norm för ersättning vid intrång i skogsmark, gällande från 2009-04-01.

Typträdspriser redovisas för sex områden, "Norra Sverige" (tillväxtområdena 1 och 2), "Mellersta Sverige" (tillväxtområdena 3 och 4A) och "Södra Sverige" (tillväxtområdena 4B och 5).

I beräkningarna ingår Lantmäteriets bedömning av framtida virkesprisutveckling. Det är således inte enbart årets virkespriser som ligger till grund för beräkningen.

B. Förenklad skogsnorm

Någon ny förenklad skogsnorm som utgår ifrån (baseras på) 2009 års skogsnorm har inte tagits fram av Lantmäteriet. Däremot har olika aktörer (t.ex. Vattenfall, E.ON, Fortum och TeliaSonera) utvecklat egna versioner av en ny förenklad skogsnorm. Dessa har ännu inte granskats av Lantmäteriet men någon av dem kan efter genomförd analys komma att rekommenderas även vid officialvärdering.

3 Ledningar i jordbruksmark

3.1 Svensk Energis rekommendation för tillämpning av 1974 års åkernorm

Det finns för närvarande inget avtal mellan ledningshavarna och LRF i frågan om tillämpning av 1974 års åkernorm. Svensk Energi utfärdade 2007-05-04 en rekommendation till medlemsföretagen om markåtkomst för distributions- och överföringsledningar. Rekommendationen avser bl.a. tillämpningen av 1974 års åkernorm.

De nya tabellerna leder i princip till ca 50 procent högre ersättning jämfört med tidigare tabellverk. Den stora höjningen beror i allt väsentligt på att en uppdatering har gjorts utifrån prisökningen på arbetskraft, maskiner och drivmedel. Uppräkningen av det äldre tabellverket, pristidpunkt 1992, skulle göras med KPI.

Liksom tidigare ska tabellernas ersättningsbelopp *reduceras* med hänsyn till stolpens belägenhet på det berörda åkerfältet. Följande tabell visar ersättning i procent av tabellvärdena beroende på stolpens avstånd till fältkant.

Produktionsområde	Åkermark				
	Avstånd till fältkant				
	0-1 m	1-2 m	2-3 m	3-15 m	> 15 m
Gss	25 %	35 %	45 %	100 %	100 %
Gmb	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %
Gns	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %
Ss	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %
Gsk	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %
Ssk	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %
Nn	15 %	20 %	25 %	100 %	50 %
Nö	15 %	20 %	25 %	100 %	50 %

3.2 Kommentar till 1974 års åkernorm

I LMV-rapport 1991:6 (Ersättning för gasledning i åkermark) görs en översiktlig analys av åkernormernas användbarhet för att bestämma ersättning för markeringsstolpar för gasledningar. Det konstaterades att den årliga skada som ligger till grund för normernas huvudregel torde vara överskattad i en del fall. Denna slutsats grundas på främst följande (se bilaga 10 till LMV-rapport 1991:6):

- Utgångspunkten för 1974 års åkernorm var att den skulle framstå som "någorlunda generös".
- En annan utgångspunkt var att man förutsatte att hindret - t.ex. en dubbelstolpe - står tvärs huvudbrukningsriktningen.
- Teknikutvecklingen sedan normernas tillkomst har gjort att antalet bruksoperationer (överfarter av ett fält) har minskat, vilket leder till en lägre tidsåtgång för bruksintrånget.

Dessa förhållanden leder till att den ökade *tidsåtgången* torde vara överskattad i 1974 års åkernorm. Enligt Lantmäteriets uppfattning i tidigare rekommendationer framstår mot denna bakgrund en reduktion av årsskadan med 30 procent som skälig för kraftledningsstolpar. För stolpar i vändteg framstår det rimligt att intrånget är större varför någon reduktion inte bör göras (se vidare tabellen i nästa avsnitt).

De tabeller som nu rekommenderas av Svensk Energi ger som nämnts ovan betydligt högre ersättning än tidigare tabeller, beroende på att kostnaderna för arbetskraft, maskiner och drivmedel har ökat mer än KPI. Timkostnaden för försvårad brukning har därigenom ökat. Men effekten av den ökade timkostnaden torde – åtminstone till viss del – jämnas ut av den minskade tidsåtgången.

Enligt Lantmäteriets uppfattning är det mot denna bakgrund mycket som talar för att de nya tabellerna överskattar kostnaden för försvårad brukning kring stolparna. En okritisk tillämpning av tabellerna vid officialvärdering vid lantmäteriförrättning torde därför riskera att i en del fall leda till överkompensation. Mot detta bör å andra sidan ställas att den ersättning som bestäms vid officialvärdering inte ska leda till underkompensation, vilket kan motivera att värderingen i de flesta fall ändå utgår från tabellvärdena i syfte att undvika risken för underkompensation. Se vidare avsnitt 3.3.4 om denna fråga.

3.3 Lantmäteriets rekommendationer

3.3.1 Ersättning för stolpintrång

I de fall att Lantmäteriet har att göra en *officialvärdering* av kraftlednings- eller teleledningsstolpar i jordbruksmark rekommenderas följande tillvägagångssätt.

Intrångsersättning och annan ersättning bestäms utifrån de principer som redovisas i LMV-Rapport 2001:11 (Norell, Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter). Utgångspunkten för att bestämma de båda ersättningsposterna är den *årsskada* som ledningen medför. Ersättningsbeloppen bestäms därefter enligt följande principer:

- *Årsskadan* fås genom att normens tabellvärden (se bilaga 2) divideras med faktor 15,2. Reduktion ska dock göras för stolpar intill fältkant och stolpar som inte står i vändteg, se tabellen på nästa sida.
- *Intrångsersättningen* uppskattas med hjälp av en M-faktor gånger årsskadan. Faktorerna bör ta viss hänsyn till värderingsosäkerheten. Följande faktorer rekommenderas för olika produktionsområden (jfr LMV-Rapport 2001:11 s. 195; här väljs en mer förenklad variant):

Gss, Gmb, Gns och Ss	M-faktor 15
----------------------	-------------

Gsk, Ssk	M-faktor 10
----------	-------------

Nn, Nö	M-faktor 6
--------	------------

- Posten *annan ersättning* bestäms till en restpost, varvid totalskadan beräknas enligt IAN-modellen. Den *normaliserade* återstående innehavstiden sätts till 15 år (se LMV-Rapport 2001:11 s. 296) och kalkylräntan 4 procent (se LMV-Rapport 2001:11 s. 341). Dessa förutsättningar leder till att posten annan ersättning kommer att motsvara de antal årsskador som redovisas nedan:

Gss, Gmb, Gns och Ss	4,5 årsskador
----------------------	---------------

Gsk, Ssk	6,7 årsskador
----------	---------------

Nn, Nö	8,5 årsskador
--------	---------------

- Den *totala ersättningen* blir sålunda följande:

Gss, Gmb, Gns och Ss	19,5 årsskador (15 + 4,5)
----------------------	---------------------------

Gsk, Ssk	16,7 årsskador (10 + 6,7)
----------	---------------------------

Nn, Nö	14,5 årsskador (6+ 8,5)
--------	-------------------------

Dessa faktorer kan jämföras med normens faktor 15,2 (5 procents kalkylränta, kalkylhorisont 15 år samt M-faktor 10).

Ovanstående avser det fall att stolparna står i vändteg (3-15 m från fältkant). I övriga fall bör ersättningsbeloppen bestämmas utifrån de procentsatser som redovisas i nedanstående tabell.

Lantmäteriets rekommenderade tabell för omräkning av ersättningsbeloppen (= faktorerna ovan).

Område	Avstånd till fältkant				
	0-1 m	1-2 m	2-3 m	3-15 m	> 15 m
Gss	25 %	35 %	45 %	100 %	70 %
Gmb	20 %	25 %	30 %	100 %	70 %
Gns	20 %	25 %	30 %	100 %	70 %
Ss	20 %	25 %	30 %	100 %	70 %
Gsk	20 %	25 %	30 %	100 %	70 %
Ssk	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %
Nn	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %
Nö	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %

För stolpar som står längre in än 15 m från fältkant bör sålunda såväl intrångsersättningen som posten annan ersättning bestämmas till 70 procent av de faktorer som redovisades nyss. Det innebär för t.ex. Gss, Gmb, Gns och Ss att den totala faktorn blir $0,7 \times 19,5 = 13,7$, dvs. den blir lägre än avtalets 15,2. För stolpar intill fältkant blir reduktionen ännu större.

Lantmäteriet vill understryka att det beskrivna sättet att bestämma ersättningen för stolpintrång gäller *normalfall*. Vid t.ex. specialodlingar kan det finnas anledning att bedöma posten annan ersättning på ett mera individuellt sätt.

Faktorerna ovan bygger på *normalisering*. I vissa fall, t.ex. om det finns ett sådant yrkande, kan Lantmäterimyndigheten behöva göra en kalkyl där M-faktor och återstående innehavstid väljs *individuellt*. Hjälpmedel för beräkningen finns på Lantmäteriets "Insikten" under "Fastighetsbildning" och "Värdering" (under rubriken "Stödmaterial").

3.3.2 Övrigt intrång av luftledning

Övriga intrångseffekter får värderas från fall till fall. Det kan exempelvis vara föreskrifter som innebär förbud mot odling av energiskog. I den mån en sådan odling är sannolik samt mer ekonomiskt lönsam än vanliga jordbruksgrödor bör ersättning kunna utgå efter en prövning av det enskilda fallet.

I det fall att en fastighet berörs av en ledningsrättsupplåtelse över jordbruksmark utan att den åsamkas stolpintrång eller andra skador kan det vara rimligt att det ändå bör utgå en viss intrångsersättning för inskränkningarna i förfoganderätten på fastigheten (jfr LMV-Rapport 2001:11 s. 310). Som ett rimligt belopp rekommenderar Lantmäteriet 500 kr per fastighet plus ett visst belopp som är beroende av ledningens längd över fastigheten. Ett sådant belopp bör vara det lägsta belopp som betalas ut vid upplåtelse av ledningsrätt som leder till ökad rättslig och fysisk belastning på fastigheten. Samma minimibelopp gäller även för underjordiska ledningar.

Stöd för detta synsätt finns i Högsta domstolens utslag 2007-10-18, Ö 3091-03 (V07:1 i Lantmäteriets rättsfallsregister), vilket gällde ersättning för ledningsrätt för befintliga optokablar. Av detta utslag framgår att marknadsvärdet har en i viss mån särskild betydelse i intrångssammanhang jämfört med den strikt ekonomiska innebörden. Högsta domstolen fann att intrångsersättning för den ökade fysiska belastningen på fastigheten i det aktuella fallet endast kunde bestämmas skönsmässigt. Jfr även Lantmäteriets rekommendationer 2002-10-14 om ersättning för bl.a. optokablar.

I det fall att fastigheten även drabbas av stolpintrång bör det däremot normalt inte betalas någon ersättning enligt ovan för restriktioner i markanvändningen. Om markanvändningen skulle ha kommit att ändras, på grund av exempelvis skogsplantering, så skulle det ju inte ha uppkommit något brukningsintrång av stolpar, en positiv effekt som gott och väl torde uppväga inverkan av restriktionerna.

3.3.3 Intrång av underjordisk ledning

I LMV-rapport 1991:6, Ersättning för gasledning i åkermark, och LMV-rapport 1994:4, Ersättning för smala underjordiska ledningar, redovisas principer för att värdera intrång av större resp. mindre underjordiska ledningar. Där finns metodstöd för att värdera bl.a. den framtida grödskadan. De beräkningsprinciper som redovisas är tämligen komplicerade. Där rekommenderas numera följande förenklade schabloner. Se i övrigt det uppdaterade avsnitt 3.2.5.6 i Ersättningshandboken.

- Vid en schabloniserad värdering av *större ledningar* kan den framtida grödskadan bedömas till förlust av en årsskörd (bruttoskördvärdet) inom ledningsområdet.
- Den framtida grödskadan för *smala* underjordisk ledningar och kablar kan uppskattas till 1 kr per löpmeter ledning.

3.3.4 Rimlighetskontroll

Det bör vidare påpekas att Lantmäterimyndigheten vid officialvärdering i princip alltid bör göra en *rimlighetskontroll* av att ersättningen är rättsenlig, varvid hänsyn skall tas till bl.a. skäliga anpassningsåtgärder. I t.ex. det fall att det framräknade ersättningsbeloppet överstiger det belopp som skulle ha utgått vid expropriation av det berörda åkerfältet bör ersättningen reduceras till det sistnämnda beloppet. Om det berörda åkerfältet är litet och marknadsvärdet per hektar är lågt – som i norra Sverige – kan detta bli aktuellt.

Det kan dock vara svårt att avgöra när man bör gå ifrån normens tabellvärden för stolpintrång. Med hänsyn till dels att förutsebarhet är en viktig rättssäkerhetsaspekt, dels att officialvärderingen inte ska riskera att leda till underkompensation, bör en avvikelse från normen – tillämpad enligt Lantmäteriets rekommendationer i avsnitt 3.3.2 ovan – göras endast i undantagsfall.