Lantmäteriverket

Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter

Leif Norell

ISSN 0280-5731

ISBN 91-7774-048 3

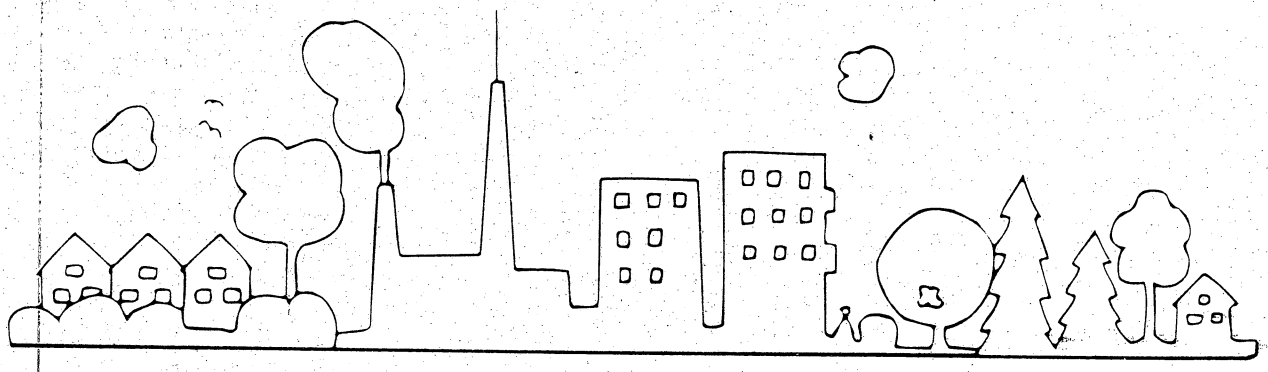
LMV-RAPPORT 1994:3

Lantmäteriet
Fastighetsekonomi

Fastighetsvärdering/ -marknad
Markåtkomst och ersättning
Plangenomförandets ekonomi
Fastighetsförvaltningens ekonomi
Fastighetstaxering

Rapporten innehåller rekommendationer för hur FBM bör hantera ersättningsfrågorna vid förrättningar som gäller stängning av järnvägsöverfarter. De värderingsprinciper som redovisas kan tillämpas även vid andra liknande värderingssituationer, t.ex. vid byggande av nya järnvägar.

Rapporten är resultatet av ett utvecklingsarbete inom Lantmäteriets satsning på markåtkomst och ersättning genom förrättning.



FÖRORD

Denna rapport innehåller rekommendationer för hur fastighetsbildningsmyndigheterna (FBM) bör hantera ersättningsfrågorna vid förrättningar som avser stängning av järnvägsöverfarter.

Rapporten utgör ett delprojekt inom Lantmäteriets satsning på markåtkomst- och ersättning genom förrättning. En strävan att nå en enhetlig ersättningspraxis utgör ett viktigt moment i denna satsning.

Rapporten har utarbetats i samråd med avdelningsdirektör Anders Dahlsjö, Lantmäteriverket och fastighetsekonom Jan Gustafsson, Fastighetsekonomi Mellansverige, Örebro.

Innehållet i rapporten har presenterats och diskuterats vid ett par seminarier. Det ena hölls i september 1993 för förrättningsmän och värderare inom Lantmäteriet. Det andra seminariet hölls i december samma år för deltagare från Banverket, LRF och Vägverket.

Gävle i januari 1994

Leif Norell

INNEHÅLL

Bilaga 1. Utdrag ur LMV:s PM "Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd"

Bilaga 2. Utdrag ur vägnormerna (jordbruksnormen). Ersättning för förlängda ägoavstånd.

Bilaga 3. Principer för bestämmande av intrångsersättning och annan ersättning vid expropriation av del av lantbruksfastighet. Hämtat från Lantmäteriets Ersättningshandbok, avsnitt 3.1.6.3.

Bilaga 4. Exempel på beräkning av ersättning för långa ägoavstånd med hänsyn till skäliga anpassningsåtgärder.

Bilaga 5. Exempel på beräkning av skada och nytta vid upphävande av servitut som berör skogsmark.

SAMMANFATTNING

Utgångspunkter

* Syftet med rapporten är att den skall vara ett **hjälpmedel** för FBM vid **officialvärdering.**

* Ett annat syfte är att den skall bidra till en **enhetlig ersättnings- och värderingspraxis.**

* Utgångspunkten för de värderingsmetoder som redovisas är **gällande rätt**, vilket innebär att **ExL:s ersättningsprinciper** tillämpas.

* Ersättning skall utgå till de **sakägare** som drabbas av ersättningsgill skada.

* En fastighetsägare är berättigad till ersättning för dels **fastighetens marknadsvärdeminskning** (likvid), dels **övrig skada** (annan ersättning).

* För övriga sakägare, t.ex. arrendator, utgår all ersättning som annan ersättning.

Generella värderingsprinciper

Generellt gäller - oberoende av vilken fastighetstyp som berörs - att ersättningen bör bestämmas på följande sätt (se kapitel 4):

1. Identifiering och beskrivning av **effekter** (t.ex. förlängda ägoavstånd).

2. Bestämmande av **skador** (och nytta), dvs. det monetära belopp som effekterna ger upphov till (t.ex. ökade transportkostnader).

3. Bestämmande av **ersättning** (likvid och annan ersättning)

Som grund för att bestämma likviden (fastighetens marknadsvärdeminskning) är marknadssimulering ofta nödvändigt (se 4.2).

Posten annan ersättning skall för en fastighetsägare utgå för skillnaden mellan totalskadan och likviden (se 4.3).

Jordbruksfastighet

Skador

I huvudsak följande **skador** aktualiseras för en jordbruksfastighet (se avsnitt 5.3):

- ökade kostnader för brukningsfärder (bestäms enligt LMV:s PM från 1979 eller vägnormerna, se 5.3.1),
- ökade kostnader för tillsynsresor (bestäms enligt ovanstående metoder, se 5.3.2),
- ökade kostnader för utomgårdstransporter (bestäms från fall till fall, se 5.3.3),
- ökade kostnader för väghållning (bestäms från fall till fall, se 5.3.4).

Summan av dessa poster uttrycks normalt som en **årlig skada (Å)**.

Ersättning till fastighetsägaren i ett normalfall

I ett normalfall, dvs. om ägaren bedriver en för trakten normal drift på fastigheten, kan ersättningen som en **schablon** bestämmas på följande sätt (se avsnitt 5.4.2.1):

Likvid: 10 x Å

Annan ersättning: 4 x Å

Om det finns uppenbara skäl som talar för att denna schablon inte ger ett rimligt resultat, bör ersättningen bestämmas utifrån förhållandena i det aktuella fallet.

Ett sådant skäl kan vara att kalkylhorisonten bör vara en annan än den normaliserade (10 år), vilket leder till att posten annan ersättning ändras.

I det fall att den nya överfarten sker via en planskild korsning, kan det uppkomma en positiv effekt på marknadsvärdet (**nytta**). Det kan i så fall finnas anledning att bestämma likviden till ett lägre belopp än enligt ovan.

Specialodling

Bedriver ägaren specialodling, dvs. en odling eller driftsinriktning som inte kan sägas var normal för trakten utan är knuten till den aktuelle ägaren, bör följande värderingsprinciper tillämpas (se avsnitt 5.4.2.2).

Likviden bedöms utifrån de skador som skulle ha uppstått vid **normal odling**. De principer som redovisades ovan gäller sålunda.

Posten **annan ersättning** bestäms däremot utifrån intrånget i den **aktuella odlingen**. Ersättningen skall utgå för en restskada som utgörs av skillnaden mellan ägarens totala ersättningsgilla skada och intrångsersättningen. Totalskadan bestäms utifrån en **kalkyl över avkastningsvärdeminskningen för den aktuelle ägaren**. Vid beräkning av totalskadan skall bl.a. beaktas **skäliga skadebegränsande åtgärder**. En sådan åtgärd kan t.ex. vara att brukaren flyttar specialodlingen till ett annat fält (se exempel i avsnitt 5.4.2.2).

Mycket stor vägförlängning

En annan situation då schablonmetoden kan ge ett orimligt resultat är vid mycket stora vägförlängningar (se avsnitt 5.4.2.3).

Likviden uppskattas genom marknadssimulering utifrån de faktiska förhållandena, dvs. en bedömning görs av hur en köpare sannolikt skulle resonera vid köp av fastigheten efter servitutsupphävandet.

Annan ersättning bestäms på vanligt sätt till skillnaden mellan ägarens totalskada och likviden. Totalskadan beräknas med hänsyn till att ägaren vidtar skäliga skadebegränsande åtgärder. Dessa kan bestå i att han inom en rimlig anpassningstid säljer den berörda jordbruksmarken eller planterar skog på den (se exemplen i avsnitt 5.4.2.3).

Arrendesituationen

En **utgångspunkt** för ersättningsberäkningen är att arrendatorn drabbas av intrånget under den återstående arrendetiden eller fram till dess att arrendeavgiften omprövas enligt avtalet. Därefter drabbas fastighetsägaren av skadorna, antingen direkt om han brukar marken själv eller indirekt i form av lägre arrendeavgift (se 5.4.3.2). Det sagda gäller under förutsättning att arrendeavgiften inte jämkas enligt 7:30 JB.

Ersättning till arrendatorn bör utgå för det till värdetidpunkten diskonterade värdet av de skador som drabbar arrendatorn under den aktuella kalkylperioden enligt ovan.

Ersättningen till fastighetsägaren bör vid en noggrann värdering beräknas genom en kalkyl för varje enskilt fall. Arrendetidens längd har nämligen en avgörande betydelse för hur stor skadan blir för fastighetsägaren samt ersättningens fördelning på

8

intrångsersättning och annan ersättning (se avsnitt 5.4.3.3).

En individuell ersättningsberäkning måste även göras i de fall då arrendatorn och ägaren drabbas av olika årsskador (t.ex. olika vägförlängning). Om årsskadorna är lika stora, kan dock beräkningen förenklas (se avsnitt 5.4.3.3).

Skogsfastighet

Skada och nytta

Vid stängning av en plankorsning som berör skogsfastighet - varvid det ofta byggs ersättningsvägar - kan **kostnaderna** för följande poster komma att påverkas (se avsnitt 6.2):

- terrängtransporter för virke
- vägtransporter för virke
- terrängtransporter för personal
- vägtransporter för personal
- terrängtransporter för husbehovsved
- vägtransporter för husbehovsved
- vägunderhåll

Om det byggs ersättningsvägar kommer som regel terrängtransportkostnaderna att minska (= nytta). Övriga poster torde som regel öka (= skada) eller vara oförändrade.

Ersättning

Överstiger skadan nyttan, kan **likviden** normalt bestämmas på så vis att nettoskadan multipliceras med en lämplig kapitaliseringsfaktor (se avsnitt 6.3.1).

Annan ersättning bör utgå om det förutsätts att marknadsvärdeminskningen är mindre än avkastningsvärdeminskningen eller då ägaren gör ett onormalt stort uttag av virke för husbehov eller egen rörelse (se 6.3.2).

Kvittning av nytta mot skada av mark som tas i anspråk

8 När det gäller frågan om kvittning av nytta mot skada av mark som tas i anspråk för ersättningsväg, kan olika lösningar tänkas (se avsnitt 6.4):

a) Ägaren betalar del av vägbyggnadskostnaderna.

I detta fall värderas varje åtgärd - servitutsupphävandet och markupplåtelsen - för sig.

b) Banverket svarar för hela regleringskostnaden

I detta fall är det skäligt att man vid bestämmandet av ersättning för markintrånget avräknar nyttan av vägen. Detta kan göras enligt två sätt:

- inom ramen för beaktande av företagsnytta i 4:2 ExL

- direkt kvittning av nytta mot skada (jfr rättsfallet V 89:16).

Permanentbostad

Skada och nytta

De **skador** som vanligen kan uppkomma när en fastighet för permanentboende berörs är:

- **ökade reskostnader** (bestäms från fall till fall; som en schablon kan det vara rimligt att utgå från 400 resor per år och en bilkostnad på f.n. 1,30 kr/km)

- **ökade väghållningskostnader** (kostnader för underhåll och snöröjning; bestäms från fall till fall, ca. 8 kr/m och år i mellansverige)

En **nyttoeffekt** (positiv inverkan på marknadsvärdet) torde uppkomma i det fall att en plankorsning ersätts med en planskild korsning eller med en säkrare plankorsning. Nyttan bör avräknas från skadan.

Som en **schablon** kan nyttan uppskattas till 10 000 kr i det första fallet (planskild korsning) och 1/4 av detta belopp i det sista fallet (säkrare plankorsning).

Ersättning

Likvid (se avsnitt 7.4.2.1)

Den skada som bedöms medföra en negativ inverkan på marknadsvärdet är ökade väghållningskostnader, som inte är personberoende. Som en schablon kan denna inverkan uppskattas till 10 gånger årsskadan för väghållningskostnaderna.

Den positiva effekten bedöms enligt ovan. Om den negativa inverkan överstiger den positiva, utgår likvid för detta belopp.

Annan ersättning (se avsnitt 7.4.2.2)

Posten annan ersättning bestäms till skillnaden mellan ägarens totala ersättningsgilla skada och likviden.

Totalskadan beräknas till nuvärdesumman av (a) dels de kostnadsökninger som ägaren drabbas av, (b) dels den marknadsvärdepåverkan som kvarstår när ägaren överlåter fastigheten. Beräkningen bör från principiell synpunkt göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.

Som en **schablon** kan (a) uppskattas till 7 gånger årsskadan (summa reskostnader och väghållningskostnader). Posten (b) kan uppskattas till 0,6 gånger marknadsvärdeinverkan (negativ eller positiv) enligt likvidvärderingen (se ovan)

Fritidsfastighet

Ersättningen till ägaren av en fritidsfastighet bestäms enligt samma huvudprinciper som gäller för permanentbostad. Följande gäller dock speciellt för fritidsfastighet.

Det **normaliserade antalet resor** kan uppskattas till 50 för en fritidsfastighet.

Nyttan kan som en schablon uppskattas till 1/5 av marknadsvärdeökningen för en permanentbostad.

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Stängning av plankorsningar mellan enskilda vägar och järnväg är fortfarande en angelägen åtgärd i stora delar av landet. Införandet av snabbtåg ställer höjda krav på säkerheten vid korsningarna.

Stängningarna sker regelmässigt genom att överfartsservitut - eller liknande rättighet - upphävs eller ändras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Samtidigt är det vanligt att s.k. parallellvägar byggs som skadebegränsande åtgärd och att markbyten sker i samma syfte.

Trots dessa skadebegränsande åtgärder kvarstår det ofta ekonomiska skador för de berörda fastigheterna. Jordbruksfastigheter kan drabbas av längre ägoavstånd, boende i permanentbostäder kan få längre väg till arbetet, ökade kostnader för vägunderhåll etc.

Samma slag av skador kan uppstå även då järnvägar byggs. I dag förekommer såväl mindre ombyggnader (kurvrätningar) som anläggning av helt nya linjesträckningar. Verksamheten kommer att vara omfattande under det närmaste decenniet.

Förrättningsinstrumentet fastighetsreglering är viktigt också i detta sammanhang för att lösa markåtkomst- och ersättningsfrågorna.

I Lantmäteriets Ersättningshandbok behandlas det principella angreppssättet ingående när det gäller hur fastighetsbildningsmyndigheterna (FBM) bör lösa ersättningsfrågorna vid officalvärdering i samband med förrättning. Ersättningshandboken är dock av naturliga skäl inte tillräckligt ingående från metodsynpunkt för att klara av de värderingsproblem som berörts ovan. Det finns därför ett stort behov av en värderingshandledning för FBM.

När det gäller ersättning för längre ägoavstånd för jordbruksfastighet finns visserligen dels LMV:s PM från 1979 (Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd), dels de s.k. vägnormerna (se Vägverkets tillämpningsanvisningar 1992 till 1983 års förslag till jordbruksnorm). Dessa värderingshjälpmedel behöver dock preciseras och fördjupas i olika avseenden, bl.a. i fråga om vad som kan anses som skäliga skadebegränsande åtgärder samt hur ersättningsfrågorna bör lösas vid arrende.

För andra slag av fastigheter, t.ex. skogsfastigheter och bostadsfastigheter, är det sämre ställt med värderingshjälpmedel och värderingsprinciper. Det är därför mycket angeläget att klara anvisningar tas fram för att praxis vid officialvärdering skall bli enhetlig i hela landet och att samma värderingsprinciper tillämpas.

1.2 Syfte och avgränsning

Syftet med promemorian är att den skall utgöra en grund och vara ett hjälpmedel för FBM att bestämma ersättning för skador som orsakas av att plankorsningar stängs.

Syftet är inte att behandla övriga slag av ersättningsfrågor som aktualiseras vid byggande av järnvägar och parallellvägar, t.ex. ersättning för mark och brukningsintrång.

Utgångspunkten är sålunda att promemorian skall ligga till grund för att bestämma ersättning vid officialvärdering. Mot denna bakgrund är det viktigt att redovisa gällande rätt samt att lägga fast de ersättnings- och värderingsprinciper som bör tillämpas för att bestämma en rättsenlig ersättning.

1.3 FBM:s hantering av ersättningsfrågan

När det gäller FBM:s hantering av ersättningsfrågan i förrättningen bör framhållas att FBM är i hög grad bunden av parternas agerande. Är parterna överens om ersättningen behöver FBM inte göra någon officialvärdering, såvida inte inteckningshavares rätt försämras. I avsnitt 3.2.5.3 i Lantmäteriets Ersättningshandbok anges vissa generella riktlinjer för hur FBM bör agera vid förrättningsvärdering.

Det bör vidare påpekas att de värderingsanvisningar som ges i denna rapport ofta är av generell natur, dvs. att de i stor utsträckning bygger på normaliserade förutsättningar i olika avseenden. Detta är naturligt eftersom FBM inte alltid har tillgång till alla fakta för att göra en individuell officialprövning av ersättningen.

Särskilt i fråga om annan ersättning kan det finnas anledning för FBM att överväga att avvika från normaliseringen. Om en sakägare yrkar en ersättning som avviker från den normaliserade och redovisar material som stöd för yrkandet, bör FBM sålunda pröva detta yrkande.

1.3 Uppläggning av rapporten

Nära samband med själva ersättnings- och värderingsproblematiken har frågan om vilka som har rätt att föra talan om ersättning, dvs vilka som är **sakägare.** Dessutom är det viktigt att klarlägga vilka **slag av överfartsrättigheter** som kan upphävas genom fastighetsreglering.

Frågor av denna art behandlas i kapitel 2. Det skall redan här påpekas att detta kapitel inte gör anspråk på att vara uttömmande, utan är endast en översikt över problemställningen. Avsnitt 2.1 behandlar olika upplåtelseformer, avsnitt 2.2 former för avstängning och avsnitt 2.3 avgränsningen av sakägarekretsen enligt FBL.

I kapitel 3 redogörs för dels **FBL:s ersättningsregler** (3.1), dels de grundläggande ersättningsprinciperna i ExL (3.2), vilka skall tillämpas vid upphävande av överfartsservitut enligt FBL.

Kapitel 4 behandlar vissa generella **värderingsprinciper**, som gäller för alla typer av fastigheter.

Därefter behandlas **principer, metoder och värderingsexempel för olika slag av fastigheter**, nämligen:

- jordbruksfastighet (kapitel 5)
- skogsfastighet (kapitel 6)
- permanentbostad (kapitel 7)
- fritidsbostad (kapitel 8).

2 SAKÄGAREBEGREPPET

2.1 Upplåtelseformer

Rätten att använda en plankorsning mellan järnväg och enskild väg (t.ex. en ägoväg) kan vila på olika grunder. De som idag använder sig av övergångarna torde göra det med stöd av rättigheter på hela skalan, alltifrån formella servitut till urminnes hävd eller ingen rätt alls. I huvudsak torde följande upplåtelseformer förekomma:

- avtalsservitut
- servitut genom expropriation
- servitut genom fastighetsbildning (JDL, FBL)
- upplåtelse enligt AL, LGA eller EVL
- nyttjanderätt
- samfälld väg
- urminnes hävd
- ingen rättslig grund

En kort beskrivning av de olika formerna skall här redovisas.

Avtalsservitut

Bildandet av **avtalsservitut** regleras i 14 kap. JB. Själva servitutsdefinitionen kan i sammanhanget vara värd att framhålla, nämligen att det innebär en rätt för ägaren av den härskande fastigheten att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten. De servitutsavtal som ingåtts från och med 1972-01-01 skall vara skriftliga för att vara giltiga. Före detta datum kunde avtalen även vara muntliga. För att avtalsservitut skall gälla mot ny ägare krävs att inskrivningsmyndigheten har beviljat inskrivning eller att förbehåll har gjorts enligt 7:11 JB.

Expropriationsservitut

Servitut för överfart kunde tillkomma **genom expropriation** i samband med att marken exproprierades för byggandet av järnvägen. Det kunde gälla dels vägar som fanns före järnvägen, dels vägar som byggdes i samband med att järnvägen byggdes. Även efter järnvägens tillkomst är det givetvis tänkbart att servitut tillkommit genom expropriation, men detta torde i så fall förekomma bara i undantagsfall.

Fastighetsbildningsservitut

Servitut kan vidare ha tillkommit **genom fastighetsbildning**, dels genom förrättning enligt äldre lagstiftning (JDL), dels enligt FBL-förrättning. Det är möjligt att överfarter för såväl befintliga som nya

(efter järnvägsbyggandet) vägar har tillskapats genom fastighetsbildningsservitut.

Servitut enligt AL, LGA och EVL

Servitut kan även ha tillkommit **enligt lagstiftning om enskilda vägar**, tidigare enligt EVL och senare enligt LGA eller AL. Oavsett vilken av dessa lagar som tillämpats torde det vara fråga om servitut eller servitutsliknande rättighet som tillskapats efter järnvägens tillkomst.

När det gäller frågan om vem som är härskande i ett servitutsförhållande som tillkommit enligt dessa lagar torde följande gälla. Vägrättighet enligt AL är att anse som en servitutsrätt som är samfälld för de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen (prop 1973:160 s 207). Samma konstruktion torde i princip gälla för vägar som tillkommit enligt EVL. Hillert säger (Servitut, förmån och last s. 165) att rättigheten visserligen har förvärvats och utövas av samfälligheten, men att det trots detta inte behöver råda någon tvekan om att rättigheten har tillkommit och utövas till förmån för de fastigheter som har del i samfälligheten.

Samfälld väg

Äldre **samfälld vägmark** kan i vissa fall ligga kvar över järnvägen, eftersom det kunde hända att den samfällda marken inte blev exproprierad för järnvägens behov. De fastigheter som har andel i vägsamfälligheten har i så fall rätt till överfart. Vid avstyckning från fastighet som har andel i den samfällda vägen kan också styckningslotten genom servitut i stamfastigheten ha fått rätt att nyttja vägen.

Nyttjanderätt

Nyttjanderättsupplåtelse kan föreligga i t.ex. det fall då en jordbruksarrendator använder överfarten. I sådana fall har nyttjanderätten upplåtits av ägaren till fastighet till vilken hör servitutsrätt att använda överfarten. Det är alltså inte ägaren av järnvägsmarken som har upplåtit nyttjanderätten.

Urminnes hävd

Det som brukar kallas **urminnes hävd** innebär att en fastighet har förvärvat en överfartsrätt genom att den under lång tid faktiskt har utnyttjat en järnvägsöverfart, trots att det inte går av handlingar att spåra någon överfartsrätt. Urminnes hävd brukar anses föreligga om det har gått minst "två mansåldrar", men detta framstår som ett något förenklat synsätt.

Begreppet fanns definierat i 15:1 äldre jordabalken (ÄJB): "Det är urminnes hävd, där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och ohindrad besuttit, nyttjat och brukat haver, att ingen minnes, eller av sanna sago vet, huru hans förfäder eller fångesmän först därtill komne äro".

Frågan om urminnes hävd föreligger eller inte är dock inte alltid så lätt att avgöra i praktiken. I ÄJB 15:4 sades följande om prövningen: "Förebär någon urminnes hävd, som klandrar varder; vise då med gamla och laggillda brev och skrifter, eller trovärdiga män, de där om orten väl kunniga äro, och på ed sin vittna kunna, att de varken själva vet, eller av andra hört, någon tid annorlunda varit hava. Gitter han det ej; vare då den hävd utan kraft och verkan".

Av det sista lagrummet framgår att det kan vara mycket svårt att genom utredning avgöra att urminnes hävd föreligger. Även rättstillämpningen visar att det krävs relativt höga krav på bevisning för att styrka att det föreligger urminnes hävd (se t ex NJA 1875 s 164, 1876 s 210, 1891 s 217, 1919 s 566, 1979 s 44).

Finns det en upplåtelse eller inte?

Användandet av en järnvägsöverfart grundar i sig ingen rätt, såvida inte urminnes hävd kan anses föreligga (jfr ovan). Frågan är sålunda, i de fall då det inte finns några handlingar som styrker att det finns en rättighetsupplåtelse, om det ändå kan anses finnas en upplåtelse för fastigheten. Ett par rättsfall får belysa problemet.

Rättsfallet NJA 1968 s. 411 gällde tvist om huruvida en sämjelott hade rätt till utfartsväg över den andra sämjelotten. Sämjedelningen skedde 1915 och därefter hade ett flertal ägarbyten skett. HD fann, att med hänsyn till bl.a. den långa tid som vägen hade utnyttjats, kunde det antas att i vart fall i samband med sämjebytet viss rätt av servitutskaraktär uppkommit.

Ovanstående rättsfall bygger på att passivitet från fastighetsägarens sida givits rättsverkan. Detta innebär sålunda att när lång tid har förflutit från markägarens sida, bör man kunna utgå från att en överenskommelse eller avtal en gång har träffats. Det var inte själva användningen i sig av vägen som grundade någon rätt, utan nyttjandet av vägen torde ha uppfattats som ett tecken på att en upplåtelse hade ägt rum.

Det är dock väsentligt att understryka att passivitet endast är en presumtion om att det finns ett avtal om upplåtelse. En bedömning måste göras av de särskilda omständigheterna i varje särskilt fall. Om det därvid uppenbarar sig förhållanden som tyder på att vare sig något faktiskt eller tyst medgivande har getts till upplåtelsen, så bör något avtal inte anses föreligga.

Rättsfallet NJA 1979 s. 44 visar nämligen att stor försiktighet måste iakttas innan man låter hävdeförhållanden få sakrättslig verkan. En avsöndring hade i ca 90 år begagnat utfartsväg över en grannfastighet (ej stamfastigheten). HD fann det inte styrkt att någon upplåtelse 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.

2.2 Former för avstängning

Formerna för att stänga av järnvägsövergångar kan komma att variera beroende på vilket slag av rättighet som det är fråga om. I huvudsak gäller följande.

2.2.1 Upphävande eller ändring av servitut genom fastighetsreglering

Avtalservitut och servitut tillkomna genom expropriation eller förrättning enligt JDL eller FBL kan upphävas eller ändras genom **fastighetsreglering.** Även servitut enligt AL, LGA eller EVL kan upphävas eller ändras genom fastighetsreglering om åtgärden sker i samband med annan regleringsåtgärd och är av betydelse för denna (se vidare avsnitt 2.2.4).

Upphävande

Den grundläggande bestämmelsen för upphävande av servitut genom fastighetsreglering finns i 7:5 1 st FBL. Ett grundkrav är att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet inte kan undanröjas genom ändring av servitutet (se om ändring senare i detta avsnitt).

För att upphävande genom fastighetsreglering skall vara tillåtet krävs dessutom att bestämmelserna i 3 och 5 kap. FBL är uppfyllda. De tillåtlighetsregler som kan bli föremål för diskussion torde främst vara båtnadsvillkoret (5:4) och bestämmelsen i 5:8, dvs. att de så kallade storleks- och ändamålsvillkoren skall vara uppfyllda.

I rättsfallet NJA 1990 s. 389 (90:28 i LMV:s rättsfallsregister, avd I) prövades tillåtligheten enligt 7 kap. samt 5 och 3 kap. Fallet gällde upphävande av

ett antal överfartservitut, som ersattes av en gemensam överfart och en ny väg parallellt med järnvägen. HD anförde bl.a. att korsningar mellan väg och järnväg som innebär risk för olyckor eller nödvändiggör begränsningar av tågens hastighet får anses medföra olägenheter för järnvägen. Olägenheterna kan vara så påtagliga att de i den mening som avses i 7:4 FBL hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av järnvägsfastigheten. Generellt får trafikfarliga korsningar anses medföra olägenheter av denna beskaffenhet. Överfartsservitut för sådana korsningar kan därför enligt HD ändras eller upphävas enligt 7 kap. FBL.

När det gäller avgöra om en korsning är trafikfarlig fann HD att SJ:s normer avseende sikt, profil och magasinsutrymme för att avgränsa trafikfarliga korsningar bör kunna följas, om inte omständigheterna i det enskilda fallet ger anledning till avsteg. Samtidigt påpekade HD att dessa normer inte är bindande för FBM och domstolar, men att några vägande invändningar inte kunde göras mot normerna. Korsningarna i det aktuella målet uppfyllde inte normerna, varför korsningarna enligt HD var trafikfarliga. Överfartsservituten fick därför enligt HD anses hindra järnvägsfastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

HD fann att olägenheterna i det aktuella målet inte kunde undanröjas genom ändring av servituten. Beträffande en av övergångarna hade yrkats att den skulle tillåtas för gångtrafik, men HD fann med beaktande av den härskande fastighetens begränsade behov och nytta av rätt till gångtrafik och de olägenheter en sådan rätt skulle medföra för järnvägen, att det inte förelåg tillräckliga skäl att begränsa upphävandet till att avse endast rätten att framföra fordon.

När det gäller prövningen i övrigt av tillåtligheten enligt 3 och 5 kap. FBL, fann HD att det inte fanns anledning till annat ställningstagande än det vartill domstolarna (HovR och FD) kommit, nämligen att hinder inte förelåg enligt 3 och 5 kap. FBL. Beträffande båtnadsvillkoret kan noteras att någon ekonomisk båtnadskalkyl inte var föremål för prövning, varken av HD eller av lägre instanser. I stället gjordes (av FD) en samlad bedömning där det utan sifferunderlag konstaterades att fördelarna för SJ, i form av främst ökad säkerhet, översteg kostnaderna och olägenheterna för de härskande fastigheterna (förlängda köravstånd etc).

HD-utslaget ger alltså vid handen att upphävande av **trafikfarliga** överfartsservitut generellt är tillåtet enligt bestämmelserna i 7 kap. FBL. När det gäller tillåtligheten enligt 3 och 5 kap. går det inte att dra någon liknande generell slutsats, utan

denna prövning måste i princip göras från fall till. I de fåtal fall som prövats av lägre instans har tillåtligheten varit uppfylld.

Ändring

Som tidigare berörts får upphävande ske först när det inte är möjligt att undanröja olägenheterna genom ändring av servitutet (7:5 1 st. FBL). I de allra flesta fall torde upphävande var nödvändigt för att nå det uppnådda syftet (jfr det nyss behandlade HD-utslaget).

I vissa fall kan det emellertid vara tillräckligt med ändring enligt 7:4 FBL. I praktiken innebär detta ofta att gångtrafik och eventuellt cykeltrafik fortfarande blir tillåten och att överfarten stängs för fordonstrafik.

2.2.2 Upphävande av avtalsservitut genom överenskommelse

Avtalservitut går även att upphäva - eller ändra - genom överenskommelse mellan ägarna till tjänande och härskande fastighet. Detta följer av 7:8 JB. En sådan överenskommelse bör givetvis reglera även ersättningsfrågan.

2.2.3 Borttagande av samfälld vägmark

I det fall att överfarten utgörs av samfälld vägmark blir det fråga om att genom fastighetsreglering överföra mark från samfälligheten till järnvägsfastigheten.

2.2.4 Upphävande eller ändring av servitut enligt AL, LGA eller EVL

Servitut som har tillkommit enligt AL, LGA eller EVL kan inte upphävas som en fristående åtgärd enligt FBL. Upphävande eller ändring av sådana servitut genom fastighetsreglering kan göras endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna (7:9 2 st. FBL).

En annan fastighetsbildningsåtgärd kan avse t.ex. marköverföring eller servitutsåtgärd. En sådan åtgärd kan sålunda avse upphävande eller ändring av ett överfartsservitut som tillkommit genom fastighetsbildning eller expropriation. I t.ex. det fall att det finns ett ursprungligt servitut som tillkom genom expropriation i samband med att järnvägen byggdes och att det därefter har tillkommit en överfartsrätt enligt 2 kap EVL (vägsamfällighet), torde det vara möjligt att upphäva båda rättigheterna genom fastighetsreglering. För att stänga överfarten

måste båda servituten upphävas, varför kriteriet att upphävandet av EVL-servitutet skall vara av betydelse för den andra fastighetsbildningsåtgärden (upphävandet av expropriationsservitutet) måste anses uppfyllt.

Ovanstående exempel gäller det fall att det finns flera rättigheter "ovanpå varandra". Även om det finns enbart en EVL-rättighet (eller AL, LGA) för en viss överfart, torde det ofta gå att upphäva denna rättighet genom fastighetsreglering. Enligt rättspraxis bör man nämligen betrakta en viss järnvägssträcka, med ett flertal överfarter, som ett regleringsföretag. Se utslag av HovR N. Norrland, avd 2, 1979-11-12, UÖ 10 (79:67 i LMV:s rättsfallsregister, avd I) och HovR Ö. Norrland, 1993-06-21, UÖ 1132.

Därigenom öppnas en möjlighet att upphäva här berörda slagen av servitut, nämligen om det finns andra slag av servitut för andra överfarter längs den aktuella sträckan (= regleringsföretaget) och om man så att säga kopplar ihop upphävandet av EVL-, AL- eller LGA-servitutet med med upphävandet av servituten för de övriga överfarterna. Detta bör vara möjligt eftersom det för att nå syftet med regleringen, dvs. att stänga samtliga trafikfarliga överfarter på den aktuella sträckan, är av betydelse att även EVL-, AL- eller LGA-servitutet upphävs.

Om det inte går att upphäva eller ändra servituten i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd på det sätt som beskrivits ovan, finns det möjlighet att göra omprövningsförrättning (jfr 35 § AL och 85 § EVL). Som förutsättning för en sådan förrättning gäller att det skall ha inträtt väsentligt ändrade förhållanden eller att det i övrigt har framkommit ett klart behov av omprövning. Ägaren till järnvägsfastigheten (SJ/Banverket) kan ta initiativ till omprövningsförrättningen med stöd av 35 § AL. Detta framgår inte av lagtexten men av förarbetena (prop. 1973:160 s. 255).

De ändrade förhållanden som skall föreligga, skall avse själva anläggningsfrågan (prop 1973:160 s 254). I princip torde det krävas att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om annat bedömande av befintliga fakta. Denna restriktiva syn på omprövning ändrades dock 1989, så att det numera finns möjlighet till omprövning när ett klart behov föreligger (jfr. prop. 1988/89:77 s. 75). Ett sådant behov bör normalt föreligga om järnvägskorsningen är trafikfarlig.

Det bör påpekas att det inte torde finnas möjligheter för FBM att besluta om ersättning i det fall att en järnvägsöverfart stängs av genom omprövningsförrättning och parterna inte är överens. Varken AL

eller EVL innehåller några bestämmelser som medger ersättning i detta avseende. Efter överenskommelse mellan parterna bör det dock vara möjligt att lösa ersättningsfrågan vid AL-förrättning med stöd av 13 c § AL.

2.2.5 Expropriation

Enligt 1:1 ExL får särskild rätt till fastighet upphävas eller begränsas genom expropriation, om rättigheten tillkommer annan än staten. Med särskild rätt avses enligt 1:2 ExL nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt.

Genom expropriation torde det vara möjligt att upphäva eller begränsa i princip samtliga slag av upplåtelser för överfartsrättigheter, under förutsättning att formkraven är uppfyllda. Annars är det inte fråga om någon särskild rätt enligt ExL:s mening. Servitut tillkomna genom såväl avtal, fastighetsbildning (jorddelning) som expropriation kan sålunda upphävas, liksom rättigheter enligt AL, LGA eller EVL. I praktiken har dock inte expropriation tillämpats i någon omfattning.

2.3 Avgränsning av sakägarekretsen enligt FBL

2.3.1 Allmänt om sakägarebegreppet i FBL

Med sakägare avses här den som har **rätt att föra talan om ersättning.** (Det kan tänkas att sakägarekretsen är annorlunda i fråga om rätten att föra talan mot t ex tillåtligheten, men denna distinktion behandlas inte här.)

Sakägarebegreppet har inte preciserats i FBL:s lagtext. I förarbetena behandlas dock begreppet relativt ingående och därutöver ger även praxis viss ledning.

Fastighetsägare

Till sakägarekretsen hänförs först och främst ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen. Av detta följer att ägare av servitutsberättigad fastighet - t ex innehavare av överfartsservitut - är sakägare när hans rätt som servitutshavare berörs. Även i det fall då den härskande i ett servitutsförhållande inte utgörs av fastighet, torde det vara berättigat att på motsvarande sätt anse servitutshavaren som sakägare (prop. 1969:128 s. B 221).

En genomgående princip vid tillämpningen av FBL är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten och följer

med ändringar i äganderätten. När ägarbyte sker under pågående förrättning - eller därpå följande process - blir den nye ägaren sakägare, vilket innebär bl a att han blir berättigad till att uppbära ersättning (likvid och annan ersättning). Förbehåll kan dock göras i samband med överlåtelsen av fastigheten att den tidigare ägaren skall ha rätt att uppbära ersättningen (jfr HD-utslag 1989-10-02, SÖ 485, V 89:8 i LMV:s rättsfallsregister).

Nyttjanderättshavare

Nyttjanderättshavares ställning som sakägare vid fastighetsreglering regleras av bestämmelsen i 5:34 FBL. Där sägs att om nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft berörs av regleringen, är rättighetshavaren sakägare om regleringen har betydelse för honom. Det sistnämnda kravet innebär att det inte är meningen att varje obetydlig inverkan på en nyttjanderätt skall medföra att rättighetshavaren får ställning som sakägare (prop 1969:128 s. B 495).

Med nyttjanderätt menas i huvudsak arrende, hyra, tomträtt och övriga nyttjanderätter. Till den sistnämnda gruppen hör t ex jakt- och fiskerätt samt rätt till skogsavverkning.

Till gruppen övriga nyttjanderätter räknas också exempelvis jordbruksarrende som upplåtits genom muntligt avtal. För att det skall vara fråga om en arrenderätt i egentlig mening krävs annars att de uppställda formkraven i JB är uppfyllda. För jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende måste det finnas skriftligt avtal.

Enligt den tidigare lydelsen av 5:12 2 st. FBL gällde att enbart arrendatorer var berättigade till s.k. personlig skada. Det skriftliga formkravet måste alltså vara uppfyllt. Genom lagändring, som trädde i kraft 1 jan 1993, utvidgades kretsen av ersättningsberättigade. För förrättningar som har ansökts före detta datum gäller den äldre lydelsen, såvida inte sakägare begär att den nya lydelsen i 5:12 FBL skall tillämpas (p. 2 i övergångsbestämmelserna).

När det gäller ersättning till nyttjanderättshavare måste bestämmelsen i 7:30 JB uppmärksammas. Enligt andra stycket skall vederlaget nedsättas med skäligt belopp om nyttjanderättens värde minskar genom en fastighetsregleringsåtgärd. Även obetydlig inverkan på en nyttjanderätt ger rätt till vederlagsjämkning enligt denna bestämmelse. Bestämmelsen i 5:34 FBL, som alltså ställer upp ett visst krav för att nyttjanderättshavare skall få ställning som sakägare, måste ses mot bakgrund av jämkningsregeln i JB.

Samfällighet

Delägare i samfällighet, som inte förvaltas av samfällighetsförening, är sakägare om samfälligheten berörs. I detta fall skall sålunda ersättning för mark som genom fastighetsreglering upphör att vara samfälld betalas direkt till delägarna, som själva för talan om ersättning.

Om förrättningen berör samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är däremot föreningen sakägare i stället för delägarna (4:11 4 st. FBL). Denna bestämmelse om samfällighetsföreningens ställning som sakägare gäller generellt vid fastighetsbildningsförrättningar enligt FBL.

Med samfällighetsföreningens ställning som sakägare följer att det är föreningen som vid förrättningen har att bevaka delägarnas intressen i ersättningsfrågan i t ex det fall att mark frångår samfälligheten. Någon möjlighet för delägarna att själva direkt vid förrättningen bevaka sin rätt till ersättning torde således inte finnas i detta fall.

Rättighet enligt AL eller EVL

I det fall att det är ett servitut som har tillkommit enligt AL, LGA eller EVL som upphävs enligt FBL tillsammans med en annan fastighetsbildningsåtgärd, bör i huvudsak följande gälla om sakägarekretsen.

Som tidigare nämnts (avsnitt 2.1) är en vägrättighet enligt AL, LGA eller EVL att anse som en servitutsrätt som är samfälld för de delägande fastigheterna. Bestämmelsen i 4:11 4 st. FBL är inte tillämplig på en samfälld servitutsrätt, utan endast på samfälld mark. Delägarna är därför sakägare, på motsvarande sätt som gäller för omprövningsförrättning enligt 35 § AL (jfr. prop. 1988/89:77 s. 75).

2.3.2 FBM:s utredningsskyldighet

Enligt 4:11 1 st. FBL skall FBM "i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt" utreda vilka som är sakägare vid förrättningen. Bestämmelsen anger att det måste bli en avvägningsfråga mellan rättssäkerhet och effektivitet hur mycket som skall satsas på sakägareutredningen.

Det är naturligtvis viktigt att sökanden och andra sakägare hjälper till med utredningen. Uttryckliga bestämmelser om skyldighet att hjälpa till med sakägareutredningen finns i 4:8 2 st. och 4:11 2 st. Sådan skyldighet föreligger inom ramen för vad som kan anses skäligt, vilket i princip innebär att upp-

lysningsskyldigheten gäller enbart sådana förhållanden som är kända för sökanden (eller annan fastighetsägare enligt 4:11 2 st).

När det gäller den speciella frågan om att utreda vilka fastigheter som har servitutsrätt, måste alltså först uppmärksammas den upplysningsskyldighet om kända servitutshavare som ägaren av den tjänande fastigheten har på begäran av FBM. Den formella möjlighet som enligt FBL finns att avgöra vilka som har servitut är annars fastighetsbestämning (14:1 1 st).

2.3.3 Sakägare vid stängning av järnvägsöverfarter

Av det som nyss sagts följer att FBM:s utredning om vilka som är sakägare - servitutshavare, delägare i samfälld väg eller annan sakägare - vid förrättning som gäller avstängning av järnvägsöverfart bör göras efter samråd med Banverket. Följande principer kan därvid ställas upp.

Generös avgränsning av sakägarekretsen

FBM måste bevaka att samtliga sakägare blir kallade till förrättningen och att deras rätt tas till vara så att de får den ersättning som de är berättigade till. Om sakägarekretsen är svår att klart avgränsa, såvida inte omfattande utredningar görs, kan det vara motiverat att FBM gör en generös tolkning av sakägarebegreppet.

Principen "bättre fria än fälla" kan alltså vara motiverad för att undvika rättsförluster och stora utredningskostnader. Detta gäller dock under förutsättning att Banverket inte yrkar att en strikt avgränsning av sakägarekretsen skall göras.

Fastighetsägare

Denna generösa avgränsning bör gå ut på att i princip samtliga **fastighetsägare** som använder överfarten betraktas som sakägare. Åtminstone de fastigheter som fanns vid järnvägens tillkomst bör anses ha överfartsrätt.

När det gäller fastigheter som har tillkommit senare kan det möjligen finnas anledning att vara mer restriktiv, t.ex. om det är uppenbart att de saknar rättighet att använda överfarten. Det kan vara fallet om fastigheterna har en alternativ överfart med rättighet, men att de ändå har utan formell rätt använt en annan överfart därför att de fått kortare väg. Om den sistnämnda överfarten stängs, men den med rättighet består, bör fastighetsägaren inte anses som sakägare ens vid en generös tolkning av sakägarebegreppet.

Övriga sakägare

Övriga sakägare torde i princip utgöras av **främst arrendator eller annan nyttjanderättshavare.** Primärt är rätten till överfart knuten till den fastighet vari nyttjanderätten är upplåten. För att en annan än fastighetsägaren skall få ställning som sakägare, måste alltså hans rätt att använda järnvägsöverfarten kunna härledas via nyttjanderätten till den fastighet, som har servitut eller annan överfartsrättighet.

Jordbruksarrendator bör normalt alltid betraktas som sakägare, åtminstone om han arrenderar mark av en fastighetsägare som har en formell överfartsrätt. Det får nämligen förutsättas att arrenderätten innefattar rätt att använda järnvägsöverfarten (se dock nedan under strikt tolkning).

Innehavare av övriga slag av arrenden (bostads-, lägenhets- och anläggningsarrende) bör också de vid en generös tolkning hänföras till sakägarekretsen, under förutsättning att de faktiskt har använt järnvägsöverfarten och denna har anknytning till den fastighet vari arrendet är upplåtet. Detsamma bör gälla för den som har hyresrätt till lägenhet som är belägen på fastighet som har rätt till överfart.

Om det är fråga om innehavare av nyttjanderätt som är upplåten i fastighet som inte har rätt till överfart, så framstår det som tvivelaktigt att vid även en generös tolkning betrakta dessa som sakägare. En situation som avses är t.ex. att en arrendator tar väg över annan fastighet till den arrenderade marken och använder denna fastighets överfart. Även om arrendatorn har muntlig tillåtelse av fastighetsägaren att använda överfarten är det alltså i detta fall tvivelaktigt om arrendatorn bör betraktas som sakägare, eftersom han inte står i något rättsförhållande till järnvägsfastigheten.

Ytterligare tvivelaktiga fall utgör "gratisarrenden" som upplåts ett år i taget eller när det inte finns något egentlig avtal om arrendetidens längd. Speciellt i norra Sverige är det vanligt med denna typ av mer eller mindre lösliga avtal (s.k. benefika upplåtelser). Försiktighet vid bedömningen bör iakttas på grund av bl.a. den korta avtalstiden om det är fråga om upplåtelse på ett år i taget. I sådana fall är det nämligen tveksamt om villkoret i 5:34 FBL kan anses vara uppfyllt, dvs att skadan för nyttjanderättshavaren inte är endast obetydlig.

Strikt tolkning

Ovanstående "generösa tolkning" gäller som nämnts under förutsättning att sakägarekretsen inte skall avgränsas "strikt" - vilket kan bli aktuellt bl.a. av den anledningen att Banverket ställer ett sådant krav. I så fall måste FBM göra en noggrann utredning om vilka som har en formell rätt till överfart med utgångspunkt från bl.a. de olika slag av upplåtelseformer som förekommer (se avsnitt 2.1). Fastighetsbestämning kan ingå som ett moment i en sådan utredning för att ta reda på vilka fastigheter som har servitut eller andel i samfälld väg.

Fastighetsägare

Det första steget går lämpligen ut på att avgöra vilken upplåtelseform - slag av rättighet - som det är fråga om. Det kan även förekomma flera slag av rättigheter samtidigt, t ex servitut och samfälld väg. Problemet med att klassificera rättigheterna har behandlats i avsnitt 2.1 och berörs därför inte närmare här.

I nästa steg - som givetvis i en del fall är svårt att skarpt avgränsa gentemot det föregående - gäller det så att utreda vilka som har en rättighet av det aktuella slaget. Om det är en servitutsöverfart, vilket torde vara det normala, blir det alltså fråga om att avgöra vilka fastigheter som har servitut. Är det en samfälld väg, gäller det att ta reda på vilka som är delägare i vägsamfälligheten. I båda fallen är det som nämnts möjligt för FBM att som hjälpmedel tillgripa fastighetsbestämning.

I avsnitt 2.1 konstaterades att om en överfart har utnyttjats under mycket lång tid, så får det normalt anses att rättighetsupplåtelse har skett och att rätten kan betraktas som en servitutsrätt. Den långa utnyttjandetiden, i kombination med passivitet från markägarens sida, kan ofta ses som en presumtion om att det finns ett ursprungligt avtal.

Om det å andra sidan uppenbarar sig förhållanden som tyder på att vare sig något faktiskt eller tyst medgivande har getts till upplåtelsen, så bör något servitutsavtal inte anses föreligga. En bedömning måste således göras av de särskilda omständigheterna i varje särskilt fall. Jfr även rättsfallet NJA 1979 s. 44, som beskrivs kortfattat i avsnitt 2.1.

Övriga sakägare

När det gäller arrendator eller annan nyttjanderättshavare, måste rätten till ersättning enligt 5:12 FBL grundas på att nyttjanderätten är upplåten i en fastighet med rätt till överfart. Detta krav sattes även upp för den generösa prövningen av sakägarebegreppet ovan och det gäller givetvis i ännu högre grad vid en strikt prövning.

Vid bedömningen av om en nyttjanderättshavare skall anses som sakägare eller inte, bör FBM först ta ställning till om den fastighet vari nyttjanderätten är upplåten har rätt till överfart. Om så är fallet blir nästa steg i prövningen att bedöma om nyttjanderätten innefattar rätt att använda fastighetens överfart. För att nyttjanderättshavaren skall få ställning som sakägare bör båda dessa villkor vara uppfyllda. Dessutom skall villkoret i 5:34 FBL vara uppfyllt, vilket innebär att det inte får vara fråga om en endast obetydlig skada för nyttjanderättshavaren.

Är det fråga om ett gårdsarrende, dvs. arrende av hel jordbruksfastighet, torde det normala vara att överfartsrättigheten ingår i arrendet. FBM bör alltså med fog kunna utgå från att så är fallet utan att göra några närmare utredningar.

Om det är fråga om ett sidoarrende så är det dock inte lika säkert att arrendeavtalet innefattar rätt att använda fastighetsägarens överfart. Vid en strikt bedömning av sakägarekretsen bör en kontroll göras. Det torde därvid räcka att arrendatorn har ett muntligt löfte av fastighetsägaren att få använda överfarten, även om arrendeavtalet i övrigt är skriftligt.

När det gäller s k benefika upplåtelser, typ gratisupplåtelser av jordbruksmark, kan det många gånger vara svårt att utreda vad avtalet innefattar. Om det emellertid klart framgår att upplåtelsen avser ett år i taget, så bör FBM normalt kunna utesluta innehavare av sådana arrenden från sakägarekretsen med hänsyn att villkoret i 5:34 FBL inte kan anses uppfyllt.

3 ERSÄTTNINGSPRINCIPER

3.1 FBL:s ersättningsregler

3.1.1 Inledning

Den 1 jan 1993 trädde FBL:s nu gällande ersättningsregler i kraft. Reglerna innebär en i princip fullständig anpassning till ExL:s ersättningsbestämmelser för expropriationsliknade förrättningar.

I fråga om upphävande av överfartsservitut genom fastighetsreglering var emellertid tillämpningspraxis även före 1993-01-01 att ersättning för förlängda ägoavstånd bestämdes enligt ExL:s ersättningsprinciper. Vinstfördelningsprincipen vid likvidvärderingen tillämpades nämligen på så vis att likviden bestämdes till minskningen i den härskande fastighetens marknadsvärde. Därutöver bestämdes ersättning för för personlig skada enligt 5:12 FBL enligt de principer som gäller för annan ersättning enligt 4:1 ExL.

Ändringen av FBL 1993-01-01 innebar sålunda i praktiken ingen ändring jämfört med tidigare ersättningspraxis, dock med ett viktigt undantag. Enligt den nya 12 a § får FBM efter yrkande, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att föra talan om svårbedömda skador vid särskild förrättning (se vidare avsnitt 3.1.5 nedan). Denna möjlighet att senarelägga prövningen av svårbedömda skador, vilken är utformad efter 5:27 ExL som förebild, fanns alltså inte tidigare i FBL.

3.1.2 Likvid

Enligt 5:10 1 st. FBL skall värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd ersättas i pengar. Ersättningen brukar kallas likvid. Till följd av 5:10 a gäller att ExL:s ersättningsbestämmelser skall tillämpas vid likvidvärderingen.

När det gäller upphävande eller ändring av överfartsservitut genom fastighetsreglering innebär FBL:s ersättningsregler att likvidbeloppet skall motsvara minskningen i härskande fastighets marknadsvärde. Detta följer numera av lagtexten (5:10 a 2 st.) eftersom expropriation är ett alternativt förfarande. Tidigare tillämpningspraxis gav som nämnts samma resultat genom att vinstfördelningsprincipen tillämpades så att marknadsvärdeminskningen ersattes.

Beträffande fastigheter som har överfartsrätt via andel i samfällighet gäller att likvidbeloppet skall motsvara minskningen i de delägande fastigheternas marknadsvärden. Som tidigare behandlats skall i det

fall samfällighetsföreningen är sakägare, föreningen ta emot och fördela ersättningen bland delägarna (se avsnitt 2.3.2)

3.1.3 Annan ersättning (personlig skada)

Enligt 5:12 FBL skall ersättning utgå även för övrig skada, dvs för en fastighetsägare en skada som uppkommer utöver marknadsvärdeminskningen. Ersättningen brukar i expropriationssammanhang kallas annan ersättning, ett begrepp som lämpligen numera även bör användas i FBL i stället för ersättning för personlig skada.

Annan ersättning är en restskada, som utgörs av skillnaden mellan den totala ersättningsgilla skadan och likvidersättningen (fastighetens marknadsvärdeminskning). Principerna för att bestämma denna restskada behandlas närmare i avsnitt 4.2.

3.1.4 Ersättning till nyttjanderättshavare

En nyttjanderättshavare - t.ex. arrendaor eller hyresgäst - är som tidigare behandlats sakägare om regleringen har betydelse för honom (5:34 FBL). Han är sålunda berättigad till ersättning enligt 5:12 FBL.

Ersättningsbestämmelsen i 5:12 utgör det sista steget i fråga om skyddet för en nyttjanderättshavare. Enligt 7:30 2 st. JB har nyttjanderättshavaren rätt till nedsättning av vederlaget om fastighet genom fastighetsreglering förändrats så att värdet av nyttjanderätten minskar. Jämkningsregeln är tillämplig även i det fall att regleringen avser upphävande eller begränsning av servitut. Vill nyttjanderättshavaren hellre säga upp avtalet, får han enligt samma bestämmelse göra det om förändringen inte är av ringa betydelse. Talan om nedsättning eller uppsägning skall väckas inom två månader från det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft.

Bestämmelsen i 7:30 JB medger rätt till nedsättning av vederleget även för små skador. Vid upphävande av överfartsservitut kan sålunda relativt små vägförlängningar ge rätt till jämkning av arrendet.

När det gäller rätt till uppsägning finns däremot en kvalifikationsgräns. Förändringen av nyttjanderättens värde skall vara av ej ringa betydelse. I förarbetena talas om att det skall vara fråga om en förändring av väsentlig betydelse. Det är givetvis svårt att precisera vad detta innebär konkret vid avstängning av järnvägsöverfarter. Om t.ex. en arrendatorn drabbas av en vägförlängning på någon kilometer framstår det dock som uppenbart att det inte är fråga om enbart en ringa skada.

För att FBM skall kunna ta ställning till ersättningsfrågan enligt 5:12 FBL måste det vara klart om vederlaget kommer att nedsättas eller avtalet sägas upp. FBM kan därför inte pröva ersättningsfrågan förrän tvåmånadersfristen gått ut. FBM bör sålunda vilandeförklara förrättningen sedan den meddelat fastighetsbildningsbeslutet och låta förrättningen vila i avvaktan på att fristen gått ut eller på att eventuell talan om nedsättning eller uppsägning blivit avgjord.

3.1.5 Svårbedömda skador

Enligt 5:12 a FBL får FBM, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att föra talan om svårbedömda skador vid särskild förrättning. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som FBM bestämmer.

Med svårbedömd skada menas att skadan skall vara känd till sin art, men att det är svårt att uppskatta skadans storlek vid förrättningstillfället.

Det är alltså upp till FBM att avgöra om det är lämpligt att skjuta upp en en ersättningsfråga och, om så är fallet, inom hur lång tid som frågan måste tas upp på nytt. I förarbetena sägs att i en sådan lämplighetsprövning bör ligga att bestämmelsen tillämpas med försiktighet och att FBM tar skälig hänsyn till en sakägares intresse av att få ett snabbt och slutligt avgörande av en ersättningsfråga (prop. 1991/92:127 s. 54) .

Möjligheten att senarelägga prövningen av ersättningsfrågan bör sålunda tillämpas endast i undantagsfall. Som kriterium bör gälla att det kan bli fråga om relativt stora ersättningsbelopp och det kan antas att det blir lättare att värdera skadan senare.

Som exempel på en situation då det kan vara befogat att skjuta på skadeprövningen är när det är aktuellt att lägga ner eller flytta en järnväg, men tidpunkten för detta inte är klar. I ett sådant fall kan en senareläggning klargöra frågan om hur lång tid skadedeeffekten kommer att bestå.

Båda parternas inställning bör tillmätas betydelse för om en senare prövning bör göras eller inte. Om både markägaren som Banverket är överens om att ersättningsfrågan bör prövas senare, så bör detta givetvis vägas in vid lämplighetsprövningen.

3.1.6 Värdetidpunkt och ränta

Värdetidpunkt

Genom hänvisningen i 5:10 a 1 st FBL till 4 kap ExL kommer reglerna i ExL om värdetidpunkt samt jämkning av likviden vid förhandstillträde att bli tillämpliga.

Som **huvudregel** gäller att dagen för ersättningsbeslutet utgör värdetidpunkten för både likvid och annan ersättning. Det är alltså skadan vid dagen för ersättningsbeslutet som skall värderas och ersättas.

För **likviden** finns dock en **undantagsregel** - i likhet med vad som gäller för löseskilling och intrångsersättning enligt ExL - som gör att värdetidpunkten ofta kan komma att ligga tidigare. Har marken tagits i anspråk (tillträtts) före ersättningsbeslutet, skall nämligen dagen för tillträdet utgöra värdetidpunkt för likviden. Likvidbeloppet skall sålunda bestämmas utifrån marknadsvärdeminskningen vid tillträdet (se om jämkning längre fram).

Vid fastighetsreglering gäller som regel att FBM beslutar om tillträde enligt 5:30 FBL eller, i speciella fall, om förtida tillträde enligt 5:30 a FBL. Såväl beslut om tillträde eller förtida tillträde, kan innebära att tillträdet skall ske före ersättningsbeslutet. I så fall utgör alltså den **beslutade tillträdesdagen** värdetidpunkt för likviden. Marknadsvärdet, eller minskningen av detta värde, skall hänföras till denna tidpunkt.

Reglerna i FBL om tillträde hindrar givetvis inte att sakägarna kommer överens om tillträde enligt 5:18 FBL. De kan även ha kommit överens om tillträde innan förrättningen aktualiserades. I dessa fall är det den **faktiska tillträdesdagen** som är värdetidpunkt för likviden.

När det gäller plankorsningar kan det tänkas att markägaren och Banverket har innan förrättningen kommit överens om att överfarten inte skall användas. I så fall bör tidpunkten för överenskommelsen läggas till grund för likvidbeloppet.

För tydlighetens skull skall påpekas att för posten annan ersättning utgör dagen för ersättningsbeslutet - eller domdagen om ersättningsfrågan prövas av domstol - alltid värdetidunkt. Detta gäller även om förhandstillträde har skett.

Jämkning (indexuppräkning) av likviden

Om förhandstillträde har skett, skall ersättningen enligt 4:4 2 st. ExL jämkas med hänsyn till de höjningar i det allmänna prisläget som har inträffat mellan tillträdet och ersättningsbeslutet. Enligt praxis innebär jämkningen att likviden räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från värdetidpunkten (tillträdet) till dagen för ersättningsbeslutet.

Ränta

Avkastningsränta skall enligt 5 § räntelagen utgå från dagen för tillträde till dess att betalning sker eller förfallodagen inträder. Räntan uppgår till diskontot plus två procentenheter.

Avkastningsränta skall utgå från tillträdet på såväl likvid som annan ersättning, trots att värdetidpunkten är olika för dessa poster när förhandstillträde har skett (jfr ovan).

Dröjsmålsränta skall enligt 5:15 3 st. FBL utgå om betalning inte sker inom den tid som har fastställts genom bestämmande av förfallodag. Dröjsmålsräntan uppgår till diskontot plus åtta procentenheter.

Det sagda gäller såvida sakägarna inte har träffat överenskommelse om annat. Det råder nämligen full dispositionsfrihet om räntebetalningen enligt FBL (jfr. 5:18 1 st. FBL).

3.2 Grundläggande ersättningsprinciper i ExL

ExL:s ersättningsprinciper skall tillämpas vid bestämmandet av ersättning för servitut som upphävs genom fastighetsreglering, såväl när det gäller fastighetsägare som övriga sakägare. ExL:s ersättningsregler bygger på vissa grundprinciper som inte direkt framgår av lagtexten. De viktigaste principerna, som får anses gälla även för bestämmande av ersättning enligt FBL, behandlas nedan.

3.2.1 Ekonomisk skada

En grundförutsättning för rätt till ersättning enligt ExL är att expropriationen har medfört en ekonomisk skada. Ersättning utgår alltså inte för affektionsvärden eller liknande icke ekonomiska skador.

3.2.2 Oförändrad förmögenhetsställning

Utgångspunkten för ersättningsreglerna i ExL är att sakägarens ekonomiska ställning efter expropriationen skall vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Ersättningsposten annan ersättning är till för att reglera att den ekonomiska ställningen blir oförändrad eller annorlunda uttryckt att den totala expropriationsskadan ersätts.

ExL innehåller dock vissa undantag från principen att sakägarens förmögenhetsställning skall lämnas orubbad (jfr 4 kap 2-4 §§ ExL). Sålunda ersätts inte s.k. förväntningsvärden och man skall normalt bortse från inverkan av expropriationsföretaget.

3.2.3 Adekvat kausalitet

Det är endast sådan skada som uppstår genom expropriationen som ersätts. Kravet på att det skall finnas ett orsakssamband mellan expropriationen och skadan brukar kallas kausalitet.

Ett uppfyllt kausalitskrav är dock inte tillräckligt för att ersättningsskyldighet skall föreligga, utan kausaliteten måste även vara adekvat. Ett sätt att uttrycka kravet på adekvat kausalitet är att skadan skall vara en beräknelig och inte endast en slumpmässig följd av expropriationen.

3.2.4 Skadebegränsande åtgärder

Som en generell princip gäller att såväl den som exproprierar som sakägaren anses skyldiga att vidta skäliga åtgärder för att minska expropriationsskadan.

Den exproprierande

I 4:1 2 st. ExL finns en bestämmelse som kan sägas vara en komplettering till denna generella skadeståndsrättliga princip. Har den exproprierande åtagit sig att vidta en viss åtgärd för att minska skadan - och sakägaren motsätter sig att åtgärden kommer till stånd - kan ersättningen om det är skäligt bestämmas som om åtgärden hade kommit till stånd.

Bestämmelsen tar sikte på den situation när ägaren motsätter sig att den skadebegränsande åtgärden utförs. När det gäller upphävande av servitut genom fastighetsreglering finns det dock möjligheter att inom ramen för regleringsföretaget utföra t.ex. markbyten och bygga ersättningsvägar i syfte att minska skadan (5:3 1 st. och 5:6 2 st. FBL). Om det blir aktuellt att använda expropriation för att upphäva servitutet, finns möjlighet för Banverket att enligt

5:3 2 st. FBL låta utföra sådana åtgärder (se även Landahl, Nordström, kommentar till 5:3 FBL).

Sakägaren

Av gängse skadeståndsrättsliga principer följer alltså att även att sakägaren anses skyldig att vidta skäliga åtgärder för att minska skadan. Vad som skäligen bör kunna krävas av sakägaren framgår inte av förarbetena till ExL och rättstilllämpningen ger inte heller någon bra ledning, åtminstone inte när det gäller lantbruksfastigheter. Det ligger i sakens natur att det blir en bedömning utifrån förhållandena i varje enskilt fall.

Frågan om skadebegränsande åtgärder behandlas i ett standardverk av Strahl från 1920-talet (Fyra expropriationsrättsliga uppsatser). Strahl skriver att man skall beräkna ersättningen med hänsyn till ett förnuftigt tillvägagångssätt från expropriatens (fastighetsägaren) sida. Man har rätt att utgå från att denne vidtar mått och steg för att anpassa sig efter de genom expropriationen ändrade förhållandena och därigenom minska skadan. Hur mycket som man i detta avseende kan kräva av den skadelidande är en fråga som som får avgöras i det enskilda fallet. Man kan enligt Strahl inte alltid hänvisa expropriaten till att lägga om sitt brukningssätt så, att han vinner största möjliga ekonomiska fördel av de ändrade förhållandena. För att man skall kunna göra detta måste den därigenom orsakade minskningen av skadan vara någorlunda stor i jämförelse med störningen och obehaget för expropriaten, och man får aldrig begära att expropriaten vidtar en förändring vartill han saknar kapital eller duglighet. Om man emellertid anser att expropriaten skulle utan alltför stora svårigheter eller uppoffringar kunna genom ett visst användningssätt minska expropriationsskadan, så skall dessa sätt att använda fastigheten läggas till grund för ersättningsberäkningen.

Ovanstående allmänna grundsatser som angavs av Strahl torde i princip gälla även idag. Det är vid skadeuppskattningen alltså inte fråga om att utgå från vad sakägaren gör utan vad han skäligen bör göra.

Strahl anger ett konkret exempel på en skälig åtgärd, vilket är i hög grad av intresse när det gäller upphävande av överfartsservitut. Strahl nämner det fall att expropriation för järnväg medför att en jordbruksfastighet klyvs i två delar. Om det i ett sådant fall är nödvändigt att ordna en kostsam

förbindelseled mellan de båda delarna, så kan det enligt Strahl vara rimligt att bestämma ersättningen som om fastighetsägaren sålde den mindre delen.

Tillämpat på fallet med avstängning av järnvägsöverfart skulle detta exempel på skadeförebyggande åtgärd kunna leda till att man vid skadeuppskattningen utgår från att det är rimligt att fastighetsägaren säljer det åkerskifte som drabbas av vägförlängning. Därvid borde skadan utgöras av i princip enbart inkomstbortfall från åkerskiftet under en rimlig anpassningstid. Fastighetsägaren får tillgodogöra sig markvärdet - oavsett om han faktiskt säljer marken eller inte - varför ersättning inte skall utgå för marken (detta utvecklas i avsnitt 5.4.2.3).

En annan tänkbar anpassningsåtgärd i det fall att vägförlängningen gäller ett åkerskifte, är att ägaren planterar skog på skiftet. Härigenom kommer antalet färder att minska väsentligt. Med dagens jordbrukspolitik framstår en sådan åtgärd inte som alltför orimlig, t.ex. om det berörda åkerskiftet ligger isolerat och insprängt i skogsmark.

De här diskuterade skadeförebyggande åtgärderna måste, som tidigare framhållits, bedömas utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Det är givetvis inte rimligt att kräva att ägaren säljer den berörda åkermarken eller skogsskiftet vid små vägförlängningar. Däremot kan t.ex. försäljningsalternativet utgöra en grund för att bestämma den maximala ersättning som bör utgå vid mycket stora vägförlängningar (jfr exemplet i avsnitt 5.4.2.3).

Rättstillämpningen ger som nämnts ingen bra ledning när det gäller att besvara de frågor som diskuterats ovan, dvs i vilken utsträckning den som bedriver en jordbruksrörelse bör utföra skadebegränsande åtgärder. Frågorna har inte ställts på sin spets i domstolsprövningen.

Däremot finns det i fråga om andra slag av s.k. rörelseskador ett flertal rättsfall som säger att det är skäligt att rörelseidkaren i syfte att minska skadan skaffar en annan fastighet eller lokal där rörelsen kan bedrivas i fortsättningen. Krav på anskaffningen av annan fastighet/lokal brukar ställas om det är rimligt med hänsyn till bl.a. en skälig anpassningstid. Denna tid har i flera domstolsavgöranden bedömts till fem år. Se t.ex. rättsfallen V 91:18 (campingrörelse) och V 91:20 (verkstadsrörelse).

En analog tillämpning av dessa domstolsavgöranden på det fall att en jordbruksrörelse drabbas av vägförlängning, skulle kunna leda till att ersättningen bestäms med utgångspunkt från att fastighetsägaren skaffar en annan fastighet inom t.ex. fem år. En så kort tid framstår emellertid inte som skälig, bortsett från i vissa undantagsfall. Ett sådant fall kan vara att ägaren bedriver en mycket speciell jordbruksverksamhet, t.ex. hästuppfödning eller liknande, som gör att skadan blir extremt stor. I sådana situationer kan det alltså vara befogat att vid bestämmandet av ersättning utgå från att ägaren skaffar en annan fastighet inom t.ex. fem år, så att han därigenom ersätts endast för skadorna under denna anpassningstid.

Det kan även som tidigare diskuterats vara skäligt att vid mycket stora vägförlängningar utgå från att ägaren säljer enbart det berörda åkerskiftet och skaffar annan mark som kompensation (se vidare avsnitt 5.4.2.3).

3.2.5 Nettoskadan ersätts

Om expropriationen har medfört en nytta (värdehöjning) för fastigheten, skall denna nytta avräknas mot skadan. Det är alltså nettoskadan som skall ersättas.

Vid avstängning av plankorsningar kan det uppkomma en nyttoeffekt genom att den tidigare överfarten ersätts men en planskild eller på annat säkrare korsning. Nyttan (marknadsvärdeökningen) av den säkrare överfarten skall därvid avräknas mot skada orsakad av vägförlängning. Se mera om hur nyttan beaktas i kapitel 7 om permanentbostad.

4 GENERELLA VÄRDERINGSPRINCIPER

4.1 Inledning

Tillvägagångssättet när man bestämmer ersättningen för upphävda servitut kan från principiell synpunkt spaltas upp i följande tre delmoment:

1. Identifiering och beskrivning av **intrångseffekter**. Med effekt menas här en fysisk konsekvens, t.ex. vägförlängning till åkermark eller ökat vägslitage.

2. Bestämmande av de **skador** som effekterna orsakar. Med skada avses i detta sammanhang det monetära belopp som uppkommer, t.ex. ökade transportkostnader eller ökat vägunderhåll.

3. Bestämmande av **ersättning**, dvs. likvid och annan ersättning.

I de två följande avsnitten behandlas närmare efter vilka principer som likvid (marknadsvärdeminskning) och annan ersättning (övrig skada) bör bestämmas. Tillämpningen på olika slag av fastigheter behandlas i de efterföljande kapitlen.

4.2 Bestämmande av likvid

En fastighets marknadsvärdeminskning bör från principiell synpunkt bestämmas som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget (regleringsåtgärden). Det är alltså enligt detta synsätt två marknadsvärden som skall bestämmas.

Enligt bl.a. förarbetena till ExL bör man i första hand använda sig av ortsprismetoden för att bestämma en fastighets marknadsvärde. I praktiken är det dock mycket svårt att bestämma marknadsvärdeminskningen på grund av intrång, t.ex. vägförlängning till åkermark, på detta sätt. Ortsprismetoden är i de allra flesta fall ett alltför trubbigt instrument för att mäta den marknadsvärdepåverkan som kan uppkomma vid upphävande av överfartsservitut. Det sagda gäller för i princip alla typer av fastigheter, dvs. såväl lantbruks- som bostadsfastigheter. Det är därför nödvändigt att tillgripa andra värderingsmetoder.

Ett nyckelbegrepp i detta sammanhang är **marknadssimulering**. Med detta menas att värderaren i möjligaste mån sätter sig in i hur parterna på marknaden resonerar och kalkylerar vid förvärv av fastigheter. Förfarandet går annorlunda uttryckt ut på att man med en simuleringsmodell söker efterlikna prisbildningsprocessen. Användandet av avkastningskalkyler

och/eller prisstatistik kan ingå som viktiga moment i marknadsimulering.

Speciellt när det gäller lantbruksfastigheter är avkastningskalkyler ofta ett nödvändigt hjälpmedel för att uppskatta marknadsvärdeminskningen. För en vägförlängning mellan brukningscentrum och jordbruksmark är det vanliga att värdeminskningen uppskattas utifrån en kalkylerad årlig kostnadsökning. Därvid är det lämpligt att använda en s.k. M-faktor, som uttrycker sambandet mellan årsskada och marknadsvärdeminskning (se vidare avsnitt 5.4.2.1). Storleken på denna faktor uppskattas i sin tur med hjälp av marknadssimulering och erfarenhetstal.

I vissa fall kan det som tidigare nämnts vara så att det inte går att påvisa någon marknadsvärdeminskning eller att det inte är rimligt att ens med marknadssimulering anta att marknadsvärdet har minskat. Detta kan vara fallet om en permanentbostadsfastighet får enbart en mindre vägförlängning samtidigt som den i stället får en planfri korsning. I så fall skall det inte utgå någon likvid. Det kan däremot bli aktuellt med annan ersättning (se nedan).

4.3 Bestämmande av annan ersättning

Posten annan ersättning skall utgå för en **restskada**, som för en fastighetsägare utgörs av skillnaden mellan hans totala ersättningsgilla skada och likviden. Värdetidpunkten är dagen för ersättningsbeslutet (domdagen), vilket innebär att totalskadan beräknas utifrån de förhållanden och efter de priser som är senast kända när värderingen görs. Om värdetidpunkten för likviden ligger tidigare (jfr avsnitt 3.1.6), skall annan ersättning utgå för skillnaden mellan totalskadan och det jämkade likvidbeloppet.

Totalskadan skall bestämmas enligt de generella principer som beskrivits i avsnitt 3.2, vilket bl.a. innebär att man skall beakta att sakägaren vidtar skäliga skadebegränsande åtgärder.

Principerna för att bestämma totalskadan och annan ersättning i det fall att det är en jordbruksfastighet som berörs, har LMV tidigare redovisat i bl.a. LMV-rapport 1989:3 (Intrång i areella näringar) och i anslutande allmänna råd 1989-06-22 (Ersättning vid intrång i areella näringar, Dnr 310-305-89) samt i Lantmäteriets Ersättningshandbok, avsnitt 3.1.6. Ett utdrag finns i bilaga 3.

I korthet bestäms **totalskadan** som summan av dels nuvärdet av de framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar som intrånget medför, dels nuvärdet av den sannolika prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överlåts i framtiden.

Annorlunda utttryckt innebär detta beräkningssätt att man bestämmer **minskningen i ägarens (brukarens) avkastningsvärde.**

I den här beräkningsmodellen måste följande faktorer bestämmas:

- inverkan på framtida intäkter och kostnader (vid avstängning av plankorsningar aktualiseras främst ökade kostnader)

- inverkan på marknadsvärdet vid framtida överlåtelse

- kalkylhorisont

- kalkylränta

Från principiell synpunkt skall beräkningen av totalskadan göras individuellt för varje sakägare. Ovanstående faktorer skulle alltså behöva bedömas i varje enskilt fall. Det säger sig självt att det blir fråga om svåra bedömningar. Därför kan det av praktiska skäl ofta vara lämpligt att FBM utgår från genomsnittsförhållanden i vissa avseenden ("normalisering"), såvida en sakägare inte yrkar annat.

När det gäller jordbruksfastighet är det i dag skäligt att utgå från en normaliserad kalkylhorisont på 10 år och en real kalkylränta på 5 procent. Detta behandlas utförligare i avsnitt 4.4.3.

Det beskrivna sättet att bestämma totalskadan och annan ersättning gäller i princip även för andra slag av fastigheter än jordbruksfastighet, t.ex. för permanentbostad. Det är emellertid viktigt att påpeka att arten av ersättningsgilla skador kan variera med fastighetstyp. Således bör inte ersättning utgå för restidskostnad när det är fråga om en bostadsfastighet, eftersom förlust av fritid inte anses som en ersättningsgill skada. Kostnaden för restiden bör däremot betraktas som en ersättningsgill skada när en lantbruksfastighet berörs, eftersom det är en rörelse som drabbas.

Som tidigare behandlats är det nettoskadan som skall ersättas. Vid beräkningen av den ersättningsgilla totalskadan skall man därför dra ifrån eventuella positiva marknadsvärdeeffekter orsakade av främst säkrare överfart. I en del fall kan det tänkas att det därvid inte uppkommer någon ersättningsgill skada, nämligen om nuvärdet av de kapitaliserade kostnadsökningarna inte överstiger nuvärdet av marknadsvärdeökningen.

5 JORDBRUKSFASTIGHET

5.1 Inledning

Metodiken för att bestämma ersättningen kan som tidigare beskrivits (avsnitt 4.1) delas in i följande huvudmoment:

1. Identifiering och beskrivning av effekter

2. Skadeuppskattning

3. Bestämmande av ersättning

I praktiken torde det inte alltid var nödvändigt att strikt följa detta schema vid redovisningen av hur man kommer fram till ersättningsbeloppen. Det kan sålunda ofta vara lämpligt att slå ihop momenten 1 och 2.

5.2 Effekter

Effekterna för en jordbruksfastighet till följd av en avstängd plankorsning kan i princip sägas var av två slag:

- längre ägoavstånd

- längre avstånd för transporter utanför brukningsenheten

Det är inte säkert att båda dessa effekter alltid uppkommer. Speciellt den sista torde i hög grad variera från fall till fall.

5.3 Skadeuppskattning

Med skada menas här det monetära belopp som effekterna ger upphov till. Skadan för jordbruksfastigheter brukar normalt uttryckas i årliga belopp.

En indelning kan göras i följande skador:

- ökade kostnader för brukningsfärder (se 5.3.1)
- ökade kostnader för tillsynsresor (se 5.3.2)
- ökade kostnader för utomgårdstransporter (se 5.3.3)
- ökade väghållningskostnader (se 5.3.4)
- övriga skador (se 5.3.5)

5.3.1 Brukningsfärder

När det gäller att bestämma de ökade kostnaderna för **brukningsfärder** finns två beräkningsmetoder, som båda i grunden utgår från normalodling:

* LMV:s PM från 1979, Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd.

* Vägnormerna (jordbruksnormen).

LMV:s PM utgör en uppdatering och i vissa avseenden en metodförfining av 1963 års vägnormer (Betänkande av vägmarksersättningskomitten). LMV ger varje år ut aktuella prisuppgifter. LMV:s PM torde ha tillämpats allmänt av FBM i förrättningar avseende upphävande av överfartsservitut. I bilaga 1 redovisas ett utdrag ur promemorian.

Vägnormerna (kallas jordbruksnormen av Vägverket), är framtagna i det primära syftet att bestämma ersättning för byggande av allmän väg över jordbruksmark. Det är egentligen inte fråga om någon "norm" eftersom det för närvarande inte finns något avtal mellan Vägverket och LRF. Vägverket har år 1992 gett ut tillämpningsanvisningar till "1983 års förslag till jordbruksnorm". I bilaga 2 redovisas ett utdrag ur normen.

De två metoderna är framtagna oberoende av varandra och beräkningsmetodiken är något olika. Båda bygger dock på att man utifrån antalet färder per år bestämmer den ökade tidsåtgången. Metoderna ger i princip samma mått på den årliga skadan. Resultatet kan avvika något i den ena eller andra riktningen beroende på faktorer såsom storleken på det berörda åkerområdet, antalet fält och geografisk belägenhet. *Enligt LMV kan det vara lämpligt att en övergång sker till vägnormerna, bl.a. därför att det finns en PC-version till denna metod.*

Oavsett vilken metod som används är det viktigt att påpeka att ett längre ägoavstånd inte alltid behöver leda till en kostnadsökning. Om transporterna efter servitutsupphävandet sker på en väg av god beskaffenhet medan transporterna innan skedde på en mindre ägoväg, så kan det vid små vägförlängningar mycket väl tänkas att transportkostnaderna inte ökar. Hänsyn till vägklass tas i båda metoderna via en korrektionsfaktor.

5.3.2 Tillsynsresor

De **ökade tillsynskostnaderna** kan normalt bestämmas till ett schablonbelopp som baseras på 10 färder per år med bil. Kostnadsökningen blir sedan beroende av vägförlängning, färdhastighet (vägstandard) samt bil- och personkostnad.

I vägnormerna finns tabeller upprättade som bygger på en färdhastighet av 30 km/h och 10 färder per år. I 1992 års priser uppgår kostnaden för allmän tillsyn till 108 kr/km och år.

I LMV:s PM (Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd) ges ett exempel där det förutsätts att färdhastigheten är 60 km/h. Denna hastighet framstår som mer realistisk än 30 km/h om färderna sker på allmän väg eller en enskild väg av god beskaffenhet. Med en personkostnad på 107 kr/h och en marginell bilkostnad på 1,30 kr/km (1992 års prisnivå) blir kostnaden därmed ca 60 kr/km och år.

Liksom i fråga om brukningsfärder måste man vid kostnadsuppskattningen ta hänsyn till skillnad i vägens beskaffenhet före och efter avstängningen. Vid små vägförlängningar kan en sådan jämförelse leda till att det inte uppkommer någon kostnadsökning, beroende på att vägstandarden efteråt är högre.

Dessutom är det ofta så att färderna efter stängningen sker via en planfri korsning. I så fall uppkommer det efteråt ingen tidsförlust orsakad av inbromsning vid korsningen eller på grund av väntan på passerande tåg.

5.3.3. Utomgårdstransporter

Sakägaren kan i vissa fall drabbas av ökade kostnader på grund av att avstängningen leder till längre körväg för utomgårdstransporter. Det kan röra sig om resor för inköp av gödsel och utsäde m.m., leverans av jordbruksprodukter etc.

Det ligger i sakens natur att den här typen av skador måste bedömas från fall till fall. Det är inte möjligt att - som är fallet för inomgårdstransporter - ta fram några beräkningsmallar eller schabloner för att uppskatta skadan.

Principerna för skadeuppskattningen är emellertid desamma som för längre ägoavstånd. Man får utgå från vägförlängningen och antalet bedömda transporter per år och därefter bestämma de ökade person- och fordonskostnaderna.

5.3.4 Väghållningskostnader

Avstängning av järnvägsöverfarter kan ofta leda till ökat slitage på befintliga ägovägar, vilket medför att fastighetsägaren - eller arrendator - drabbas av ökade underhållskostnader. Det kan även vara så att det tillkommer nya vägar, s.k. parallellvägar, vars underhåll kommer att helt eller delvis åligga fastighetsägaren.

De ökade kostnaderna för vägunderhåll är en ersättningsgill skada, oavsett om det är fråga om gamla eller nytillkommande vägar. Skadans storlek är i hög

grad beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Det är därför svårt att ange några generella belopp.

Som ett mycket grovt mått på de belopp som brukar förekomma i praktiken kan anges 2-5 kr per meter väg och år (exkl. vinterväghållning).

Uppgifter om underhållskostnader kan fås från bl.a. vägverket och skogsvårdsstyrelserna.

5.3.5 Övriga slag av skador

De skador som behandlats ovan är sådana som kan bli aktuella i mer eller mindre normala situationer. I vissa fall kan det - beroende på t.ex. driftsinriktning - uppkomma även andra slag av skador.

Ett exempel är om marken används för bete. Det kan gälla t.ex. en hästfastighet eller liknande.

Ett annat exempel är om sakägaren bedriver svinproduktion och använder marken för att sprida svingödseln.

I dessa situationer och andra specialfall går det inte att använda de schablonmetoder son beskrevs i avsnitt 5.3.1 för att beräkna årsskadan. Dessa båda metoder utgår från normal driftinriktning. Skadan får i stället uppskattas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Det bör även framhållas att det i specialfallen inte är lämpligt att dra någon skarp gräns mot nästa moment, bestämmande av ersättning. I stället blir det till stor del fråga om en totalbedömning med utgångspunkt från att sakägaren vidtar skäliga skadebegränsande åtgärder.

5.4 Bestämmande av ersättning

5.4.1 Inledning

Det sista momentet består i att utifrån skadorna bestämma ersättningsbeloppen, likvidersättning och annan ersättning. De principer som brukar tillämpas för jordbruksfastigheter är väl etablerade inom Lantmäteriet. Principerna har tidigare redovisats i bl.a. LMV:s allmänna råd från 1989 (Ersättning vid intrång i areella näringar) samt i Lantmäteriets Ersättningshandbok (avsnitt 3.2.6).

Av praktiska skäl är det ofta nödvändigt att göra schabloniseringar (normalisering) i olika avseenden. Detta gäller även för posten annan ersättning, som

egentligen till sin natur skall bestämmas individuellt för varje sakägare.

Normaliseringen får å andra sidan inte drivas för långt. Om det är uppenbart att skadan avviker från det belopp som motsvarar en normaliserad ersättning, bör ersättningen bestämmas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Detta kan bli aktuellt t.ex. om fastighetsägaren bedriver specialodling eller då vägförlängningen blir mycket stor. *Om en sakägare yrkar ersättning som avviker från den normaliserade, måste FBM pröva detta yrkande (jfr avsnitt 1.3). Resultatet av en sådan prövning kan givetvis bli att den normaliserade ersättningen ger tillräcklig kompensation.*

Nedan redogörs för hur ersättningen bör bestämmas i följande situationer:

I Ägaren brukar marken själv

- normalfall (5.4.2.1)
- specialodling (5.4.2.2)
- mycket stor vägförlängning (5.4.2.3)

II Marken är utarrenderad

- ersättning till arrendatorn (5.4.3.2)
- ersättning till fastighetsägaren (5.4.3.3)

5.4.2 Fastighetsägaren brukar marken

5.4.2.1 Normalfall

Med "normalfall" menas här närmast de värderingssituationer då det är lämpligt att bestämma ersättningen genom normalisering.

Det är givetvis svårt att exakt dra en gräns för vilka situationer som är att hänföra hit. Alla fall är ju egentligen mer eller mindre unika. Men som en grov riktlinje kan anges att situationer där fastigheter med traditionell odling och djurhållning berörs och där vägförlängningen inte blir alltför lång kan räknas som normalfall.

Motsättningsvis följer att man som "specialfall" kan räkna situationer där fastigheter med specialodling, hästuppfödning etc berörs (se avsnitt 5.4.2.2). Vidare kräver ofta situationerna med stora vägförlängningar särskild behandling (se avsnitt 5.4.2.3). I dessa specialfall är det sålunda som regel inte lämpligt att bestämma ersättningen enligt den metodik som anges nedan.

Likvid

* Likvidbeloppet = 10 x Å

där Å = årsskadan per värdetidpunkten för likviden (dagen för ersättningsbeslutet eller tillträdesdag, se 3.1.6)

Motivet till användandet av M-faktorn 10 framgår av bl.a. LMV-rapport 1989:3 s. 40 ff (Intrång i areella näringar) samt avsnitt 3.2.5.4 i Lantmäteriets Ersättningshandbok. I korthet kan sägas att faktorn är uppskattad genom marknadssimulering och att den styrks av resultatet av två empiriska undersökningar. (Larsson, G: Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. Ur Kungl. Lantbruksakademiens tidskrift 1952 samt Karlsson, B: En studie av brukningshinder. Exempel Borgunda. Examensarbete vid Lantbrukshögskolan 1977.)

Årsskadan utgörs av summan av de skadebelopp som behandlats i avsnitt 5.3. Det gäller i huvudsak ökade kostnader för brukningsfärder, tillsynsresor, utomgårdstransporter och väghållning.

Vid beräkning av årsskadan skall man som nämnts utgå från en för fastighetstypen och orten normala driftsförhållanden etc. Speciella förhållanden, som är knutna till den aktuelle ägaren och inte till fastigheten - t.ex. specialodling- beaktas i stället vid beräkning av annan ersättning.

Annan ersättning

* Annan ersättning = 4 x Å

där Å = årsskadan per värdetidpunkten för annan ersättning (dagen för ersättningsbeslutet)

(Se dock längre fram om olika värdetidpunkt för likvid och annan ersättning.)

Det som ligger bakom faktorn 4 är att totalskadan har bestämts utifrån genomsnittliga (normaliserade) antaganden i fråga om kalkylränta och kalkylhorisont. Därvid har kalkylräntan satts till 5 procent (realränta) och kalkylhorisonten 10 år. Totalskadan kommer vid dessa förhållanden att uppgå till omkring 14 årsskador (mera exakt 13,8 x årsskadan). Eftersom likviden enligt ovan bör bestämmas till 10 årsskador blir restposten 4 årsskador. Se även bil. 3.

Den normaliserade kalkylperioden (10 år) har bestämts utifrån främst följande förhållanden. Den genomsnittliga innehavstiden av lantbruksfastigheter för fysiska personer är omkring 25 år. Den genomsnittliga **återstående** innehavstiden blir följakt-

ligen hälften av 25 år, dvs. 12-13 år. Med hänsyn till bl.a. sannolikheten för att åkermarken tas ur produktion (skogsplanteras) samt till skäliga anpassningsåtgärder av ägaren, framstår 10 år som ett rimligt mått på en normaliserad kalkylhorisont vid beräkning av totalskadan.

När det gäller kalkylräntan är principen vid normalisering att den bör bestämmas utifrån avkastningen vid realistiska placeringsmöjligheter för en "normal" lantbrukare. Det kan därvid vara rimligt att utgå från en räntesats som ligger i intervallet mellan bankernas reala in- och utlåningsränta. Den reala inlåningsräntan är för närvarande låg, medan å andra sidan den reala utlåningsräntan för checkräkningskrediter och andra kortfristiga lån är förhållandevis hög. Mot denna bakgrund framstår en räntesats på 5 procent som rimlig för den aktuella kalkylperioden (de närmaste 10 åren).

Exempel

Ett enkelt exempel får belysa den beskrivna beräkningsmetodiken. Vi förutsätter att det är en kreatursgård i Värmlands län (Mellansverige). Total åkerareal 50 ha. Den åkermark som blir avskuren är 10 ha och består av två fält.

Värdetidpunkt 1 dec 1992 för både likvid och annan ersättning (= dagen för ersättningsbeslutet).

Intrångseffekt

Vägförlängning 500 m på en grusväg av god beskaffenhet. Vägklassen var samma innan.

Skadeuppskattning

Den årliga skadan för brukningsfärderna uppskattas med hjälp av LMV:s PM från 1979. Grundformeln lyder: T = 0,5 F + 0,7 A (= tidsåtgång i timmar per km väg av vägklass 1).

I detta fall blir tidsåtgången: 0,5 x 2 + 0,7 x 10 = 8 tim/km. Eftersom vägförlängningen är 500 m och korrektionsfaktorn för vägklass 1,15 blir den aktuella tidsåtgången 0,5 x 8 x 1,15 = 4,6 tim.

Den marginella timkostnaden för arbetskraft, traktor och vagn uppgår till 236 kr/tim. Årsskadan blir därmed 4,6 x 236 = 1 086 kr.

När det gäller tillsynskostnaderna bedöms att ökningen blir ganska marginell i detta fall, eftersom den tidigare plankorsningen ersätts med en planfri

korsning. Ägaren slipper därmed stanna vid överfarten. En viss kostnadsökning kan torde dock ändå uppstå på grund av ökad bränsleåtgång.

Sammantaget kan den årliga skadan mot denna bakgrund skäligen uppskattas till 1 100 kr.

Bestämmande av ersättning

Likvid: 10 x 1 100 = 11 000 kr
Annan ersättning: 4 x 1 100 = 4 400 kr

Olika värdetidpunkt för likvid och annan ersättning

Om korsningen har stängts (= tillträde har skett) innan dagen för ersättningsbeslutet blir värdetidpunkten olika för likvid (tillträdesdagen) och annan ersättning (dagen för ersättningsbeslutet).

Detta innebär att de båda ersättningsbeloppen skall bestämmas med utgångspunkt från olika årsskador.
Likvid

Likviden uppskattas till 10 gånger årsskadan vid tillträdet.

Likviden skall sedan räknas upp med KPI från värdetidpunkten till dagen för ersättningsbeslutet (se avsnitt 3.1.6.

Strikt beräkning av annan ersättning

En mycket **strikt beräkning av annan ersättning** skall göras på följande sätt. Totalskadan beräknas enligt de principer som beskrevs i avsnitt 4.3 och utifrån de förhållanden - t.ex. priser och kostnader - som bedöms föreligga vid dagen för ersättningsbeslutet.

Posten annan ersättning bestäms därefter till skillnaden mellan den beräknade totalskadan och den till dagen för ersättningsbeslutet jämkade (indexuppräknade) likviden.

Förenklad beräkning av annan ersättning

En förenklad beräkning av annan ersättning kan göras på så vis att årsskadan per dagen för ersättningsbeslutet multipliceras med faktorn 4.

En annan variant är att man utgår från årsskadan vid tillträdet, dvs. samma belopp som ligger till grund för likvidberäkningen, och räknar upp beloppet med KPI till dagen för ersättningsbeslutet. Därefter bestäms posten annan ersättning till 4 gånger det uppräknade beloppet.

Det bör dock observeras att dessa förenklade beräkningssätt kan ge ett felaktigt resultat om årsskadan inte har följt KPI. Men om det är kort tid mellan de båda värdetidpunkterna och årsskadan har i princip följt KPI, kan metoderna med fördel användas.

5.4.2.2 Specialodling

Bedriver ägaren specialodling, med vilket här avses en personanknuten odling eller driftsinriktning som inte kan anses vara normal för området, kan följande värderingsprinciper ställas upp för likvid och annan ersättning.

Likvid

Likvidbeloppet = 10 x Å

där Å = årsskadan för **normalodling** vid värdetidpunkten.

Fastighetens marknadsvärde skall bestämmas utifrån normala förhållanden. Det faktum att den aktuelle ägaren bedriver specialodling torde inte påverka hur marknaden tar hänsyn till ett visst intrång.

Annan ersättning

Bestäms utifrån den aktuella odlignen

Ersättningen för fastighetsägarens övriga skada (annan ersättning) skall bestämmas med med utgångspunkt från de särskilda kostnader som föranleds av specialodlingen.

Dessa kostnader kan avvika såväl neråt (vid extensiv drift) som uppåt (vid t ex intensiv drift) i förhållande till normalodling. När det gäller potatisodling framgår dock av vägnormerna att antalet transporter endast i mycket liten utsträckning överstiger vad som är normalt för vanlig växtodling (se bilaga 2).

De avvikande kostnaderna beaktas vid beräkningen av totalskadan. Exempel på ersättningsberäkning redovisas längre fram.

Hänsyn till skäliga skadebegränsande åtgärder

Vid beräkningen av totalskadan bör man som tidigare nämnts utgå från att fastighetsägaren vidtar skäliga åtgärder för att minska skadan (jfr avsnitt 3.2.4). Det kan vara fråga om rimlig anpassning av jordbruksdriften så att antalet transporter till den berörda åkermarken minskar. Ett exempel på skälig

skadebegränsande åtgärd kan vara flyttning av specialodling till annan åkermark som inte drabbas av vägförlängning.

Om det kan anses rimligt att ägaren vidtar vissa åtgärder bör å andra sidan ersättning utgå för de kostnader och anpassningsförluster som uppkommer. När det gäller flyttning av specialodling kan det vara så att produktionen blir lägre på det nya stället. Produktionsminskningen bör i så fall ersättas. Vidare bör kostnader för t.ex. flyttning av bevattningsanläggningar etc. ersättas.

Som tidigare behandlats i avsnitt 3.2.4 har domstolarna i fråga om ersättning för rörelseskada i vissa fall ansett det vara en skälig skadebegränsande åtgärd att den skadelidande inom viss tid skaffar en annan fastighet/lokal, där rörelsen kan drivas vidare. En skälig anpassningstid har därvid ofta ansetts vara fem år. Denna princip borde vara tillämpbar även på speciella fall av jordbruksrörelser, som ger upphov till mycket stora skador om driften fortsätter på samma fastighet efter servitutsupphävandet. Beräkningen av ersättningen bör i så fall utgå från att en ersättningsfastighet anskaffas, varvid ersättning utgår för ägarens kostnader under anpassningstiden samt för eventuella omställningskostnader och anpassningsförluster.

Beräkningsexempel

I det följande skall med några exempel visas hur man kan gå till väga vid beräkningen av totalskadan och annan ersättning. Avsikten med exemplen är att illustrera beräkningsprincipen i följande fall:

- stor årsskada, inga anpassningsmöjligheter (exempel 1)

- stor årsskada, anpassningsmöjligheter (exempel 2)

- liten årsskada (exempel 3)

Totalskadan beräknas enligt de principer som beskrevs i avsnitt 4.2, nämligen som summan av dels nuvärdet av de ersättningsgilla framtida årsskadorna, dels nuvärdet av den sannolika prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överlåts i framtiden. Som gemensamma förutsättningar för de tre exemplen gäller följande:

- kalkylhorisont 10 år (= bedömd återstående innehavstid)

- kalkylränta 5 procent (realränta)

- årsskada vid normal odling 1 000 kr (ökade kostnader för brukning och tillsyn)

- fastighetens marknadsvärdeminskning 10 000 kr (10 x 1 000)

Likvidersättningen skall alltså utgå med 10 000 kr i samtliga fall. Beräkningarna görs för att bestämma restskadan (annan ersättning).

Exempel 1 - stor årsskada, inga anpassningsmöjligheter

Fastighetsägarens årsskada uppgår till 1500 kr jämfört med 1 000 kr för normal odling. Det finns inte några möjligheter för ägaren att vidta åtgärder för att minska skadan. Flyttning av specialodlingen är inte möjligt eftersom han odlar specialgrödor på all sin åkermark och bedöms göra det under ytterligare 10 år. Det framstår inte heller som skäligt att ägaren som en skadebegränsande åtgärd säljer fastigheten och köper en annan fastighet.

Fastighetsägarens ersättningsgilla totalskada beräknas på följande sätt:

- *nuvärdet av årsskadorna: 7,72 x 1 500 = 11 580 kr*

- *nuvärdet av marknadsvärdeminskningen vid kalkylperiodens slut: 0,61 x 10 000 = 6 100 kr*

Totalskadan blir därmed 11 580 + 6 100 = 17 680 kr.

Eftersom likviden har bestämts till 10 000 kr skall annan ersättning utgå med 17 680 - 10 000 = 7 680 kr.

Posten annan ersättning blir alltså 7,68 gånger den normala årsskadan (1 000 kr). Detta kan jämföras med det tidigare behandlade "normalfallet", i vilket annan ersättning bör utgå med ett belopp som motsvarar 4 gånger årsskadan.

Exempel 2 - stor årsskada, anpassningsmöjligheter

Liksom i föregående exempel förutsätter vi att årsskadan för specialodlingen är 1 500 kr. I detta fall antas emellertid att fastighetsägaren kan flytta specialodlingen till ett åkerfält som inte berörs av vägförlängningen. Avkastningen på det nya fältet bedöms bli densamma som tidigare. Det bedöms dock som rimligt att det krävs en omställningstid på två år med hänsyn till växtföljd etc.

Vid skadeberäkningen är det mot denna bakgrund rimligt att utgå från att fastighetsägaren kommer att drabbas av en årsskada på 1 500 kr under de två

första åren och 1 000 kr för de återstående åtta åren. Totalskadan blir därmed:

- *nuvärdet av de två första årens årsskador: 1,86 x 1 500 = 2 790 kr*

- *nuvärdet av årsskadorna de efterföljande åtta åren: 0,86 x 6,46 x 1 000 = 5 556 kr*

- *nuvärdet av marknadsvärdeminskningen vid kalkylperiodens slut: 0,61 x 10 000 = 6 100 kr*

Totalskadan blir 2 790 + 5 556 + 6 100 = 14 446 kr.

Posten annan ersättning blir sålunda 14 446 - 10 000 = 4 446 kr.

Exempel 3 - liten årsskada

I detta exempel förutsätts att fastighetsägaren bedriver en mycket extensiv odling, vilket medför att hans årsskada blir endast 500 kr. På goda grunder kan antas att han kommer att bedriva samma odling under den återstående innehavstiden.

Beräkningen av totalskadan, dvs. minskningen i ägarens avkastningsvärde, ger följande resultat:

- *nuvärdet av årsskadorna: 7,72 x 500 = 3 860 kr*

- *nuvärdet av marknadsvärdeminskningen vid kalkylperiodens slut: 0,61 x 10 000 = 6 100 kr*

Avkastningsvärdeminskningen ("totalskadan") blir i detta fall 3 860 + 6100 = 9 960 kr.

Beloppet är mindre än likviden. Det uppkommer alltså ingen skada utöver fastighetens marknadsvärdeminskning, varför det inte heller skall utgå någon annan ersättning.

För tydlighetens skull kan det vara värt att understryka att fastighetsägaren alltid har rätt till ersättning för fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten. Detta följer av reglerna för likvidvärderingen. Den ersättningsgilla totalskadan kan alltså aldrig understiga likvidbeloppet. Beräkningen av "totalskadan", som egentligen bör kallas beräkning av minskningen i ägarens avkastningsvärde, görs för att se om det uppkommer någon skada **utöver** marknadsvärdeminskningen.

Annan ersättning

* Totalskadan (= minskningen i ägarens avkastningsvärde) beräknas först med utgångspunkt från att fastighetsägaren fortsätter att bruka den aktuella jordbruksmarken.

* Därefter görs en beräkning av minskningen i avkastningsvärdet med hänsyn till att fastighetsägaren vidtar skäliga åtgärder för att minska skadan.

* Som utgångspunkt för att avgöra om det skall utgå annan ersättning eller inte, tas det lägsta av dessa två belopp.

* Om beloppet är större än likviden, skall annan ersättning utgå för skillnaden.

* Om beloppet, dvs. den med hänsyn till skadebegränsande åtgärder framräknade avkastningsvärdeminskningen, är mindre än likvidbeloppet så skall det inte utgå annan ersättning. Någon reduktion av likvidbeloppet skall dock inte göras. Fastighetsägaren är alltid berättigat till ersättning för fastighetens faktiska marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten.

Nedan behandlas närmare vad dessa grundläggande utgångspunkter innebär för beräkningen av likvid och annan ersättning. I bilaga 4 redovisas genom några exempel mera i detalj hur beräkningarna kan göras.

Bestämmande av likvid

Värderingsproblemet består alltså i att uppskatta fastighetens marknadsvärdeminskning till följd av ett (avsevärt) ökat ägoavstånd. Att därvid okritiskt utgå från ökningen av de årliga transportkostnaderna och använda M-faktor 10, vilket rekommenderas för "normalfall", kan som tidigare diskuterats ge ett orimligt resultat.

Marknadssimulering

Värderingsproblemet kan i stället lämpligen angripas med marknadssimulering. Hur resonerar sannolikt en köpare vid förvärv av en fastighet som har ett åkerskifte som ligger avsides beläget? Hur mycket mindre betalar han för denna fastighet jämfört med om skiftet hade varit bättre beläget?

Å ena sidan kan därvid anföras att om köparen avser att bruka marken själv, kommer marknadsvärdet att reduceras med ökande ägoavstånd. Reduktionen borde teoretiskt sjunka till en viss lägsta nivå, som motsvarar värdet vid alternativ markanvändning. Marken

5.4.2.3 Mycket stor vägförlängning

Principiella utgångspunkter

En annan situation då det kan finnas anledning att gå ifrån schablonmetoden i avsnitt 5.4.2.1 är vid mycket stora vägförlängningar.

Om ersättningen bestäms utifrån en beräknad årsskada och faktorerna 10 (likvid) resp. 4 (annan ersättning), kan resultatet nämligen bli att totala ersättningen överstiger den som borde ha utgått vid expropriation av den berörda åkermarken. Detta faller på sin egen orimlighet. Fastighetsägaren får trots allt behålla marken när järnvägsöverfarten stängs, även om ägoavståndet kan bli väsentligt längre.

En utgångspunkt för beräkningen bör därför vara att ersättningen för vägförlängningen aldrig bör överstiga det belopp som blir aktuellt vid äganderättsexpropriation av den berörda åkermarken. Därutöver bör en avräkning göras med det belopp som den berörda jordbruksmarken representerar i värde för ägaren efter avstängningen.

Centralt i sammanhanget är dessutom vilka krav som rimligen kan ställas på ägaren när det gäller att han vidtar åtgärder för att begränsa skadan. I avsnitt 3.2.4 berördes frågan om skadeförebyggande åtgärder, varvid som ett exempel angavs att det i vissa fall kan vara skäligt att man vid skadeuppskattningen utgår från att ägaren säljer det åkerskifte som drabbas av vägförlängning. En annan tänkbar åtgärd för att minska skadan är att ägaren planterar skog på åkermarken. Härigenom kommer antalet framtida färder att minska avsevärt.

Dessa två exempel på skadeförebyggande åtgärder måste givetvis bedömas med utgångspunkt från vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Det är emellertid viktigt att understryka att det centrala är inte vad ägaren faktiskt gör utan vad han rimligen bör göra.

Mot bakgrund av det sagda kan följande **värderingsprinciper** ställas upp.

Likvid

* Fastighetens marknadsvärdeminskning (likviden) bedöms med hänsyn till de faktiska förhållandena efter servitutsupphävandet. Vid denna bedömning bör man dock indirekt, som ett moment i marknadssimulering, beakta möjligheterna att minska skadan genom att t.ex. sälja den berörda åkermarken.

torde alltid ha ett värde som åtminstone motsvarar kalmarksvärde för skog. Detta värde kan givetvis i en del fall vara mycket ringa eller lika med noll, med hänsyn till kostnaderna för skogsplantering. Det kan även vara så att en annan möjlig markanvändning, t ex energiskog, ger upphov till ett högre värde än kalmarksvärdet.

Å andra sidan kan det vara så att den åkermark som drabbas av vägförlängning har ett relativt högt marknadsvärde även efteråt. Marken kan kanske läggas till en grannfastighet, som därigenom får bättre arrondering. I sådana fall torde en köpare av den skadade fastigheten ta hänsyn till det försäljningspris som marken har. Det faktum att åkermarken på grund av det stora ägoavståndet har ett lågt värde från brukningssynpunkt för köparen, torde sålunda inte slå igenom i marknadsvärdet i detta fall.

Bedömningen av fastighetens marknadsvärdeminskning på grund av vägförlängningen kan lämpligen grundas på en sammanvägning av de båda ovan nämnda aspekterna. Vissa presumtiva köpare torde vid prissättningen utgå från fortsatt brukande, medan andra torde mera se till möjligheten att sälja det berörda åkerskiftet. Följande exempel kan belysa det sagda (jfr även exempel 1 i bilaga 4).

Exempel - marken kan säljas

Genom avstängningen blir ägoavståndet 2,5 km längre till ett åkerskifte. De årliga transportkostnaderna ökar med 2 000 kr. Marknadsvärdet på åkerskiftet bedöms till 28 000 kr. Skiftet bedöms kunna säljas till detta pris efter avstängningen, eftersom det finns en mycket intresserad köpare.

Tillämpning av M-faktor 10 ger i detta fall en marknadsvärdeminskning på 20 000 kr. Skiftet borde alltså ha ett marknadsvärde på 28 000 - 20 000 = 8 000 kr efter åtgärden. Samtidigt har vi emellertid förutsatt att skiftet kan säljas till ett sannolikt pris av 28 000 kr.

Detta talar för att fastighetens marknadsvärdeminskning uppgår till ett mindre belopp än 20 000 kr, att detta belopp ligger mellan 0 och 20 000 kr. En rimlig bedömning i detta fall är att beloppet ligger mitt i intervallet, dvs att marknadsvärdeminskningen kan uppskattas till 10 000 kr.

Marknadsvärdeminskningen (likvidvärdet) i ovanstående exempel motsvarar M-faktor 5, om man relaterar resultatet till årsskadan. Det måste dock understrykas att bedömningen av marknadsvärdeminskningen måste göras med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall.

Svårsåld mark

I exemplet förutsätts att marken kan säljas till den bedömda marknadsvärdenivån. Detta torde naturligtvis inte alltid vara möjligt med tanke på att det mer eller mindre är fråga om försäljning i en tvångssituation.

I andra fall kan det vara så att den berörda jordbruksmarken är mycket svår att sälja eller kanske inte går att sälja alls, åtminstone inte som ett fristående skifte. Denna situation kan föreligga t.ex. om åkerskiftet ligger insprängt i skogsmark som tillhör den skadelidande fastigheten. I detta fall kommer givetvis marknadsvärdeminskningen att bli större jämfört med ovanstående fall. Den som förvärvar fastigheten torde vid stora ägoavstånd förmodligen betrakta åkermarken som tämligen värdelös eller att den har ett värde som kal skogsmark.

Likvidvärdet kan i detta fall - isolerad åkermark och mycket stor vägförlängning - uppskattas med utgångspunkt från åkermarkens marknadsvärde före avstängningen. Detta belopp är alltid det högsta likvidvärde som kan bli aktuellt. Om marken efter avstängningen har ett värde grundat på alternativ användning, skall likvidbeloppet reduceras med detta belopp. Exempel 2 i bilaga 4 beskriver värderingsprincipen närmare.

Bestämmande av annan ersättning

Enligt de generella principer som ställdes upp i inledningen skall annan ersättning utgå om minskningen i avkastningsvärdet - beräknad med hänsyn till att ägaren vidtar skäliga skadebegränsande åtgärder (se B nedan) - är större än likvidbeloppet. En jämförelse måste därvid göras med hur stor skadan blir vid fortsatt brukande av skiftet (se A nedan), för att se om det är möjligt att begränsa skadan genom att t.ex. sälja skiftet..

A) Fortsatt brukande

Minskningen i avkastningsvärdet (= totalskadan) vid fortsatt brukande av den berörda jordbruksmarken beräknas enligt samma principer som för normalfallet. Se avsnitt 5.4.2.1.

Det bör dock observeras att storleken på den framtida marknadsvärdeminskningen - vid den sannolika överlåtelsetidpunkten - skall bestämmas på det sätt som beskrivits ovan om likvid. Det går alltså inte att okritisk använda M-faktor 10, utan metodiken med marknadssimulering kan ge ett helt annat resultat.

B) Hänsyn till skadebegränsande åtgärder

Minskningen av avkastningsvärdet med hänsyn till skadebegränsande åtgärder beräknas enligt den generella värderingsmodellen. Skadan består alltså av summan av följande poster:

- nuvärdet av intäktsbortfall och kostnadsökningar under återstående innehavstid

- nuvärdet av minskat marknadsvärde vid framtida överlåtelse av fastigheten.

Tillvägagångssättet vid skadeberäkningen blir i princip följande:

* Bedömning av skäliga skadebegränsande åtgärder.

* Beräkning av totalskadan enligt ovan med hänsyn till dessa åtgärder.

De skadebegränsande åtgärderna torde som tidigare sagts främst bestå i att ägaren säljer eller byter bort den berörda jordbruksmarken eller att han övergår till annan markanvändning, t.ex. skogsbruk. Dessa tre åtgärder kommenteras här.

Försäljning

När det gäller **försäljningsalternativet** är ett viktigt moment i den skäliga anpassningen att fastighetsägaren försöker skaffa annan, bättre belägen, åkermark som kompensation för den mark som berörs av stängningen.

Inverkan på intäkter och kostnader kan hänföras till i huvudsak följande poster:

a) **Intäktsbortfall från växtodlingen på den åkermark som säljs.** Fastighetsägaren går miste om täckningsbidrag från den berörda åkerarealen. Detta gäller oavsett om marken faktiskt säljs eller inte. Syftet med beräkningen är ju som tidigare framhållits att beräkna skadan som om ägaren vidtar de skadeförebyggande åtgärderna.

   Intäktsbortfallets storlek är självklart beroende av berörd areal och täckningsbidraget för aktuell växtodling (bruttointäkter minus särkostnader). Vidare påverkas skadan av möjligheten att skaffa ersättningsmark eller på annat sätt anpassa kostnaderna för de fasta produktionsmedlen (arbetskraft, maskiner och byggnader) till åkerarealen efter försäljningen av åkerskiftet. Om det är möjligt att omedelbart skaffa likvärdig åkermark, antingen genom köp eller arrende, så bör det inte

uppkomma något inkomstbortfall. Om kompensationsmarken däremot ger lägre ekonomisk avkastning, så blir det fråga om ett inkomstbortfall. Metodiken för att beräkna inkomstbortfallet framgår närmare av dels bilaga 1, dels exemplen i bilaga 4.

b) **Kostnader för anskaffning av ersättningsmark.** Dessa består vid köp av dels själva markkostnaden (det sannolika priset), dels övriga kostnader som hänger ihop med markanskaffningen (kostnader för lagfart, fastighetsbildning etc). Man måste i kalkylen även bedöma den sannolika tidpunkten för markanskaffningen. Om denna ligger t.ex. fem år efter värdetidpunkten för annan ersättning, skall anskaffningskostnaden på vanligt sätt diskonteras från år fem till värdetidpunkten.

Om det framstår som mer realistiskt och rimligt att ägaren arrenderar ersättningsmarken i stället för att han köper den, utgörs kostnaden av nuvärdet av arrendeavgifterna. Kalperioden omfattar återstående innehavstid eller tiden fram till köp.

c) **Kostnader för fördyrade transporter under en övergångstid.** Det är inte alltid rimligt att förutsätta att fastighetsägaren bör eller kan sälja den berörda åkermarkan omedelbart. Under en övergångstid, som får bedömas från fall till fall, kan därför ägaren drabbas av kostnader för att bruka marken eller åtminstone hålla den i hävd. Det är alltid rimligt att ägaren får ersättning för ökade transportkostnader för befintlig gröda (innevarande odlingssäsong).

d) **Försäljningsintäkter för jordbruksmarken.** Den tänkta försäljningen ger en intäkt som skall avräknas från ovanstående skadeposter. Intäkten är alltså en minuspost i skadekalkylen. Det gäller att uppskatta det sannolika försäljningspriset, varvid tidshorisonten kan vara en viktig aspekt. Ju längre övergångstid desto större bör möjligheerna vara att få ett högre pris (jfr exempel 2 i bilaga 4).

Från den sannolika försäljningsintäkten skall dras eventuella kostnader som är förknippade med försäljningen. Det kan gälla t.ex. skäliga kostnader för tidsspillan etc.

Den andra huvudposten i värderingsmodellen, den marknadsvärdeminskning som avstängningen orsakar när ägaren överlåter fastigheten i framtiden, skall bedömas med hänsyn till de skadeförebyggande åtgärderna. Det går alltså inte att i detta fall utgå

från samma reala belopp som likvidvärdet har bestämts till, dvs. marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (jfr. om likvidvärdet ovan).

När försäljning av den berörda åkermarken bedöms som en skälig anpassningsåtgärd, blir uppskattningen av den framtida marknadsvärdeminskningen beroende av om ägaren bedöms kunna köpa kompensationsmark eller inte under återstående brukningstid. Vi får i princip följande fall:

- Ägaren bedöms kunna köpa **likvärdig kompensationsmark**. I detta fall uppkommer det ingen marknadsvärdeminskning vid framtida försäljning. Genom anskaffandet av annan åkermark kompenseras förlusten orsakad av den tänkta försäljningen. Å andra sidan utgör kostnaden för marken (det sannolika inköpspriset) en post vid beräkning av totalskadan (jfr ovan, punkt b).

- Ägaren bedöms kunna skaffa kompensationsmark, men denna är **inte likvärdig**. Om marken är sämre och därmed också billigare än den åkermark som berörs av vägförlängningen, så uppkommer det en "restskada". Denna utgörs - i reala belopp - av skillnaden mellan marknadsvärdet på den berörda åkermarken och marknadsvärdet på den mark som köps i stället. Kostnaden för markanskaffning, punkt b ovan, skall i sådant fall tas upp till det senare, lägre, beloppet. Om kompensationsmarken å andra sidan är bättre och dyrare än den berörda åkermarken, så kommer det i stället för en minskning att uppkomma en marknadsvärdeökning vid överlåtelsen. Nuvärdet av denna ökning skall i totalskadekalkylen avräknas från nuvärdet av de kalkylerade intäktsbortfallen och kostnadsökningarna (summan av a-d ovan). Denna effekt motverkas dock av att det blir en högre kostnad för markanskaffning.

- Om det är sannolikt att ägaren **inte kan förvärva ersättningsmark**, så kommer att han att få mindre betalt för fastigheten i framtiden jämfört med situationen att den berörda jordbruksmarken hade varit kvar. Normalt torde man kunna bestämma detta belopp till samma reala värde som likvidvärdet, dvs fastigheten marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten.

Även i det fall att kompensationsmarken arrenderas i stället för att den förvärvas, kommer fastighetens framtida marknadsvärdeminskning att i princip uppgå till samma belopp som likvidvärdet. Om arrenderätten emellertid har ett marknadsvärde vid överlåtelsen, på grund av exempelvis en låg arrendeavgift i förhållande till en marknadsmässig avgift, skall fastighetens framtida marknadsvärdeminskning reduceras med arrenderättens marknadsvärde.

Markbyte

Om **markbyte** framstår som mer realistiskt än försäljning och köp eller arrende av ersättningsmark, kan kalkylen förenklas på så vis att man tar upp nettobeloppet av försäljningsintäkt (punkt d ovan) och kostnad för anskaffning av mark (b ovan). Om dessa båda belopp är lika stora kan de kvittas helt. Dessutom skall de kostnader som hänger samman med markbytet tas med, exempelvis fastighetsbildningskostnader.

Skogsplantering

När det gäller **skogsplanteringsalternativet** skall skadeberäkningen göras enligt samma principmodell som beskrivits ovan.

De intäkter och kostnader som påverkas kan därvid hänföras till i huvudsak följande grupper:

a) **Intäktsbortfall från växtodlingen,** vilket bestäms på samma sätt som för försäljningsalternativet (jfr punkt a ovan). Man skall sålunda vid beräkningen beakta bl.a. möjligheterna för ägaren att minska intäktsbortfallet genom att skaffa kompensationsmark.

b) **Kostnaderna för skogsplantering** skall givetvis tas med i intäkts- och kostnadskalkylen. Om det är sannolikt att det kommer att utgå bidrag till planteringen i någom form, så skall fastighetsägarens nettokostnad tas med.

c) **Färdkostnader** till och från skiftet. Det uppkommer ett visst antal färder även om åkermarken överförs till skogsmark. Antalet färder blir dock mycket litet, varför denna post minskar efter planteringen. Det blir därför en **pluspost** i skadekalkylen.

Ovanstående poster skall på vanligt sätt diskonteras till värdetidpunkten.

För att totalskadan skall erhållas skall man lägga till nuvärdet av marknadsvärdeförändringen vid överlåtelsen i framtiden. De belopp som därvid skall bedömas är dels den oskadade fastighetens framtida marknadsvärde, dels fastighetens framtida värde med hänsyn till att det berörda åkerskiftet har beskogats.

Värderingen kan från praktisk synpunkt inriktas på att uppskatta skillnaden i den berörda åkermarkens marknadsvärde. Markens framtida värde i oskadat skick, dvs. om inte järnvägskorsningen hade stängts,

kan som regel uppskattas till samma reala marknadsvärde som åkerskiftet har i dag. Värdet efter avstängningen motsvarar marknadsvärdet på skogsmark vid en viss tidpunkt (överlåtelsetidpunkten) i framtiden. Detta värde blir sålunda i hög grad beroende av kalkylhorisonten.

En jämförelse av dessa båda värden kan i vissa fall förmodligen leda till att det blir en marknadsvärdeökning i stället för marknadsvärdeminskning. Detta kan bli fallet om kalkylhorisonten är lång eller om skogsplantering rent allmänt är lönsamt på den aktuella åkermarken jämfört med fortsatt jordbruksproduktion. Om resultatet av kalkylen blir att det uppkommer en marknadsvärdeökning, så skall nuvärdet av detta belopp avräknas från nuvärdet av de övriga skadorna (a-c ovan).

5.4.3 Ersättning vid arrende

5.4.3.1 Inledning

Är den av vägförlängningen berörda åkermarken utarrenderad måste en separat ersättningsberäkning göras för arrendatorn och fastighetsägaren.

Det är inte principiellt riktigt att beräkna en totalersättning för fastighetsägaren och sedan fördela denna ersättning mellan arrendatorn och fastighetsägaren. Den totala ersättningen kan visserligen under vissa förutsättningar bli lika stor i arrendefallet jämfört med det fall att ägaren brukar marken själv, men det är inte alls säkert att detta resultat uppkommer.

I nästa avsnitt (5.4.3.2) redogörs för hur men bör gå till väga för att bestämma arrendatorns ersättning. Ersättning till fastighetsägaren i arrendesituationen behandlas därefter i avsnitt 5.4.3.3.

5.4.3.2 Ersättning till arrendatorn

Utgångspunkter

Sakägarefrågan

En grundförutsättning för att en arrendator - eller annan nyttjanderättshavare - skall vara berättigad till ersättning enligt FBL är att han är **sakägare** vid förrättningen. Detta innebär bl.a. att villkoret i 5:34 vara uppfyllt, dvs. att fastighetsregleringen skall vara av betydelse för arrendatorn. En endast obetydlig inverkan på arrenderätten torde inte leda till att han får ställning som sakägare (jfr. sakägarebegreppet, avsnitt 2.3.2).

Efter den ändring av FBL som trädde i kraft 1 jan 1993 gäller numera att även den som har muntliga arrendeavtal kan vara berättigad till ersättning enligt 5:12 FBL. Tidigare talades om arrende i 5:12 2 st, vilket för jordbruksarrende innebar att det krävdes skriftligt avtal.

Även om sakägarekretsen har vidgats i fråga om rätt till annan ersättning, kan en viss försiktighet behöva iakttas när det gäller muntliga arrenden. Det kan sålunda, med hänsyn till bestämmelsen i 5:34 FBL, framstå som tvivelaktigt att som sakägare betrakta exempelvis den som har ett avgiftsfritt "arrende" som löper på ett år i taget. Ersättning bör åtminstone inte utgå för normalt mer än en årsskada.

Jämkning eller uppsägning enligt JB?

Arrendatorns rätt till ersättning enligt 5:12 FBL är, som tidigare behandlats i avsnitt 3.1.4, det sista steget i skyddssystemet, eftersom arrendatorn har rätt till nedsättning av arrendeavgiften enligt 7:30 JB. Sådan rätt föreligger alltid om fastighetsregleringen medför att värdet av arrenderätten minskar. Det finns inte någon kvalifikationsgräns, utan även små skador för arrendatorn ger rätt till nedsättning av arrendet.

Arrendatorn har dessutom rätt att säga upp arrendeavtalet om arrenderättans värde minskar väsentligt ("förändring av ej ringa betydelse"). Denna kvalifikationsgräns torde kunna bli aktuell om vägförlängningen för arrendatorn blir mycket lång och om det dessutom är lång tid kvar av den avtalade arrendetiden.

För att FBM skall kunna ta ställning till ersättningsfrågan enligt 5:12 FBM måste det vara klart om arrendeavgiften kommer att nedsättas eller avtalet sägas upp. FBM kan därför vid en strikt tillämpning inte pröva ersättningsfrågan förrän den i 7:30 JB angivna tvåmånadersfristen har gått ut. Det är lämpligt att FBM informerar arrendatorn om dennes rättigheter enligt 7:30 JB, varvid FBM hör efter om arrendatorn avser att uttnyttja denna rättighet. I annat fall måste FBM vilandeförklara förrättningen sedan den meddelat fastighetsbildningsbeslut och låta förrättningen vila i avvaktan på att tvåmånadersfristen har gått ut eller på att eventuell talan om nedsättning eller uppsägning blivit avgjord.

Här skall inte kopplingen till 7:30 JB behandlas närmare. Som förutsättning för den fortsatta framställningen gäller att arrendatorns hela skada skall värderas och ersättas enligt 5:12 FBL. I och för sig

utesluter inte en nedsättning enligt JB att ersättning utgår enligt FBL. Det är nämligen inte säkert att hela skadan går att reglera enbart genom minskning av arrendeavgiften .

Ersättningsprinciper

Minskning i arrenderättens värde

Ersättningen enligt 5:12 FBL skall kompensera arrendatorn för de skador som uppkommer på grund av att järnvägsöverfarten stängs. I första hand bör ersättning utgå för **minskningen i arrenderättens värde.** Med detta värde avses enligt förarbetena arrenderättens överlåtelsevärde eller marknadsvärde, dvs det pris som arrenderätten som sådan sannolikt skulle betinga vid överlåtelse. Ett sådant värde kan föreligga t.ex. om den aktuella arrendeavgiften är lägre än en marknadsmässig avgift (se även avsnitt 3.3.4.3 i Lantmäteriets Ersättningshandbok).

För tydlighetens skull bör påpekas att när det blir fråga om att ersätta minskningen i arrenderättens värde, är ersättningsarten **annan ersättning** och inte likvid. Bestämmelsen i 5:12 FBL avser nämligen enbart annan ersättning.

Övriga skada

Utöver minskningen i arrenderättens värde har arrendatorn rätt till ersättning för övrig skada. I t.ex. det fall att arrenderätten som sådan inte kan anses ha ett marknadsvärde, kan det av naturliga skäl inte heller uppkomma någon minskning i detta värde.

Från principiell synpunkt kan posten annan ersättning till arrendator bestämmas enligt samma beräkningsmodell som totalskadan för en fastighetsägare. Det vill säga som nuvärdet av dels de kostnadsökningar och intäktsbortfall som drabbar arrendatorn, dels minskningen i arrenderättens marknadsvärde vid framtida överlåtelse av arrenderätten. Hela det på detta sätt framräknade beloppet skall alltså enligt 5:12 FBL utgå i form av annan ersättning. (Detta är en skillnad jämfört med expropriation, då intrångsersättning skall utgå för minskningen i arrenderättens marknadsvärde och annan ersättning för restskadan.)

Den beskrivna metodiken att beräkna arrendatorns skada och ersättning framgår närmare av avsnitt 3.3.4.2 i Ersättningshandboken och avsnitt 5.8.1 i LMV-rapport 1989:3. Observera dock den annorlunda benämningen av ersättningen i dessa avsnitt, beroende på att det är fråga om expropriation och inte fastighetsreglering.

I praktiken behöver sällan minskningen i arrenderättens marknadsvärde uppskattas

I den praktiska tillämpningen kan metodiken ge upphov till svårigheter när det gäller att bedöma minskningen av arrenderättens marknadsvärde. Det torde emellertid i de allra flesta fall vara fullt tillräckligt att man - utan att ge avkall på rättssäkerheten - bestämmer arrendatorns ersättning med utgångspunkt från hur hans intäkter och kostnader förändras (jfr exemplet under E i avsnitt 3.3.4.2 i Ersättningshandboken). Nedan beskrivs värderingsprinciperna närmare.

Värderingsprinciper

En grundläggande utgångspunkt för beräkningen av arrendatorns skada är som tidigare sagts att det förutsätts att det **inte** sker någon jämkning av arrendeavgiften enligt 7:30 JB. Hela skadan skall sålunda ersättas enligt 5:12 FBL.

De komponenter som skall bestämmas i värderingsmodellen är mot bakgrund av vad som anfördes sist om ersättningsprinciper följande:

- inverkan på intäkter och kostnader (a nedan)

- kalkylhorisont (b)

- kalkylränta (c)

I ett "normalfall", då vägförlängningen inte är alltför stor, kan dessa komponenter bestämmas enligt nedanstående grunder.

a) Det är i princip endast **kostnadssidan** som påverkas genom avstängningen på så vis att färdvägskostnaderna ökar. Metodiken för att bestämma den årliga kostnadsökningen är densamma som för fastighetsägare. Se avsnitt 5.3.1.

b) **Kalkylhorisonten**, dvs den tid under vilken arrendatorn drabbas av skadorna (kostnadsökningarna), beror i första hand av den återstående avtalade arrendetiden. Om arrendeavgiften skall enligt avtalet omprövas före arrendetidens utgång, så bör kalkylhorisonten i stället bestämmas utifrån tidpunkten för omprövningen.

   Motivet till ovanstående är att det är rimligt att förutsätta att arrendeavgiften nedsätts - antingen vid eventuell förlängning av avtalet eller vid tidigare omprövning av avgiften - med anledning av stängningen av överfarten. Det är därvid skäligt att utgå från att nedsättningen

görs med ett belopp som i princip motsvarar arrendatorns årliga skada.

Om arrendatorns årsskada är större än avgiften, så kan hela hans skada inte kompenseras genom att arrendeavgiften minskas. I stället har dock arrendatorn möjlighet att skaffa ett annat arrende i stället för att förlänga det aktuella. Även detta bör leda till att arrendatorn inte drabbas av någon skada efter utgången av avtalet. (Se även längre fram om värderingsprinciper vid stor vägförlängning).

Om det av någon anledning är sannolikt att arrendatorn kommer att upphöra med jordbruksdriften på den arrenderade marken före dess tidpunkter, skall man givetvis beakta detta. Det kan t.ex. vara så att han tänker sluta med jordbruket innan arrendetidens utgång.

c) **Kalkylräntan** skall från principiell synpunkt bestämmas utifrån arrendatorns förräntning vid alternativ placering av marginellt kapital. Denna räntesats torde variera i hög grad med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall.

Med hänsyn till svårigheterna att bestämma den individuella kalkylräntan är det lämpligt att även i arrendefallet använda en normaliserad (genomsnittlig) kalkylränta, såvida det inte finns beaktansvärda skäl som talar för annat. Det framstår därvid som skäligt att använda en realränta på 5 procent (jfr avsnitt 5.4.2.1).

Värderingsprincipen i ett "normalfall" skall här visas med ett enkelt exempel.

Beräkningsexempel (normalfall)

Förutsättningar

Ett överfartsservitut upphävs genom fastighetsreglering, varvid ett åkerskifte om 10 ha på fastigheten A blir avskuret. Skiftet är utarrenderat. Arrendeavtalet innefattar rätt för arrendatorn att använda fastighetsägarens väg till åkerskiftet inklusive järnvägsöverfarten. Arrendeavgiften är marknadsmässig, 500 kr/ha, eller totalt 5 000 kr/år.

Det återstår tre år av arrendetiden enligt avtalet. Därefter kommer arrendet sannolikt att förlängas, åtminstone ytterligare en femårsperiod.

Skadeeffekt och årlig skada

Till följd av avstängningen blir arrendatorn tvungen att ta en omväg på ca 500 m till åkerskiftet. Den

årliga skadan, ökade kostnader för brukningsfärder och tillsyn, uppskattas till 1 000 kr.

Beräkning av ersättning

Arrendatorns totala ersättningsgilla skada bör beräknas med utgångspunkt från att arrendeavgiften vid eventuell förlängning av avtalet sänks med ett belopp som motsvarar årsskadan. Han kommer alltså att drabbas av tre årsskador.

Nuvärdesumman blir (5 % kalkylränta): 2,72 x 1 000 = 2 720 kr.

Ersättning till arrendatorn bör sålunda utgå med 2 720 kr.

Värderingsprinciper vid stor vägförlängning

Jämkning av arrendet

Vid stor vägförlängning för arrendatorn är det inte säkert att de nyss beskrivna principerna går att tillämpa. Förutsättningen att arrendeavgiften vid nästa omprövningstillfälle nedsätts med ett belopp som motsvarar den årliga skadan, gäller av naturliga skäl inte om skadan överstiger arrendebeloppet.
I ett sådant fall, dvs då hela årsskadan inte kan kompenseras genom jämkning av arrendeavgiften, kommer arrendatorn att drabbas av skador även efter nästa omprövningstillfälle.

Det framstår inte ens som rimligt att utgå från att det går att "jämka bort" skadan om årsskadan ligger i närheten av arrendeavgiften före intrånget. Nedsättningen av arrendet torde nämligen kunna göras ned till en viss lägsta nivå. Det är givetvis svårt att ställa upp några närmare riktlinjer för man bestämmer denna nivå, men man bör med fog kunna förutsätta att jordägaren alltid vill få en viss minsta arrendeavgift.

Skadebegränsande åtgärder

I detta sammanhang kommer man - liksom vid stora vägförlängningar för fastighetsägare - in på frågan om skäliga **skadebegränsande åtgärder**. Vad kan krävas av arrendatorn och vad vilka slag av åtgärder kan han vidta i detta avseende?

En tänkbar åtgärd är att han med stöd av 7:30 JB **säger upp arrendet**. Detta framstår inte som ett alltför oskäligt krav om arrendatorns vägförlängning blir mycket stor. För att rätt till uppsägning skall föreligga krävs att minskningen av arrenderättens

värde skall vara av ej ringa betydelse. Denna kvalifikationsgräns torde normalt normalt få anses vara uppfylld vid stor vägförlängning.

Skadeberäkningen i det fall att det bedöms som skäligt att arrendatorn bör säga upp arrendet, blir i viss mån likartad som när det anses skäligt att fastighetsägare bör sälja det berörda åkerskiftet (jfr avsnitt 5.4.2.3). En jämförelse skall sålunda göras mellan å ena sidan skadan vid fortsatt brukande och å andra sidan skadan vid uppsägning av arrendet. Den ersättningsgilla skadan utgörs av det lägsta av dessa två belopp.

Arrendatorns skada vid uppsägning av arrendet torde, åtminstone om han bedriver traditionellt jordbruk, i huvudsak bestå i att han går miste om växtodlingsintäkter. Principerna för att bestämma en sådan skada är samma som för fastighetsägare och framgår av bilaga 4. Man måste följaktligen beakta möjligheterna för arrendatorn att anpassa de fasta produktionsmedlen (arbetkraft, maskiner och byggnader) till den nya situationen, t.ex. genom att arrendera eller eventuellt köpa kompensationsmark.

De arrendeavgifter som arrendatorn slipper betala vid uppsägning skall givetvis avräknas från intäktsbortfallet. Å andra sidan skall man som en kostnad ta upp arrendeavgiften om det är sannolikt att arrendatorn kan arrendera annan jordbruksmark i stället.

Det måste emellertid understrykas att ersättningsberäkningen grundad på att arrendatorn säger upp avtalet - vare sig han faktiskt gör det eller inte - bör tillämpas med försiktighet. Det torde vara endast i undantagsfall som principen bör tillämpas. Dessutom är det givetvis så att det inte alltid går att begränsa skadan genom uppsägning. Avgörande för detta är till stor del möjligheterna för arrendatorn att skaffa annat arrende.

5.4.3.3 Ersättning till fastighetsägaren

Utgångspunkter

Ersättningen till fastighetsägaren bestäms i "normalfallet" utifrån följande förutsättningar.

* Någon nedsättning av arrendeavgiften enligt 7:30 JB sker inte. (Detta är som tidigare nämnts endast ett antagande. I praktiken måste FBM bevaka huruvida nedsättning görs eller inte eller om skadan blir så stor att arrendatorn har rätt att säga upp arrendet, se inledningen till föregående avsnitt.)

* Det är arrendatorn som drabbas av de årliga skadorna under den tid som återstår av arrendeavtalet.

* Om arrendeavgiften skall omprövas före arrendeavtalets utgång, förutsätts att avgiften reduceras med ett belopp motsvarande årsskadan för arrendatorn.

* Även vid en förlängning av arrendeavtalet förutsätts att avgiften reduceras med ett belopp som motsvarar arrendatorns årsskada.

Vid beräkningen av ersättningen utifrån dessa förutsättningar är det lämpligt att skilja på dels det fall att fastigheten ägs av en fysisk person, som antingen själv eller t.ex. hans barn kan komma att vilja bruka marken efter arrendeavtalets utgång, dels det fall att ägaren är ett bolag, kommun eller liknande.

Gemensamt för de båda fallen (I och II nedan) är att beräkningen tar sikte på att bestämma likviden och annan ersättning enligt de principer som beskrivits tidigare i avsnitt 5.4.2.

I Fastigheten ägs av fysisk person

När man bestämmer fastighetsägarens ersättning måste i regel en bedömning göras av om det är sannolikt att arrendeavtalet kommer att förlängas eller om t.ex. fastighetsägaren kommer att bruka marken efter den innevarande arrendeperioden. Den årliga skadan kan nämligen bli olika stor beroende på om ägaren eller arrendatorn brukar marken.

I en sådan bedömning skall man ta ställning till dels arrendatorns situation, om det är sannolikt att han har för avsikt att förlänga arrendet, dels om det finns något som kan komma att bryta arrendatorns besittningsskydd.

Enligt 9:8 JB utgör det en besittningsbrytande grund bl.a. om jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller barn skall bruka arrendestället. Även omarronderingsbehov bryter besittningsskyddet. I båda situationerna krävs dock att det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Från metodsynpunkt kan en indelning göras i dels (A) de fall då ägaren och arrendatorn drabbas av en lika stor årsskada (vägförlängning), dels (B) de fall då årsskadan är olika.

Fall A. Ägaren och arrendatorn drabbas av en lika stor årsskada

Blir den årliga skadan lika stor oavsett om fastighetsägaren eller arrendatorn brukar marken, har det ingen betydelse för kalkylresultatet om arrendet förlängs eller inte. I ett sådant fall kommer arrendatorn, enligt vad som sagts tidigare, att drabbas av skadorna fram till dess att det innevarande avtalet går ut eller arrendeavgiften omprövas. Därefter är det fastighetsägaren som drabbas. Antingen får han en skada i form av sänkt arrendeavgift, motsvarande årsskadan, eller också kommer han att direkt drabbas av de ökade transportkostnaderna om han brukar marken själv.

Den sammanlagda skadan (= ersättningen) för arrendatorn och fastighetsägaren blir under dessa förutsättningar lika stor som om fastighetsägaren hade brukat marken själv hela tiden. Se beräkningen i bilaga 5.

För ett normalfall kan fastighetsägarens ersättning uppskattas på följande sätt.

* Den sammanlagda ersättningen (arrendatorns + fastighetsägarens) uppskattas till 14 gånger årsskadan (se avsnitt 5.4.2.1).

* **Fastighetsägarens totalskada** fås genom att den sammanlagda skadan enligt ovan reduceras med den ersättning som beräknats för arrendatorn.

* Fastighetsägarens **intrångsersättning** bör bestämmas med en mindre faktor än 10.

  Fastighetens marknadsvärdeminskning skall nämligen bedömas med utgångspunkt från att ägaren slipper årsskadorna under den tid som arrendatorn drabbas av dessa. Hur stor reduktionen av M-faktorn bör vara, är givetvis beroende av det antal årsskador som ägaren inte drabbas av. Ett rimligt antagande är att reduktionen av marknadsvärdeminskningen sannolikt inte uppgår till ett lika stort belopp som arrendatorns skada (se exemplet längre fram).

  Det bör i sammanhanget framhållas att det inte har någon betydelse för ägarens totala ersättning om man bestämmer intrångsersättningen med t.ex. M-faktor 7 eller 8. Den beräknade totalskadan påverkas inte, utan endast relationerna mellan intrångsersättning och annan ersättning (se även bilaga 5).

* Posten **annan ersättning** bestäms slutligen som skillnaden mellan ägarens totalskada och intrångsersättning.

Följande exempel får belysa ovanstående beräkningsprinciper. Vi anknyter till exemplet om "normalfall" för arrendatorn i föregående avsnitt.

Exempel

Förutsättningar

Ett åkerskifte på 10 ha berörs av avstängningen. Skiftet är utarrenderat (sidoarrende). Fastighetsägaren brukar själv den övriga åkermarken (ca 50 ha) på fastigheten.

De ökade färdvägskostnaderna, för såväl arrendatorn som fastighetsägaren, uppskattas till 1 000 kr/år.

Det återstår tre år av arrendetiden enligt avtalet. Därefter är det sannolikt att arrendatorn har för avsikt att förlänga avtalet ytterligare fem år. Fastighetsägaren säger att inte har bestämt om han kommer att vilja bruka marken själv eller försöka få en ny arrendator om avtalet inte förlängs.

Fastighetsägaren bedöms komma att inneha fastigheten och fortsätta med jordbruket i ytterligare omkring tio år.

Arrendatorns ersättning, nuvärdet av tre årsskador på 1 000 kr, har vi tidigare beräknat till 2 720 kr (se avsnitt 5.4.3.2).

Den sammanlagda ersättningen (arrendatorns + fastighetsägarens totala skada) beräknas till 14 x 1 000 = 14 000 kr.

Fastighetsägarens totalskada beräknas som skillnaden mellan ovanstående belopp och arrendatorns ersättning. Den blir 14 000 - 2 720 = 11 280 kr.

Likvidbeloppet (fastighetens marknadsvärdeminskning) skall som nämnts bestämmas med utgångspunkt från att en tänkt köpare slipper tre årsskador (nuvärdesumma 2 720 kr) jämfört med det fall att han skulle ha brukat den berörda åkermarken själv. I det senare fallet hade marknadsvärdeminskningen bedömts till 10 x 1 000 = 10 000 kr. Frågan är alltså hur mycket mindre marknadsvärdeminskningen kan antas bli i det här aktuella fallet.

Det ligger i sakens natur att det blir en skäligheetsbedömning för att besvara denna fråga. En rimlig hypotes kan vara att effekten inte motsvarar hela nuvärdesumman (2 720 kr). Som en skälig bedömning

kan vi ange beloppet 2 000 kr, vilket innebär att marknadsvärdeminskningen bedöms till 10 000 - 2 000 = 8 000 kr.

Likviden bestäms sålunda till 8 000 kr.

Posten annan ersättning beräknas på vanligt sätt som skillnaden mellan fastighetsägarens totalskada och likviden.

Beloppet blir 11 280 - 8 000 = 3 280 kr.

Fall B. Ägaren och arrendatorn drabbas inte av en lika stor årsskada

Det är naturligtvis inte alltid så att arrendatorn och fastighetsägaren drabbas av en lika stor vägförlängning. Om det är fråga om ett sidoarrende kan arrendatorn ha möjlighet att nå den arrenderade åkermarken via en annan väg än den som stängs av. I så fall blir vägförlängningen ofta mindre för arrendatorn än för fastighetsägaren, vilket normalt leder till att även årsskadan blir i motsvarande grad mindre.

Förutom själva vägförlängningen har även andra faktorer betydelse för årsskadans storlek, exempelvis driftsinriktning. Bedriver arrendatorn specialodling, som ger upphov till ett betydligt större antal transporter jämfört med sedvanlig växtodling, blir arrendatorns årsskada större än fastighetsägarens vid samma vägförlängning.

Dessutom har även maskinstorlek etc betydelse, vilket i LMV:s promemoria från 1979 yttrar sig i att en uppdelning har gjorts på tre storleksklasser (se bilaga 1). Denna effekt har dock ganska marginell betydelse och normalt torde man i det här sammanhanget kunna bortse från den, om driftsinriktningen är densamma för arrendatorn och fastighetsägaren.

Följande exempel visar vad resultatet blir i det fall att ägarens skada är större än arrendatorns årsskada. I exemplet förutsätts att arrendet upphör efter utgången av innevarande avtalsperiod.

Exempel

Förutsättningar

Vi anknyter beräkningen till exemplet under fall A ovan. Följande gemensamma kalkylförutsättningar gäller:

- *arrendatorns årsskada 1 000 kr*
- *tre år återstår av arrendetiden*
- *ägarens återstående innehavstid (kalkylhorisonten) bedöms till tio år*
- *kalkylränta 5 %*

Arrendatorn säger att han inte har för avsikt att vilja fortsätta arrendet efter utgången (om tre år) av det innevarande avtalet. Det är sannolikt att ägaren i så fall kommer att bruka marken själv fram till överlåtelsen.

Ägarens årsskada vid brukning av den berörda åkermarken kan uppskattas till 1 500 kr i dagens penningvärde. Skillnaden jämfört med arrendatorn (1 000 kr/år) beror på att ökningen av ägoavståndet blir större för ägaren.

Beräkning av ägarens ersättning

I detta fall är det lämpligt att först bestämma fastighetens marknadsvärdeminskning. Om fastigheten inte hade varit utarrenderad borde detta belopp uppgå till 10 x 1 500 = 15 000 kr. Med hänsyn till att fastighetsägaren slipper tre årsskador under de tre första åren bör en reduktion göras. Denna reduktion kan liksom i föregående exempel (fall A ovan) skäligen bestämmas till 2 000 kr.

Likvidersättningen kan mot denna bakgrund bestämmas till 15 000 - 2 000 = 13 000 kr.

Fastighetsägarens totalskada beräknas på vanligt sätt som minskningen i avkastningsvärdet. Nuvärdet av de kostnadsökningar som drabbar ägaren åren 4-10 blir 0,86 x 5,79 x 1 500 = 7 469 kr. Den marknadsvärdeminskning som intrånget medför vid överlåtelsen om tio år kan uppskattas till 15 000 kr i dagens penningvärde. Arrendet har ingen inverkan på detta belopp. Nuvärdet blir 0,61 x 15 000 = 9 150 kr.

Ägarens totalskada blir således 7 469 + 9 150 = 16 619 kr. Annan ersättning bör därmed utgå med 16 619 - 13 000 = 3 619 kr.

II Fastigheten ägs av bolag, kommun etc

Om fastighetens ägare inte är en sådan som själv kan tänkas bruka marken (bolag, kommun, kyrkan etc), blir värderingsproblemet relativt likt det som beskrevs under fall A ovan.

* I regel bör man (vid små till måttliga vägförlängningar) kunna utgå från att den sammanlagda skadan för ägaren och arendatorn uppgår till 14 gånger den årliga skadan för arrendatorn.

* Fastighetsägarens totalskada bestäms därefter på så vis att den sammanlagda skadan reduceras med den ersättning som beräknats för arrendatorn. (Nuvärdet av de årsskador som drabbar arrendatorn fram till avtalets slut eller nästa tidpunkt för omprövning av arrendeavgiften.)

* Ägarens intrångsersättning bestäms med en lägre faktor än 10 - enligt de principer som redovisats under fall A ovan - varefter annan ersättning på vanligt sätt skall utgå för restskadan.

Totalfaktorn 14 ovan bygger på att kalkylhorisonten är tio år, dvs samma som den normaliserade kalkylhorisonten för fysiska personer. Det kan givetvis diskuteras vilken tidshorisont som bör ligga till grund för ersättningsberäkningen när bolag, kommuner och kyrkan äger marken.Det har åtminstone tidigare varit så att innehavstiden av fastigheter för dessa ägarekategorier varit betydligt längre än för fysiska personer. Man har ibland till och med använt uttrycket "evig tid" i sammanhanget. De allra senaste årens turbulens på fastighetsmarknaden har emellertid medfört att inget kan anses vara evigt bestående längre. Fortfarande torde dock den genomsnittliga innehavstiden vara avsevärt längre för de nämnda ägarekategorierna jämfört med fysiska personer.

Innehavstiden är dock inte den enda faktorn att ta hänsyn till när man bestämmer den kalkylhorisont som skall ligga till grund för beräkning av annan ersättning. Väsentligt är även möjligheterna för sakägaren att vidta åtgärder för att minska skadan.

När det gäller bolag, kommun, kyrkan etc, framstår det som skäligt att de i högre grad än en fysiskt person om möjligt säljer den åkermark som berörs av vägförlängningen. Eftersom de inte brukar marken själva kommer de i så fall inte att gå miste om intäkter från växtodlingen (jfr avsnitt 5.4.2.3 om skäliga anpassningsåtgärder när fysisk person drabbas av stor vägförlängning). I stället blir det fråga om bortfall av arrendeintäkter till dess att ny mark kan anskaffas och utarrenderas.

Ett annat förhållande att beakta är sannolikheten för att en ny arrendator, på "rätt" sida av järnvägen, kommer efter den nuvarande arrendatorn. Detta kan leda till att ägaren inte kommer att drabbas av några skador i form av nedsatt arrendeavgift efter utgången av innevarande arrendeavtal.

Mot bakgrund av det sagda framstår det som skäligt att i normalfallet utgå från en kalkylhorisont på tio år även vid beräkning av annan ersättning till bolag, kommun, kyrka etc.

6 SKOGSFASTIGHET

6.1 Inledning

Metodiken för att bestämma ersättningen i det fall att en skogsfastighet (skogsmark) berörs av avstängningen följer i princip det vanliga trestegsförfarandet (jfr avsnitt 4.1):

1. Identifiering och beskrivning av effekter

2. Uppskattning av skada och nytta

3. Bestämmande av ersättning

Dessa moment behandlas i korthet nedan. Ett beräkningsexempel redovisas i bilaga 5.

Det är vanligt att servitutsupphävandet kombineras med utbyggnad av skogsbilvägar (parallellvägar). Frågan om kvittning av nytta, beroende på lägre terrängtransportkostnader, mot själva vägintrånget behandlas i avsnitt 6.4.

6.2 Effekter samt skada och nytta

Effekterna kan i princip delas upp på dels negativa (vägförlängning), dels positiva (kortare terrängtransport vid byggande av parallellvägar).

De **skador och nyttor** som blir aktuella att uppskatta kan hänföras till i huvudsak följande poster:

- terrängtransportkostnad för virke
- vägtransportkostnad för virke
- terrängtransportkostnad för personal
- vägtransportkostnad för personal
- terrängtransportkostnad för husbehovsved
- vägtransportkostnad för husbehovsved
- kostnad för vägunderhåll

Uppskattningen måste givetvis göras med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall.

Generellt kan dock sägas att om det byggs en parallellväg, så kommer som regel terrängtransportkostnaderna att minska medan övriga kostnader ökar (eller blir oförändrade).

Av exemplet i bilaga 5, som är hämtat från en förrättning i Gävleborgs län, framgår hur de olika posterna kan beräknas.

6.3 Bestämmande av ersättning

6.3.1 Likvid

6.3.1.1 Utgångspunkter

Med utgångspunkt från de enligt ovan uppskattade skade- och nyttoposterna uppskattas eventuell likvid med anledning av servitutsupphävandet.

En bedömning måste alltså göras om fastighetens marknadsvärde påverkas eller inte. Det är inte säkert att det uppkommer en marknadsvärdeminskning på grund av de minskade terrängtransportkostnaderna, dvs. om nyttan är större än kostnaderna.

Om det uppkommer en **nettoskada** som ett resultat av skadeberäkningen, så är det dock sannolikt att fastighetens marknadsvärde minskar. Frågan är hur stor minskningen kan antas vara.

Som grund för en sådan bedömning kan det för det första vara lämpligt att skilja på **olika slag av kostnader**, nämligen dels sådana som avser husbehovsved, dels övriga kostnadsposter.

Kostnaderna för husbehovsved (terräng- och vägtransport för ved och personal) är av arten att de påverkar marknadsvärdet endast till den del som avser ett normalt uttag av vireke. De kostnader som i undantagsfall orsakas av ett större uttag, som är personanknutet - ägaren bedriver kanske en rörelse, ersätts via annan ersättning i stället för likvid.

Övriga kostnader, dvs. normalt samtliga poster, är av arten att de kan inverka på fastighetens marknadsvärde. I regel uttrycks kostnaderna i årliga belopp (jfr. bilaga 5).

6.3.1.2 Värderingsmetod

Likviden skall bestämmas utifrån en normal årlig skada (nettoskada).

Det traditionella sättet vid värdering av intrång i skogsmark är att evighetskapitalisera årsskadan. Detta tillämpas t.ex. i 1950 års skogsnormer. En sådan metod ger dock primärt ett mått på avkastningsvärdeminskningen och inte minskningen av marknadsvärdet.

I LMV:s meddelande 1983:5, Upphävande av skogsfångsservitut, tillämpades 5 % real kalkylränta vid bestämmade av likvid för upphävda skogsfångservitut. Detta motsvarar en kapitaliseringsfaktor på 20. Det förutsattes att minskningen i avkastningsvärdet slog igenom helt i marknadsvärdet.

Det bör dock - i likhet med den metod som anvisats för jordbruksfastighet (se 5.4.2.1) - gå att använda en genom marknadssimulering bestämd M-faktor. När det gäller skogsintrång finns det emellertid inga motsvarande undersökningar som för jordbruksmark om hur arronderingsförhållanden etc. påverkar marknadsvärdet.

Det finns alltså idag inget direkt empiriskt underlag för att använda faktor 10 för vägförlängning i skogsmark. Dock bör de **argument** eller hypoteser som ligger till grund denna faktor i jordbruksfallet, t.ex. att marknaden inte alltid är rationell och vid prissättningen inte beaktar alla faktorer som påverkar avkastningen, kunna åberopas även i skogsfallet. Ett resultat skulle därvid kunna bli att marknadsvärdet inte påverkas i samma utsträckning som avkastningsvärdet av längre avstånd.

I ett LMV-yttrande till HD 1992-03-19 över fastighetsreglering avseende upphävande av skogsfångsservitut ansåg LMV att M-faktorn 10 borde kunna vara tillämplig även i skogssammanhang. Följande motiv redovisades i en till yttrandet bilagd promemoria om båtnadsvärdering (s 13):

"M-faktormetoden har hittills använts främst för att bestämma ersättning för intrång i jordbruksmark och storleken på den normaliserade faktorn 10 har som framgått hämtats från utredningar som avsåg arronderingsförändringar i jordbruksmark. Frågan är således om denna värderingsmetodik är lämplig att tillämpa även för den värderingssituation som föreligger i de aktuella målen. Enligt LMVs uppfattning är svaret ja på denna fråga. Det finns nämligen inget som talar för att förvärvare av fastigheter med skogsfångsservitut generellt kalkylerar på annat sätt. dvs. att kalkyl- och planeringshorisonten skulle vara en helt annan jämfört med jordbruksfallet. Kalkylsituationen för köparen är ju i princip densamma, dvs. hur en köpare tar hänsyn till en marginell avkastningsminskning vid bestämmande av priset på fastigheten".

Frågan om hur en avkastningsförändring bedöms påverka marknadsvärdet på en skogsfastighet kommer att behandlas i den översyn av 1950 års skogsnormer som görs av LMV och som beräknas vara klar 1995. I avvaktan på det resultat som därvid kommer fram ger LMV här inte några ytterligare rekommendationer för hur likviden bör bestämmas.

6.3.2 Annan ersättning

Utgångspunkter

Posten annan ersättning kan från principiell synpunkt bestämmas till en restpost, som skillnaden mellan totalskadan (= minskningen i avkastningsvärdet) och likvidbeloppet. Se avsnitt 4.3.

I ett normalfall uppkommer det en restpost - vars storlek är beroende av bl.a kalkylränta och kalkylhorisont - om det förutsätts att minskningen i marknadsvärdet är mindre än minskningen i avkastningsvärdet.

Bestäms likviden med faktor 20, dvs. genom evighetskapitalisering efter 5 % kalkylränta, kommer nämligen även totalskadan att uppgå till 20 gånger årsskadan. Det uppkommer alltså ingen övrig skada i så fall, varför det inte heller skall utgå någon annan ersättning.

Annan ersättning kan emellertid blir aktuell i det nyss nämnda fallet om ägaren gör ett större uttag av virke - för husbehov eller egen rörelse - än en genomsnittlig innehavare. Detta är en post som inte beaktas vid beräkning av likviden (se ovan om likviden).

6.4 Kvittning av nytta mot skada

När det gäller hur man bör se på frågan om kvittning av det intrång som en ny skogsbilväg medför (markförlust, storm- och torkskador etc) mot den positiva nettoeffekten (transportbåtnaden), kan följande principer anses gälla (se även Lantmäteriets Ersättningshandbok, exempel 4.3.6.1).

Antag att ett servitut X (överfart) upphävs genom fastighetsreglering och att Y nybildas (parallellväg som byggs som gemensamt arbete i förrättningen). En fastighet A berörs av båda åtgärderna..

Lösning 1 (används när A betalar del av vägbyggnadskostnaderna)

Vid en strikt likvidvärdering skall ett värde sättas på det upphävda servitutet och ett värde på det nybildade.

Servitutet X:s inverkan på marknadsvärdet för A bestäms med utgångspunkt från förändringen av följande poster, antingen A:s enskilda poster eller A:s andel i gemensamma poster:

1. Kostnader för att skaffa ny utfart:
   - kostnad för vägbygge
   - kostnad för utrymme för vägen
   - förrättningskostnad som belöper på vägen

2. Transportkostnader:
   - terrängtransportkostnad för virke
   - vägtransportkostnad för virke
   - terrängtransportkostnad för personal
   - vägtransportkostnad för personal
   - terrängtransportkostnad för husbehovsved
   - vägtransportkostnad för husbehovsved

3. Kostnad för framtida vägunderhåll:
   - tillkommande kostnader för den nya vägen
   - kostnader som försvinner för den gamla överfarten

4. Övrig marknadsvärdeinverkan
   - t.ex. bättre arrondering av fastigheten på grund av att vägen vid X kan tas bort.

Servitutet Y:s likvidvärde bestäms till marknadsvärdeminskningen för A.

Gemensamma regleringskostnader fördelas därefter mellan A och sökanden efter nytta. Får A ersättning enligt ovan, faller även vägbyggnads- och förrättningskostnader på A eftersom de är beaktade vid likvidvärderingen.

Normalt betraktas dock vägbyggnads-, marklösen- och förrättningkostnader som en gemensam regleringskostnad, som skall betalas av sakägarna. Kostnaden brukar dock betalas av sökanden när det gäller stängningsförrättningar. Kvar att ersätta till A i exemplet blir i så fall posterna 2, 3 och 4.

Om summan av dessa poster blir större än noll, dvs. det uppkommer en positiv nettoeffekt (= nytta), uppkommer frågan om kvittning - av hela eller delar av detta belopp - skall ske mot den ersättning som skall utgå till A för servitutet Y.

Ett sätt att hantera frågan är att lägga en skälig del av regleringskostnaden på A. Om nyttan är större än lividvärdet för Y kan kostnadsandelen bestämmas till maximalt detta likvidvärde. Formellt sett är detta förfarande oantastligt, med det kan innebära vissa praktiska tillämpningsproblem eftersom det synes vara praxis att Banverket svarar för hela regleringskostnaden.

Lösning 2. (Banverket svarar för hela reglerings-kostnaden, tillämpning av 4:2 ExL)

Ett annat sätt att hantera frågan är inom ramen för regeln om beaktande av s.k. företagsnytta i 4:2 ExL. Denna bestämmelse är tillämplig i detta fall i enlighet med 10 a § 1 st FBL.

Företaget är därvid hela regleringsföretaget, dvs. att stänga överfarten och ersätta den med en ny. Om sökanden därvid står för alla kostnader som uppkommer genom regleringen, kan det vara skäligt att inte låta hela den värdehöjning som företaget orsakar få tillfalla A, även om influensen kan anses som orts- eller allmänvanlig. Det framstår alltså som rimligt att göra en skälig fördelning av nyttan inom ramen för 4:2 ExL.

Sökanden bör därvid få tillgodoräkna sig maximalt en nytta som motsvarar likvidvärdet för Y. Följande exempel visar principen.

Förutsättningar

Fyra fastigheter, A, B, C och D, berörs av stängningen, varvid följande värden föreligger.

Värdeändring för servitutet X (summa av posterna 2,3 och 4 enligt ovan):

Fastigheten A	*+ 20 000 kr*
Fastigheten B	*+ 15 000 kr*
Fastigheten C	*+ 5 000 kr*
Fastigheten D	*0 kr*

Värdeminskning på grund av vägen (servitutet Y): 10 000 kr för samtliga fastigheter.

Fastigheternas marknadsvärde före intrånget med bortseende från inverkan av regleringsföretaget sätts till a kr för alla fastigheter.

Sökanden betalar kostnaderna för vägbyggen och förrättning. Hur mycket bör sökanden betala för marklösen?

Lösning

Ersättningen (likviden) för servitutet bestäms med hänsyn till att sökanden enligt 4:2 ExL skäligen får tillgodoräkna sig en viss företagsnytta. Denna nytta bestäms här till högst 10 000 kr, dvs. samma belopp som motsvarar markintrånget av servitutet Y.

Tillämpningen av 4:2 ExL skall avse fastigheternas värde före intrånget, medan värdet efter intrånget skall motsvarar det faktiska marknadsvärdet. Detta innebär att värdet före intrånget skall reduceras

med den nytta som sökanden skäligen bör få tillgodoräkna sig. Fastighetsägarna får tillgodoräkna sig övrig företagsnytta, eftersom influensen bedöms vara orts- eller allmänvanlig.

Det sagda ger följande värden (tkr):

Fast.	*Värde före enl 4:2 ExL*	*Värde efter*	*Ersättning.*
A	*a+20-10*	*a+20-10*	*0*
B	*a+15-10*	*a+15-10*	*0*
C	*a+5-5*	*a+5-10*	*5*
D	*a+0-0*	*a+0-10*	*10*

Viss tveksamhet beträffande denna lösning kan hysas på grund av uttalande i förarbetena till LGA, lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (prop. 1966:128 s. 152). LGA är numera ersatt av AL. Innebörden av uttalandet är att reglerna i 4:2 ExL, när det gäller ersättning enligt AL, bör tolkas så att avräkning av nytta mot skada inte skall ske då nyttan hänför sig till upplåtelsefastigheten.

Detta uttalande torde dock ta sikte på den normala situationen vid upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, dvs. att deltagarna också står för kostnaderna och att nyttan av anläggningen påverkar kostnadsfördelningen. I den situation som föreligger i exemplet svarar sökanden för kostnaderna och den värdehöjande åtgärden är en följd av skadebegränsning i en expropriationsliknade situation. Det åberopade lagrummet (4:2 ExL) ger ju också utrymme för skälighetsbedömning och denna syftar till att uppnå samma resultat som det strikta förfarandet enligt lösning 1.

Det bör dock observeras att skäl för kvittning enligt ovan endast föreligger för fastigheter som får sitt överfartsservitut upphävt. Andra fastigheter som kommer med i gemensamhetsanläggningen och samtidigt upplåter mark, utan att beröras av servitutsupphävandet, behandlas på vanligt sätt. Om Banverket åtar sig kostnaderna för deras andel i vägbygget kan sålunda kvittning inte ske utan medgivande från dessa fastighetsägare.

Lösning 3 (direkt kvittning av nytta mot skada)

Ett tredje synsätt är att göra en direkt kvittning av nyttan mot skadan. Det innebär att man gör en kalkyl över hela regleringsföretaget och inte värderar varje servitut för sig.

Visst stöd för detta förfarande ger rättsfallet V89:16, som behandlade det fall att två äldre kraftledningar - upplåtna med avtalsservitut -

ersattes med en ny ledning, som uppläts med ledningsrätt. Avtalsservituten upphävdes genom fastighetsreglering. HovR fann i detta mål, att det med hänsyn till det nära samband som fanns mellan ledningsrättsåtgärden och fastighetsbildningsåtgärden en kvittning borde göras av skadan (den nya ledningen) mot nyttan (värdestegring på grund av onyttiga servitut).

Grund för kvittning i målet torde ha varit tillämpning av en allmän skadeståndsrättslig princip om avräkning av skada mot nytta. Se LMV-rapport 1993:9, Annan ersättning, s 48-53. Frågan är om principen - som inte är undantagslös - kan tillämpas vid ersättningsbeslut i fastighetsbildningsförrättningar i allmänhet. Tvivlet hänför sig till samma omständighet som anförts under lösning 2.

Om det fanns skäl till kvittning i rättsfallet V89:16, bör emellertid skälen till kvittning vara minst lika stora vid förrättningar enligt FBL som avser upphävande av servitut och byggande av ersättningsväg. Åtgärderna ingår ju i ett och samma regleringsföretag.

Om man tillämpar direkt kvittning i föregående exempel, blir resultatet följande:

Fastigheten A: -10 000 + 20 000 = +10 000, ersättning 0

Fastigheten B: -10 000 + 15 000 = +5 000, ersättning 0

Fastigheten C: -10 000 + 5 000 = -5 000, ersättning 5 000

Fastigheten D: -10 000 + 0 = -10 000, ersättning 10 000 kr.

Resultatet i ersättningshänseende blir alltså detsamma som i föregående fall 2. Detta beror på att fördelningen av nyttoeffekten gjordes på så vis att den sökande fick tillgodoräkna sig en nytta motsvarande markintrånget för servitutet Y.

<u>Sammanfattningsvis</u> finns det tre olika sätt för att uppnå ett skäligt resultat i ersättningsfrågan. Den första lösningen är invändningsfri från principiell synpunkt, men opraktisk att hantera i den beskrivna situationen när Banverket svarar för både förrättningskostnader och anläggningskostnader. Lösning 1 utgör emellertid grunden för att göra de skälighetsöverväganden som görs i lösning 2 och 3, som öppnar dörren för ett skäligt slutresultat.

7 PERMANENTBOSTAD

7.1 Inledning

De värderingsprinciper som redovisas här är tillämpliga på - förutom vanliga småhusfastigheter - permanentboende på t.ex. jordbruksfastighet när ägaren arrenderar ut jordbruket och arbetar utanför fastigheten.

Bestämmelserna om avgränsning av **sakägarekretsen** innebär att fastighetsägaren kan vara sakägare på grund av t.ex. servitutsrätt knuten till fastigheten eller genom delaktighet i gemensamhetsanläggning eller vägförening (se kapitel 2). Dessutom torde i regel även hyresgäst vara sakägare om fastigheten har rätt till överfart.

Beskrivningen av värderingsmetodiken görs enligt samma mönster som tidigare (jfr kapitel 3), nämligen:

1. Identifiering och beskrivning av effekter

2. Uppskattning av skada och nytta

3. Bestämmande av ersättning

Det torde dock inte i praktiken alltid vara nödvändigt att strikt följa ovanstående trestegsförfarande. I vissa fall kan det nämligen vara svårt att bestämma ett årligt belopp, varför det blir mera fråga om en samlad bedömning av nettoinverkan på marknadsvärdet.

7.2 Effekter

De **negativa** effekter som kan uppkomma då en permanentbostad berörs är främst följande:

- vägförlängning

- ökat vägslitage

Det kan dessutom uppkomma en **positiv effekt** i form av en säkrare överfart. Detta kan alltid anses inträffa när en plankorsning ersätts med en planskild korsning.

7.3 Uppskattning av skada och nytta

Med skada och nytta avses här det ekonomiska (monetära) belopp som genereras av respektive effekt. Effekterna kan vara av den arten att de antingen påverkar fastighetens marknadsvärde eller ägarens kostnader eller bådadera.

Nedan beskrivs i fråga om de negativa effekterna hur man bör gå till väga för att uppskatta deras inverkan på kostnaderna. Eventuell marknadsvärdepåverkan behandlas under bestämmande av ersättning (avsnitt 7.5).

7.3.1 Skada

Här behandlas skadorna av de två slag av effekter som nämndes ovan. Skadorna består i huvudsak av ökade kostnader för resor (7.3.1.1) och väghållning (7.3.1.2)

7.3.1.1 Ökade reskostnader

Bedömning från fall till fall

Det ligger i sakens natur att de ökade reskostnaderna på grund av vägförlängning i stor utsträckning varierar beroende på omständigheterna i varje enskilt fall. Förutom själva vägförlängningen har även faktorer såsom arbetsplatsernas belägenhet, lokalisering av service etc stor betydelse för skadan storlek.

En noggrann uppskattning av skadan förutsätter sålunda att värderaren utgår från varje sakägares situation. (Fastighetens marknadsvärdeminskning skall dock bestämmas utifrån förhållandena i en normalsituation. Se vidare avsnitt 7.4.)

Vissa generella riktlinjer kan ställas upp som grund för skadeuppskattningen:

* Ersättningen bör avse den ökade direkta kostnaden (utgift), dvs. i princip en marginell bilkostnad. Det kan vara rimligt att utgå från den skatreefria delen av bilersättningen, för närvarande (1993) 1,30 kr/km.

* Ersättning för den ökade restiden bör som regel inte utgå, eftersom ersättning för mistad fritid inte utgår enligt praxis. Detta är alltså en skillnad jämfört med t.ex. vägförlängning för jordbrukare, som drabbas av ökad tidsåtgång i egenskap av rörelseidkare. Om ägaren eller hyresgäst bedriver egen rörelse och reser i tjänsten, bör dock kostnaden för den ökade restiden räknas in i skadan.

* De slag av resor som bör ligga till grund för skadeuppskattningen är främst ägarens och övriga familjemedlemmars "nyttoresor", exempelvis resor till och från arbete och servicefunktioner. Restriktivitet kan behöva iakttas i fråga om rena "fritidsresor", även om ett normalt antal sådana resor bör kunna ersättas.

Med utgångspunkt från ovanstående riktlinjer samt vägförlängningen i det aktuella fallet beräknas så ökningen av den årliga resekostnaden. Beträffande kalkylhorisont, skäliga skadebegränsande åtgärder etc, se avsnitt 7.4.

Normalisering av antalet resor

På grund av svårigheterna att bedöma antalet resor kan det många gånger vara befogat att använda ett schablonbelopp. Antalet resor tur och retur per år för en familj kan normalt uppskattas till 400.

Beräkningsexempel

Ett enkelt exempel får belysa storleken på den ökade reskostnaden. Vi förutsätter att:

- *antalet resor tur och retur är 400*
- *vägförlängningen är 0,5 km*
- *den marginella bilkostnaden är 1,30 kr/km*

Den årliga kostnadsökningen blir därmed 400 x 0,5 x 1,30 x 2 = 520 kr, vilket motsvarar 104 kr per 100 m vägförlängning.

7.3.1.2 Ökade väghållningskostnader

De ökade vägunderhållskostnaderna avser dels underhåll, dels snöröjning. I princip kan skadan yttra sig på två sätt:

* Direkta kostnader för ägaren. Detta kan bli aktuellt i t.ex. det fall att bilresorna sker på egen väg.

  Storleken på kostnaden - särskilt för snöröjning - varierar från fall till fall. Som en schablon för Mellansverige kan den årliga kostnaden per meter väg uppskattas till 4 kr för underhåll och 4 kr för snöröjning. (Uppgifter kan får av t.ex. vägverket.)

* Indirekt, på så vis att fastigheten till följd av avstängningen måste använda väg som utgör t.ex. gemensamhetsanläggning. Den driftskostnad som påförs fastigheten via andelstal i samfälligheten bör betraktas som en ersättningsgill skada.

Eftersom det är **ökningen av** kostnaderna som skall ersättas, skall en reduktion göras med kostnader som fastighetsägaren slipper, t.ex. för den väg som blir avstängd.

7.3.1.3 Nytta

Om en plankorsning ersätts med en planfri eller på annat sätt säkrare korsning, torde man med fog kunna räkna med att den ökade säkerheten medför en viss nyttoeffekt för sakägaren. Dessutom kan det, om den nya korsningen är planskild, uppkomma en marginell nyttoeffekt på bränsleförbrukningen genom att sakägaren slipper stanna vid övergången.

Den ökade säkerheten (= minskad kollisionsrisk) är en effekt av arten att enbart kunna påverka fastighetens marknadsvärde. Den torde alltså inte leda till varken minskade kostnader eller ökade intäkter.

Skall nyttan avräknas eller inte?

Det kan kanske diskuteras om värdeökning beroende på en säkrare överfart orsakas av fastighetsregleringen eller om det är en s.k. företagsnytta. Om det sista gäller skall influensregeln i 4.2 ExL tillämpas, vilket innebär att fastighetsägaren skall få tillgodoräkna sig sådan nytta som är oväsentlig eller orts- eller allmänvanlig. En sådan nytta skall alltså inte avräknas.

Om den nya, säkrare korsningen är en direkt följd av stängningen, så är det naturligt att betrakta nyttan som orsakad av regleringen (stängningen). Detta torde alltid vara fallet då det byggs en ny överfart eller tunnel som ersättning för den eller de plankorsningar som stängs. Nyttan skall följaktligen avräknas i sådana fall.

Det kan däremot vara något tveksamt om avräkning bör göras om överfarten efter stängningen sker via en befintlig överfart, t.ex. på allmän väg. Det kan i så fall hävdas att det är en orts- eller allmänvanlig nytta eftersom flera än de berörda fastigheterna använder denna överfart. Men å andra sidan kan man hävda att även i detta fall uppkommer nyttan genom att den trafikfarliga korsningen stängs, varför man bör se på nettoinverkan på fastighetens marknadsvärde.

Fortsättningsvis, bl.a. i de exempel som redovisas i avsnitt 7.4.2.3, förutsätts att nyttan skall avräknas. En viss reservation kan dock vara på sin plats med hänsyn till det nyss sagda.

Värderingsmetod

Vad gäller metodiken för att bedöma nyttoeffekten kan det knappast bli fråga om annat än marknadssimulering och skälighetsuppskattning. En rimlig utgångspunkt är därvid att nyttan är beroende av dels skillnaden i säkerhet mellan den nya och gamla

korsningen (säkerhetsanordningar, sikt etc), dels trafikintensiteten på järnvägen. Givetvis blir säkerhetsökningen som störst när en farlig plankorsning ersätts med en planskild korsning över en järnväg med hög trafikintensitet (snabbtåg).

I nästa avsnitt 7.4 ställs vissa tumregler upp för att uppskatta marknadsvärdeökningen eller, annorlunda uttryckt, den nytta som bör avräknas mot skadan.

Den andra nyttoeffekten, minskad bränsleåtgång på grund av att sakägaren slipper stanna vid korsningen, kan i och för sig beaktas vid beräkning av skadan för vägförlängningen (7.3.1.1 ovan). Den minskade bränsleåtgången avräknas i så fall mot ökningen.

Den lösning som i regel är att föredra är dock att denna nyttoeffekt räknas in i totalnyttan, beroende på svårigheterna att uppskatta den minskade bränsleåtgången. Det framstår därför som lika bra att samla alla nyttoeffekter i ett totalbelopp, vars storlek knappast kan uppskattas på annat sätt en genom skälighetsbedömning.

7.4 Bestämmande av ersättning

7.4.1 Utgångspunkter

Ersättningen till **fastighetsägaren** kan bestämmas enligt de generella principer som beskrivits i kapitel 4. Dessa innebär följande:

* **Likvid** skall utgå med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning.

* **Annan ersättning** skall utgå med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan fastighetsägarens totalskada och intrångsersättningen.

Ersättningen till **nyttjanderättshavare**, t ex hyresgäst, utgår alltid som annan ersättning enligt 5:12 FBL.

Här redogörs först (avsnitt 7.4.2) för hur man bestämmer fastighetsägarens ersättning, därefter (avsnitt 7.4.3) behandlas ersättning till hyresgäst.

7.4.2 Ersättning till fastighetsägare

7.4.2.1 Likvid

Värderingsprinciper

Fastighetens marknadsvärdeförändring till följd av att servitutet upphävs eller ändras beror som framgått av två faktorer, som verkar åt varsitt håll:

- dels **skadan** orsakad av vägförlängningen (ökade kostnader för resor och väghållning),

- dels **nyttan** orsakad av främst säkrare överfart.

Såväl skadan som nyttan avser i detta sammanhang de förhållanden som kan anses gälla i en normal innehavaresituation.

Värderingsmetodik

Det ligger i sakens natur att det är endast i rena undantagsfall som det torde kunna gå att något så när objektivt, med hjälp av prisstatistik, uppskatta inverkan av dessa faktorer på en fastighets marknadsvärde. Vid mycket stora vägförlängningar kan det möjligen tänkas gå att använda ortsprismetoden.

Det tillvägagångssätt som i stället blir aktuellt kan närmast kallas för marknadssimulering. Det blir alltså fråga om att göra en bedömning utifrån vad man vet eller tror hur marknaden tar hänsyn till de nämnda faktorerna vid prissättningen. Givetvis kan användande av kalkyler ingå som ett moment i marknadssimuleringen.

Inverkan av kostnadsökningar

Vid bedömningen av om och i vilken mån som kostnadsökningarna kan antas minska marknadsvärdet, kan det från principiell synpunkt vara lämpligt att skilja på reskostnader och väghållningskostnader.

Reskostnaderna torde ofta vara individanknutna. Ett rimligt antagande är därför att vid små eller måttliga vägförlängningar påverkas marknadsvärdet sannolikt inte alls. Vid stora vägförlängningar eller när fastigheten efter stängningen uppfattas ligga i ett annat villaområde än tidigare, är det dock troligt att det kan bli en viss inverkan på marknadsvärdet.

Väghållningskostnaderna är knutna till fastigheten som sådan och inte beroende av den aktuelle ägaren. Köparna är sannolikt medvetna om vilka kostnader som uppkommer på grund av snöröjning och vägunderhåll. Det är därför troligt att en ökning av dessa kost-

nader i princip alltid kan antas minska marknadsvärdet. Som en schablon kan minskningen bedömas till 10 gånger årsskadan

Sammanfattningsvis kan följande tumregler ställas upp för ett normalfall:

* Ökade reskostnader påverkar inte marknadsvärdet. (Undantag från denna schablon kan behöva göras vid stor vägförlängning).

* Ökade väghållningskostnader bedöms ge upphov till en marknadsvärdeminskning på 10 gånger årsbeloppet.

Inverkan av säkrare överfart

Nyttan, dvs. positiv inverkan på fastighetens marknadsvärde, är inte lättare att uppskatta än skadan. Snarare tvärtom, eftersom det inte finns något årligt belopp att utgå från.

Som framgått av avsnitt 7.3.1.3 kan man emellertid med fog anta att marknadsvärdet bör påverkas av främst följande förhållanden:

- korsningens säkerhet, eller trafikfarlighet, före avstängningen

- korsningens säkerhet efter avstängningen

- trafikintensiteten på järnvägen

I det fall att en trafikfarlig korsning över en järnväg med hög trafikintensitet ersätts med en planskild korsning, är det rimligt att anta att det uppkommer en positiv effekt på marknadsvärdet. En köpare torde sannolikt beakta dessa förhållanden. Hur stor effekten blir, kan dock inte bedömas på annat sätt än genom skälighetsuppskattning.

Som ett mycket grovt mått på **nyttoeffekten** - marknadsvärdeökningen - i det fall att en korsning utan några säkerhetsanordningar ersätts med en säkrare överfart kan följande schablonbelopp anges:

* Om den nya korsningen är planskild uppskattas marknadsvärdeökningen till 10 000 kr.

* Om den nya korsningen inte är planskild, men har bommar, uppskattas marknadsvärdeökningen till en fjärdedel av ovanstående belopp, dvs 2 500 kr.

Det bör understrykas att dessa siffror enbart är en skälighetsbedömning.

Sammanfattning

De schabloner som redovisats ovan är följande:

* Den **negativa inverkan på marknadsvärdet** kan uppskattas till 10 gånger beloppet för ökningen av den årliga väghållningskostnaden.

  Ökade reskostnader torde däremot normalt inte påverka marknadsvärdet.

* Den **positiva inverkan på marknadsvärdet** kan uppskattas till 10 000 resp. 2 500 kr i det fall att en trafikfarlig plankorsning ersätts med en planskild resp. bevakad korsning.

* Dessa nyttobelopp (10 000 resp. 2 500 kr) innebär att någon likvid normalt inte skall utgå för kortare vägförlängning än 125 resp. 30 m, vid en väghållningskostnad på 8 kr/m och år (normalt för Mellansverige).

  När flera fastigheter delar på väghållningskostnaden kan dessa avstånd multipliceras med antalet fastigheter.

Värderingsmetodiken framgår även av exemplen i avsnitt 7.4.2.3.

7.4.2.2 Annan ersättning

Värderingsprinciper

Posten annan ersättning skall täcka den restskada som utgörs av skillnaden mellan ägarens totala ersättningsgilla skada och likviden. Totalskadan kan därvid uppskattas enligt den tidigare beskrivna principmodellen, dvs som nuvärdesumman av dels de kostnadsökningar som ägaren drabbas av, dels den marknadsvärdepåverkan som kvarstår när ägaren överlåter fastigheten (se t.ex. avsnitt 4.2).

I denna principmodell skall följande faktorer bestämmas:

- ägarens kostnadsökningar

- marknadsvärdepåverkan vid framtida överlåtelse

- kalkylhorisont

- kalkylränta

Skadeberäkningen skall på vanligt sätt göras med hänsyn till principen att ägaren anses skyldig att vidta skäliga skadebegränsande åtgärder. Detta kan

få effekt på främst kalkylhorisonten, men även på beräkningen av kostnadsökningarna.

Här skall vissa riktlinjer redovisas för hur dessa "faktorer" bör bestämmas.

Kostnadsökningar

Kostnadsökningar bestäms enligt avsnitt 7.3.1.

Marknadsvärdepåverkan vid framtida överlåtelse

I regel torde det vara fullt tillräckligt att utgå från samma reala belopp som marknadsvärdepåverkan i dag, dvs. det belopp som blir resultat av likvidvärderingen. Som framgått av föregående avsnitt kan det, beroende på situationen, uppkomma en såväl positiv som negativ nettoinverkan på marknadsvärdet.

Uppkommer det en **marknadsvärdeökning**, beaktas denna nyttoeffekt här vid beräkningen av totalskadan. Man räknar alltså inte av marknadsvärdeökningen per värdetidpunkten, utan det till värdetidpunkten diskonterade beloppet. Annorlunda uttryckt är det först när ägaren säljer fastigheten som han så att säga tillgodogör sig nyttan av den ökade säkerheten. Metodiken framgår av exempel 2 i avsnitt 7.4.2.3..

Blir resultatet av likvidvärdering att det uppkommer en **marknadsvärdeminskning** (= likvid), läggs detta belopp till grund för kalkylen. Se exempel 3 i avsnitt 7.4.2.3.

Kalkylhorisont

Kalkylhorisonten kan från principiell synpunkt vara olika för å ena sidan kostnadsökningarna och å andra sidan marknadsvärdepåverkan vid överlåtelsen.

Om vi börjar med den sistnämnda, så är det den sannolika tidpunkten för överlåtelsen i framtiden som skall ligga till grund för beräkningen.

När det gäller kostnadsökningarna utgör den återstående innehavstiden ett riktmärke på så vis att den är den längsta kalkylperioden. Detta innebär inte att man alltid bör utgå från denna kalkylhorisont. Här kommer nämligen principen att bestämma ersättningen med hänsyn till skäliga skadebegränsande åtgärder in i bilden.

Svårigheterna att bestämma kalkylhorisonten - eller i vissa fall till och med två tidpunkter - gör att det ofta kan vara lämpligt att utgå från genomsnittsförhållanden (normalisering). Det ligger i sakens natur att det blir fråga en skälighetsuppskattning av kalkylhorisonten. Det torde nämligen

vara svårt att bestämma en relevant "normal" innehavstid av småhusfastigheter, med tanke på att faktorer såsom byte av arbetsplats etc torde leda till att det är större turbulens på småhusmarknaden jämfört med t.ex. jordbruksfastigheter.

Mot denna bakgrund framstår det sammantaget som skäligt att en kalkylhorisont på 8-10 år normalt kan ligga till grund för beräkningen av totalskadan.

Kalkylränta

Kalkylräntan skall från principiell synpunkt bestämmas med hänsyn till fastighetsägarens realistiska förräntning vid placering av marginellt kapital. Det är alltså egentligen en individuell räntesats som skall användas.

Av praktiska skäl är det dock lämpligt att använda en schabloniserad kalkylränta. En real räntesats på 5 % framstår som skälig (jfr avsnitt 4.4.2.1).

Nuvärdefaktorer

Den relativa osäkerhet som behäftar kalkylhorisont och kalkylränta gör att det kan vara lämpligt att använda en avrundad nuvärdefaktor. För årsskadorna framstår faktorn 7 som rimlig och faktorn 0,6 kan lämpligen användas för att beräkna nuvärdet av den framtida marknadsvärdepåverkan (se exemplen nedan).

7.4.2.3 Beräkningsexempel

Några exempel får belysa tillvägagångssättet för att bestämma ersättningen.

Exempel 1 - ingen marknadsvärdepåverkan

Vi förutsätter att det är en vägförlängning på 500 meter. Den tidigare korsningen, utan bommar, ersätts med en ny korsning med bommar.

Ägaren drabbas av en årlig skada på 520 kr i ökade bilkostnader (jfr exemplet i avsnitt 7.3.1.1). Därutöver ökar hans väghållningskostnader med 250 kr per år på grund av ökat andelstal i en gemensamhetsanläggning.

Likvid

Inverkan på fastighetens marknadsvärde bedöms enligt de schabloner som ställts upp i avsnitt 7.4.2.1. Det bedöms å ena sidan uppkomma en negativ inverkan av de ökade väghållningskostnaderna på 10 x 250 = 2 500 kr. Å andra sidan uppkommer en positiv inverkan på grund av säkrare överfart, vilket kan uppskattas

till 2 500 kr. Sammantaget bedöms att fastighetens marknadsvärde inte påverkas av åtgärden.

Någon likvid skall sålunda inte utgå.

Annan ersättning

Fastighetsägarens totala ersättningsgilla skada beräknas utifrån den i avsnitt 7.4.2.2 redovisade normaliseringen av kalkylhorisont och kalkylränta, nämligen en kalkylhorisont på 8-10 år och 5 % realränta.

Kapitaliseringsfaktorn för årsskadan kan med hänsyn till detta skäligen bestämmas till 7.

Årsskadan uppgår till 520 + 250 = 770 kr. Ägarens totalskada blir därmed 7 x 770 = 5 390 kr.

Eftersom ingen likvidersättning skall utgå, skall annan ersättning utgå med 5 390 kr.

Exempel 2 - positiv nettoinverkan på marknadsvärdet

Vägförlängningen är 250 meter på allmän väg. Den tidigare korsningen, utan bommar, ersätts med en ny korsning med bommar.

Årsskadan uppskattas till 260 kr. Den består av enbart ökad reskostnad. Någon ökad väghållningskostnad uppkommer inte eftersom vägförlängningen gäller allmän väg.

Likvid

Någon negativ inverkan på marknadsvärdet bedöms inte uppkomma. Den ökade säkerheten medför en positiv nettoeffekt på marknadsvärdet, vilken uppskattas till 2 500 kr. Den totala effekten blir alltså en ökning på 2 500 kr.

Någon likvid skall följaktligen inte utgå.

Annan ersättning

Ägarens totalskada bestäms till nuvärdesumman av kostnadsökningarna minus den till värdetidpunkten diskonterade marknadsvärdeökningen.

Nuvärdesumman av kostnadsökningarna beräknas även i detta fall med kapitaliseringsfaktorn 7. Vi får ett belopp på 7 x 260 = 1 820 kr.

Kalkylhorisonten för diskonteringen av marknadsvärdeökningen sätts till 10 år. Den positiva inverkan vid denna tidpunkt bedöms uppgå till samma reala

belopp som idag, dvs 2 500 kr. Nuvärdet blir (5 % kalkylränta) 0,6 x 2 500 = 1 500 kr.

Totalskadan blir således 1 820 - 1 500 = 320 kr, vilken skall kompenseras med annan ersättning.

Exempel 3 - negativ nettoinverkan på marknadsvärdet

Vägförlängningen är 500 meter på egen enskild väg. Plankorsningen ersätts med en planskild järnvägsöverfart.

Reskostnaderna ökar liksom i exempel 1 med 520 kr/år (400 resor per år, bilkostad 1,30 kr/km). I detta fall uppskattas ökningen av väghållningskostnaderna till 4 000 kr/år (500 m x 8 kr/m).

Likvid

De ökade reskostnaderna bedöms inte påverka marknadsvärdet. De ökade väghållningskostnaderna bedöms däremot minska fastighetens värde med 10 gånger årsbeloppet, dvs. med 10 x 4 000 = 40 000 kr. Den säkrare överfarten bedöms medföra en positiv effekt med 10 000 kr.

Den sammanlagda effekten på marknadsvärdet kan sålunda uppskattas till en minskning med 30 000 kr, vilket skall utgå som likvid.

Annan ersättning

Totalskadan beräknas på samma sätt som i exempel 2.

Nuvärdesumman av kostnadsökningarna beräknas till 7 x 4 520 = 31 640 kr.

Nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen blir 0,6 x 30 000 = 18 000 kr.

Ägarens totala skada blir därmed 31 640 + 18 000 = 49 940 kr.

Eftersom likviden har bestämts till 30 000 kr skall annan ersättning utgå med 49 940 - 30 000 = = 19 940 kr.

7.4.3 Ersättning till nyttjanderättshavare

7.4.3.1 Inledning

Om en hyresgäst eller annan nyttjanderättshavare berörs, skall för det första rekvisitet i 5:34 FBL vara uppfyllt. Bagatellartade skador torde sålunda inte berättiga till ersättning enligt 5:12 FBL, eftersom sådana nyttjanderättshavare inte torde vara att anse som sakägare (se avsnitt 2.3.2).

I det fall att nyttjanderättshavaren är sakägare har FBM att bevaka om jämkning av vederlaget görs eller inte enligt 7.30 JB. Det är först därefter som det blir aktuellt att bestämma ersättning enligt FBL.

7.4.3.2 Värderingsprinciper

Principerna för skadeuppskattningen är i och för sig likartade de som gäller för jordbruksarrendator (se avsnitt 5.4.3.2). Det framstår dock som tvivelaktigt att utgå från att en hyresgäst normalt får sänkt hyra med ett så stort belopp som motsvarar kostnadsökningen på grund av vägförlängningen.

Hyresgästens skada kan lämpligen uppskattas med utgångspunkt från ett skäligt antal årsskador (ökade bilkostnader). Fem årsskador framstår som skäligt, om det inte finns beaktansvärda skäl som talar för annat. Om det är uppenbart att den återstående hyrestiden kommer att vara kortare än fem år, skall man givetvis utgå från denna kortare kalkylhorisont.

Ett motiv till att en kalkylhorisont på fem år normalt torde vara tillräcklig, är att det i princip alltid torde möjligt för hyresgästen att hyra en annan bostad/lokal. Fem år framstår därvid som en skälig tid för att vidta en sådan skadebegränsande åtgärd. I flera rättsfall har denna tidshorisont funnits rimlig.

8 FRITIDSBOSTAD

8.1 Utgångspunkter

Värderingsprinciperna för en fritidsbostad skiljer sig inte från de som är tillämpliga för permanentbostad. Vad som behandlats i föregående kapitel 7 om metodiken för att bestämma intrångsersättning och annan ersättning gäller sålunda i huvudsak även för fritidsfastigheter.

Även om principerna är samma, kan det givetvis förekomma skillnader i fråga om en del värderingsfaktorer. Detta torde framför allt gälla antalet färder, som normalt är betydligt mindre från en fritidsbostad jämfört med en permanentbostad.

Nedan ges viss ledning för vad gäller speciellt för fritidsfastighet när det gäller att bestämma likvid och annan ersättning.

8.2 Likvid

Marknadsvärdeminskning

För fritidsfastigheter torde med all sannolikhet gälla att ökade reskostnader i ännu mindre grad än för permanentfastigheter ger upphov till någon marknadsvärdeminskning.

Väghållningskostnaderna torde däremot var påtagliga även för köpare av fritidsfastigheter. Det är därför rimligt att förutsätta att ökningen av dessa kostnader påverkar marknadsvärdet i samma utsträckning som kan bedömas för permanentbostäder.

Följande tumregel kan därför ställas upp:

* Den negativa inverkan på marknadsvärdet uppskattas i normalfallet till 10 gånger den årliga ökningen av väghållningskostnaden.

Marknadsvärdeökning

Den positiva inverkan på marknadsvärdet för en fritidsbostad bör normalt bli mindre i absoluta tal jämfört med en permanentbostad under i övrigt samma förhållanden. Ägaren av en fritidsbostad använder ju överfarten i betydligt mindre omfattning. Dessutom är en fritidsfastighets marknadsvärde normalt lägre än värdet på en permanentbostad.

Som en schablon kan nyttan för en fritidsfastighet uppskattas till 1/5 av nyttan för en permanentbostad. Den **positiva inverkan** kan sålunda uppskattas

till 2 000 resp. 500 kr i det fall att en trafikfarlig plankorsning ersätts med en planskild resp. bevakad korsning.

8.3 Annan ersättning

Principen

Annan ersättning skall utgå för skillnaden mellan totalskadan och likvidersättningen. Totalskadan beräknas enligt den vanliga modellen, som beskrivits i t ex avsnitt 7.4.2.2. Därvid måste en bedömning göras av bl.a. kostnadsökningarna (årsskadan) och kalkylhorisonten, vilka här skall kommenteras något med avseende på vad som är specifikt för fritidshus. Övriga faktorer i modellen torde inte skilja sig från permanentbostäder.

Kostnadsökningar

Ägarens skada på grund av vägförlängningen utgörs, liksom för permanentbostad, i huvudsak av ökade kostnader för resor och väghållning.

När det gäller **reskostnaderna** har givetvis antalet resor till och från fastigheten en avgörande betydelse för skadans storlek. Antalet varierar mycket från fall till fall, vilket måste undersökas vid en noggrann skadeuppskattning.

Svårigheterna att bestämma antalet resor gör att det ofta blir nödvändigt att utgå från en schablon även i detta fall. Gjorda undersökningar visar att omkring 50 resor per år (t.o.r.) är en genomsnittsnittsiffra för landet som helhet (Larsson, Rönström: Fritidsboende och fritidsbebyggelse s 135). Detta antal kan alltså ligga till grund för uppskattningen av de ökade resekostnaderna, såvida det inte skäl som talar för annat.

On vi utgår från att den marginella bilkostnaden är 1,30 kr/km (samma som för permanentbostad), blir den normaliserade årskostnaden 2 x 50 x 1,30 = 130 kr per km vägförlängning.

Väghållningskostnaderna torde variera i ännu större utsträckning. Avgörande är bl.a. om fastighetsägaren svarar för väghållningen själv eller om han har del i exempelvis gemensamhetsanläggning. Kostnaderna för snöröjning torde som regel vara betydligt lägre jämfört med vad som gäller för permanentbostad.

Kalkylhorisont

Kalkylhorisonten kan normalt skäligen bestämmas till samma normaliserade innehavstid som för permanentbostad (8 -10 år, se ovan). Annorlunda uttryckt kan faktorn 7 normalt användas för kapitalisering av de årliga kostnadsökningarna.

Beräkningsexempel

Ett enkelt exempel får belysa vad resultatet kan bli om man utgår från ovanstående normaliserade förutsättningar i fråga om ökade bilkostnader (1,30 kr/km) och kapitaliseringsfaktor (7).

Vi förutsätter att vägförlängningen är 1 km på allmän väg. Den årliga skadan i forma av ökad reskostnad blir sålunda 130 kr. Vidare förutsätts att den ökade säkerheten (planskid korsning) medför en positiv effekt på marknadsvärdet med 2 000 kr.

Nuvärdet av kostnadsökningen blir 7 x 130 = 910 kr.

Nuvärdet av marknadsvärdeökningen blir 0,6 x 2 000 = 1 200 kr.

Det uppkommer alltså ingen skada för ägaren i detta fall eftersom nuvärdet av nyttoeffekten är större än nuvärdet av kostnadsökningarna. Det skall följaktligen inte utgå vare sig någon likvid eller annan ersättning.

Med ovanstående förutsättningar uppkommer det en ersättningsgill skada först när ägoavståndet överstiger 1 200/910 = 1,32 km. Nuvärdet av kostnadsökningarna uppgår därvid till 7 x 130 x 1,32 = = 1 200 kr. Detta gäller alltså under förutsättning att kostnaderna för väghållning inte påverkas.

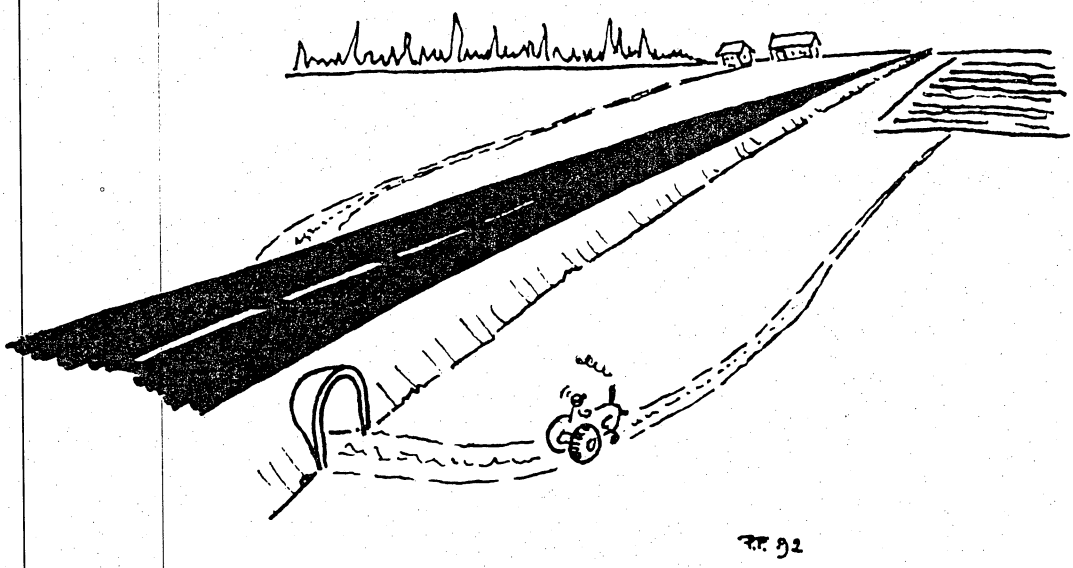
8

BILAGA 2. ERSÄTTNING FÖR LÄNGRE ÄGOAVSTÅND. UTDRAG UR VÄGVERKETS TILLÄMPNINGSANVISNINGAR FÖR 1983 ÅRS JORDBRUKSNORM.

6. ÄGOAVSTÅND

Två typer av merkostnader för färder till åkermark kan uppkomma i samband med vägintrång, nämligen ökade kostnader för färderna till åkermark och ökade underhållskostnader för förlängda inägovägar.

Dessa normer gäller ersättning enligt 55 § VägL, dvs transporter mellan brukningscentrum och åkerfält. Ersättning enligt 58 § VägL behandlas ej.



6.1 ÖKADE FÄRDKOSTNADER

Ersättning för ökade kostnader för färder till åkermark kan uppkomma i tre olika situationer.

- Ägoavståndet förändras, ingen åkermark tas i anspråk
- Ägoavståndet är oförändrat, åkermark tas i anspråk
- Ägoavståndet förändras och åkermark tas i anspråk

8 Ersättning för ökade färdkostnader utgår dels för bruknings- och transportfärder, dels för allmän tillsyn av åkermark.

Vid oförändrat ägoavstånd blir intrånget bagatellartat i det fall arealförändringen är liten och ägoavståndet kort. Vid små arealbortfall behöver beräkningar av intrång göras endast i det fall ägoavståndet är större än 1 km. (Observera att detta förutsätter oförändrat ägoavstånd).

Ersättningen för ökade färdkostnader beräknas med följande formel.

$$E = K * (D_T * P_Ä + a * Ds)$$

E = Ersättningsbelopp för ökade färdkostnader
D_T = Total årlig mertid, tim
$P_Ä$ = Pris för man, traktor och vagn, se avsnitt ang priser
a = Schablontillägg för allmän tillsyn, kr per år och km förlängt ägoavstånd, se tabell 6:2
Ds = Mersträcka dvs förlängt ägoavstånd, km
K = Kapitaliseringsfaktor = 20

TABELL 6:2 Årligt antal **enkelfärder** per hektar (N) mellan brukningscentrum och åkermark inom olika produktions områden för

K = Nötkreatursföretag
V = Växtodlingsföretag utan djur
VD = Växtodlingsföretag med djur [b)]

Å.skiftets areal	Gss			Gmb			Gns,Ss,Gsk,Ssk			Nn,Nö		
	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	34,0	40,0	40,0	32,0	38,0	36,0	28,0	34,0	30,0	26,0	32,0
1,5	30,7	25,3	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	18,3	19,1	12,3	16,3	15,1	10,6	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	12,6	9,0	12,6
15	17,5	12,0	14,9	17,5	10,3	12,9	14,1	9,2	12,0	12,6	9,0	11,6
20	17,4	11,9	14,8	17,5	10,3	12,8	14,0	9,2	11,9	12,6	9,0	11,6
30	17,2	11,7	14,7	17,3	10,0	12,7	13,9	9,0	11,7	12,6	8,9	11,5
50	17,1	11,7	14,4	17,2	10,0	12,6	13,8	9,0	11,6	12,6	8,9	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 %	Antal berörda årsskiften
< 20	1
20 - 40	2
40 - 60	3
60 - 80	4
> 80	5

TABELL 6:4 Körhastighet och tidsåtgång per km för olika vägklasser.

Vägklass	Beskaffenhet	Körhastighet km/h	Tidsåtgång (v) h/km
1	Allmänna vägar, belagda	20	$v_1 = \frac{1}{20} = 0,05$
2	Grusvägar av god beskaffenhet	18	$v_2 = \frac{1}{18} = 0,05$
3	Grusvägar av sämre beskaffenhet	12	$v_3 = \frac{1}{12} = 0,08$
4	Jordvägar (typ ägovägar) och väg på åker	6	$v_4 = \frac{1}{6} = 0,16$

TABELL 6:5 Ersättning för allmän tillsyn (a)

År	a kr/km och år
1983	70
1984	72
1985	79
1986	84
1987	86
1988	93
1989	100
1990	97
1991	102
1992	108
1993	
1994	
1995	

13.2.1 ÄGOAVSTÅND

Vid beräkning av ersättning för merkostnader för färder mellan brukningscentrum och åkerfält kan avsnitt 6.1. tillämpas, utom vad avser uppskattning av antalet färder. I tabell 13:3 redovisas det årliga antalet enkelfärder per hektar och årsskifte för grödkombinationer med potatis. För transport av potatisskörden antas vagnens lastkapacitet vara 10 ton.

TABELL 13:3 Årligt antal enkelfärder per hektar (N) för grödkombinationer med potatis inom olika produktionsområden

Årsskiftets areal ha	Gss	Gmb Gms	Ss Gsk Ssk	Nn Nö
0,5	68,0	68,0	64,0	60,0
1	36,0	36,0	32,0	32,0
1,5	26,6	26,6	24,0	22,7
2	22,0	22,0	20,0	19,0
3	18,7	18,0	16,7	16,7
4	17,5	16,5	15,5	15,0
5	17,2	16,4	15,2	14,0
6	15,7	14,7	14,0	13,0
7	14,6	14,0	13,1	12,9
8	14,5	13,8	13,0	12,8
9	14,4	13,6	12,9	12,7
10	14,2	13,4	12,6	12,0
15	12,5	11,9	11,3	10,7
20	12,3	11,6	11,1	10,5
30	12,1	11,4	10,9	10,3
50	12,0	11,3	10,9	10,3

BILAGA 3. PRINCIPER FÖR ATT BESTÄMMA MARKNADSVÄRDEMINSKNING OCH ÖVRIG SKADA VID INTRÅNG I JORDBRUKSFASTIGHET

Bilagan är ett utdrag ur LMV:s Ersättningshandbok och beskriver hur man från principiell synpunkt bör gå till väga för att bestämma intrångsersättning (likvid enligt FBL:s terminologi) och annan ersättning.

8

3.1.6.3 Del av fastighet

Utgångspunkter

Vid expropriation av del av jord- eller skogsbruksfastighet skall expropriationsersättningen täcka dels den skada som uppkommer till följd av själva markförlusten, dels skador på restfastigheten. De senare kan t ex bestå i att fastigheten får en sämre arrondering än förut. Om expropriationen medför nytta skall denna avräknas från skadan. Det är alltså nettoskadan som skall ersättas.

Intrångsersättning skall utgå med ett belopp som motsvarar den totala effekten på fastighetens marknadsvärde. (Här bortses från de regler som kan medföra undantag från marknadsvärdeprincipen.)

Annan ersättning skall utgå för den restskada som inte täcks av intrångsersättningen. Annorlunda uttryckt skall posten annan ersättning motsvara skillnaden mellan fastighetsägarens totala ersättningsgilla ekonomiska skada och intrångsersättningen, dvs fastighetens marknadsvärdeminskning.

I det följande beskrivs hur man rent principiellt bör gå till väga för att bestämma dels intrångsersättning, dels annan ersättning vid expropriation av del av jord- eller skogsbruksfastighet. Framställningen bygger på LMV-rapport 1989:3 (Norell, L: Intrång i areella näringar. Principer för att bestämma ersättning enligt expropriationslagen). LMV har även gett ut allmänna råd (dnr 310-305-89) med anledning av nämnda rapport.

Intrångsersättning

Differensprincipen

En marknadsvärdeminskning bör principiellt bestämmas som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. Det är alltså två marknadsvärden som skall bestämmas.

Enligt bl a förarbetena till ExL bör man i första hand använda sig av ortsprismetoden för att bestämma en fastighets marknadsvärde. I praktiken är det dock ytterst sällan möjligt att bestämma marknadsvärdeminskningen på grund av intrång på detta sätt. Ortsprismetoden är nämligen i de allra flesta fall ett alltför trubbigt instrument för att mäta hur exempelvis försämrad arrondering påverkar en jordbruksfastighets marknadsvärde.

Direktuppskattning

I stället för att uppskatta hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget får man göra en direktuppskattning av intrångets inverkan på marknadsvärdet. Det är därvid lämpligt att göra en uppdelning på dels den mark som tas i anspråk, dels intrångseffekter på restfastigheten.

Markförlusten

8

Mark som tas i anspråk skall ersättas efter ett marginellt marknadsvärde. Detta värde kan avvika från ett genomsnittlig marknadsvärde för likartad mark. För jordbruksmark kan det marginella marknadsvärdet ofta överstiga det genomsnittliga bl a på grund av att ekonomibyggnaderna blir överdimensionerade i förhållande till åkerarealen efter expropriationen.

Detta är en effekt som bör "kanaliseras" till markförlusten, även om den i och för sig skulle kunna ses som en skada på restfastigheten i likhet med försvårad brukning till följd av försämrad arrondering etc. Det ligger dock närmare till hands att hänföra överdimensionerade ekonomibyggnader direkt till markförlusten, eftersom en sådan effekt inte medför någon direkt inverkan på lantbruksföretagets intäkter eller kostnader i motsats till vad exempelvis försämrad arrondering leder till.

Även om det är ett marginellt marknadsvärde som skall bestämmas, kan det vara lämpligt att separat värdera dels marken som sådan, dels övriga faktorer som har betydelse för marginalvärdet, t ex överdimensionerade byggnader. Markvärdet bör därvid bestämmas enligt de gängse metoder som används för att uppskatta marknadsvärdet på jordbruksmark respektive skogsmark. Byggnadernas inverkan kan göras utifrån en kalkyl över skillnaden i ränte- och avskrivningskostnader för det optimala respektive inoptimala byggnadsbeståndet.

Övriga intrångseffekter

Övriga intrångseffekter, som är av arten att kunna påverka fastighetens marknadsvärde, kan t ex bestå i försämrad arrondering, förlängda ägoavstånd etc. För dessa slag av skador är det lämpligt att utgå från en kalkyl över hur de framtida intäkterna och/eller kostnaderna påverkas för brukaren. Metodiken blir i huvudsak följande:

1. Identifiering av intrångsseffekterna

2. Bestämmande av den ekonomiska skadan (intäktsbortfall och/eller kostnadsökning) för resp effekt.

3. Uppskattning av marknadsvärdeminskningen.

Som grund för att bedöma skadornas inverkan på marknadsvärdet är det nödvändigt att värderaren i möjligaste mån sätter sig in i hur parterna på marknaden resonerar vid förvärv av lantbruksfastigheter. Detta förfarande brukar kallas för marknadssimulering. Man försöker med en marknadssimuleringsmodell i görligaste mån efterlikna prisbildningsprocessen.

8

När det gäller effekter av typen försämrad arrondering i jordbruksmark, som kan uppkomma vid expropriation av del av fastighet, är det mycket som talar att marknadsvärdet inte påverkas lika mycket som en kalkylerad förändring av avkastningsvärdet. Det troliga är att den normale köparen inte är fullt ekonomiskt rationell och att han inte gör noggranna avkastningskalkyler som grund för prissättningen. Sannolikt gör köparen relativt översiktliga kalkyler där de viktigaste intäkts- och kostnadsposterna tas med, men däremot inte marginella avkastningseffekter.

I avsnitt 3.2.5.4 om ledningsintrång behandlas frågan om marknadssimulering och dess tillämpning på intrångseffekter utförligare. Här skall dock värderingsprincipen för en vanlig effekt vid delexpropriation av jordbruksfastighet omnämnas.

Marknadsvärdeminskningen till följd av årliga, bestående skador i åkermark - beroende på t ex försämrad arrondering - uppskattas genom att årsskadan multipliceras med en faktor, en s k M-faktor (jfr s 40 i LMV-rapport 1989:3). Denna faktor uttrycker det samband som antas finnas mellan årsskadan och marknadsvärdeminskningen. Faktorn torde variera från fall till fall. En normaliserad faktor kan utifrån gjorda undersökningar uppskattas till 10 (se även avsnitt 3.2.5.4).

Annan ersättning

Restskada

Annan ersättning kan som tidigare nämnts bestämmas som en restpost. Denna restpost utgörs för en fastighetsägare av skillnaden mellan hans totala ersättningsgilla skada och fastighetens marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten (se LMV-rapport 1989:3 s 8ff och 47ff). Det är alltså två belopp som skall bestämmas.

Utgå från totalskadan

Utgångspunkten för att bestämma den totala ekonomiska skadan är att det är fråga om en innehavaresituation, dvs driften fortsätter på samma fastighet men under ändrade förhållanden. Fastighetsägarens totala ekonomiska skada utgörs därvid av dels nuvärdet av de framtida intäktsbortfall och kostnadsökningar som intrånget medför, dels nuvärdet av prisskillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överlåts i framtiden. Principen visas i figuren på nästa sida.

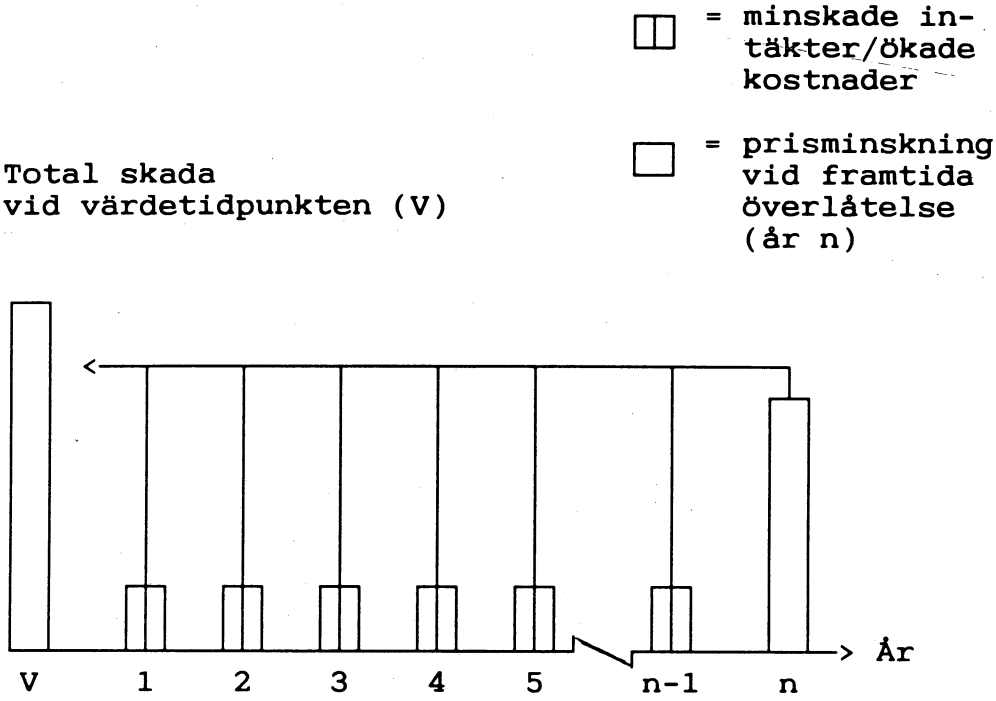
Annorlunda uttryckt innebär den beskrivna metoden att man uppskattar minskningen i fastighetens avkastningsvärde för den aktuelle fastighetsägaren. Följande faktorer bestäms i kalkylen.

- Intrångets inverkan på framtida intäkter och kostnader. Intäkterna minskar exempelvis när produktiv mark tas i anspråk. Ökade kostnader kan t ex bestå i ökade brukningskostnader. Vid intrång i jordbruksmark är det lämpligt att beräkna årliga skador medan det normalt blir fråga om längre periodiska utfall vid intrång i skogsmark.

- Sannolik prisminskning vid en framtida överlåtelse. Under förutsättning att intrånget finns kvar när fastighetsägaren överlåter fastigheten är det sannolikt att han får mindre betalt för den än om intrånget inte hade funnits. Beloppet behöver inte stämma överens med marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten även om jämförelsen görs i fast penningvärde. I exempelvis det fall att den årliga skadan avtar med tiden, vilket ofta inträffar, uppgår värdeminskningen vid värdetidpunkten till ett större belopp än det som bedöms motsvara skillnaden i försäljningspriset vid en framtida överlåtelse. Om den årliga skadan däremot är realt oförändrad och bestående, torde man kunna förutsätta att de båda beloppen stämmer överens (mätt i samma penningvärde).

- Kalkylhorisonten. 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 fastighetsdelen överlåts tidigare än fastigheten i dess helhet eller om det är sannolikt att marken tas ur produktion vid en tidigare tidpunkt än den då fastigheten överlåts. Vidare måste man beakta möjligheterna till skadenedbringande åtgärder, t ex anpassning av driften etc.

o Kalkylräntan bör bestämmas utifrån avkastningen vid realistiska placeringsmöjligheter av marginellt kapital för den aktuelle brukaren. Man måste därvid ta hänsyn till bl a kalkylperiodens längd, eftersom den kortsiktiga framtidsräntan kan avvika från den långsiktiga. Enligt LMV är det för närvarande rimligt att räkna med en normaliserad real kalkylränta på 5 procent om kalkylhorisonten är 10-15 år.



Beräkning av totalskada

Exempel

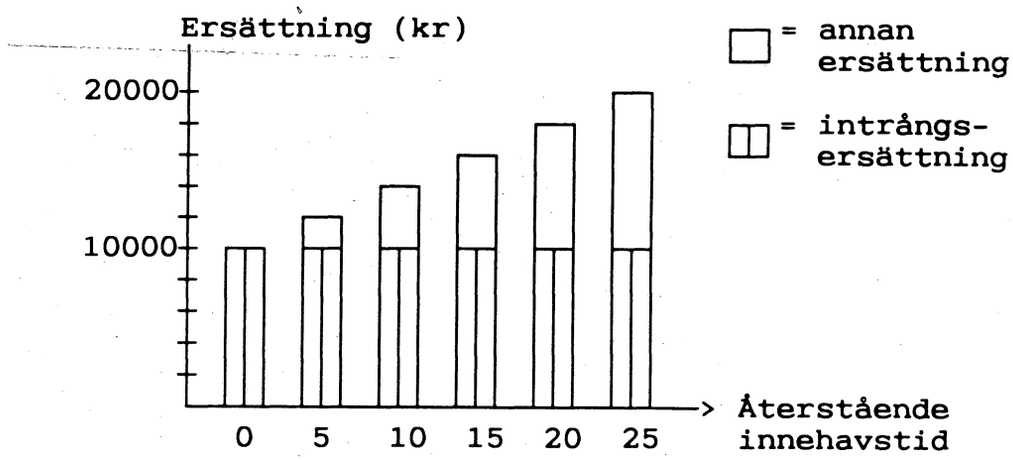
Det beskrivna tillvägagångssättet att bestämma annan ersättning som skillnaden mellan totalskadan och fastighetens marknadsvärdeminskning kan beskrivas närmare med följande beräkningsexempel. Vi förutsätter att

- *fastighetsägaren brukar fastigheten själv och antas göra det i ytterligare 10 år*
- *intrånget medför en årlig skada på 1 000 kr, vilken antas vara bestående och realt oförändrad under ägarens återstående innehavstid*
- *fastighetsägaren antas få 10 000 kr (i dagens penningvärde) mindre betalt för fastigheten vid en överlåtelse om 10 år*
- *marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten (= intrångsersättningen) uppskattas till samma belopp, dvs 10 000 kr (10 x 1 000 kr)*
- *kalkylräntan är 5 procent (real kalkyl).*

Nuvärdesumman av de 10 årsskador som drabbar fastighetsägaren blir 7,72 x 1 000 = 7 720 kr. Nuvärdet av det lägre försäljningspriset blir 0,61 x 10 000 = 6 100 kr. Fastighetsägarens totala skada blir således 7 720 + 6 100 = 13 820 kr. Eftersom marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten har uppskattats till 10 000 kr, vilket motsvarar intrångsersättningen, skall annan ersättning utgå med 13 820 - 10 000 = 3 820 kr.

Om vi i ovanstående exempel varierar den återstående innehavstiden (kalkylhorisonten) - och håller de andra faktorerna oförändrade - så kommer den totala skadan att öka med den återstående innehavstiden. Detta innebär att även posten annan ersättning ökar, eftersom intrångsersättningen är oförändrad. Följande figur visar vad resultatet blir i ersättningshänseende om den återstående innehavstiden sätts till 0, 5, 10, 15, 20 resp 25 år.

8



Anpassnings-förluster

Ett speciellt problem är frågan om s k anpassningsförluster på grund av arealbortfallet (se vidare LMV-rapport 1989:3 s 56). Med sådana avses att produktionsmedel som är gemensamma för hela lantbruksföretaget - arbetskraft, maskiner och byggnader - blir överdimensionerade i förhållande till arealen efter intrånget. Ett typexempel är om arealförlusten leder till att ett företag med mjölkkor tvingas minska antalet djur därför att foderproduktionen inte blir tillräckligt stor efteråt. Djurstallarna kan alltså i så fall inte utnyttjas fullt ut.

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

Tidigare har sagts att överdimensionerade byggnader är en effekt av den arten att kunna påverka fastighetens marknadsvärde. Detta gäller inte i fråga om arbetskraft och maskiner, som inte är fast egendom.

8

När det gäller skadeuppskattningen är i princip två huvudmetoder tänkbara. Det ena sättet går ut på att man bestämmer skillnaden mellan å ena sidan kostnaderna för produktionsmedlen före intrånget och å andra sidan kostnaderna för optimala produktionsmedel med hänsyn till arealen efter intrånget. Med kostnader avses för t ex maskiner ränta, avskrivning

och underhåll. Det här tillvägagångssättet att bestämma anpassningsförlusterna innebär annorlunda uttryckt att man ersätter gjorda investeringar i byggnader och maskiner, vilka blir onyttiga efter intrånget.

Ovanstående beräkningssätt är dock inte riktigt förenligt med den tidigare beskrivna metodiken för att bestämma totalskadan, varvid man utgår från de faktiska intäktsbortfall och kostnadsökningar som antas uppstå i framtiden. I de fall som byggnader, maskiner eller arbetskraft blir underutnyttjade efter arealförlusten, kommer nämligen inte kostnaderna att öka. Det är ju samma produktionsmedel som tidigare.

Det andra beräkningssättet går ut på att knyta anpassningsförlusterna till intäktsbortfallet till följd av arealminskningen. Genom att vid beräkningen av intäktsbortfallet för jordbruket utgå från s k bidragskalkyler ersätter man samkostnaderna, dvs kostnaderna för arbetskraft, maskiner och ekonomibyggnader. Principen beskrivs av följande exempel.

Exempel - totalskada vid markförlust

Följande förutsättningar gäller:

- *spannmålsgård i Skaraborgs län*
- *arealförlust 1 ha*
- *marknadsvärdeminskning 10 000 kr (= intrångsersättning)*
- *växtodlingsdata (kr/ha)*

o *bruttointäkter*	*7 500 kr*
o *särkostnader*	*3 300 kr*
o *maskinkostnader (ränta, avskr, underh)*	*1 200 kr*
o *arbetskostnader*	*900 kr*

- *kalkylränta 5 %*

Beräkningen görs för följande två fall:

<u>Fall a.</u> Fastighetsägaren kan skaffa ersättningsmark relativt omgående. Anpassningstiden bedöms till högst två år.

<u>Fall b.</u> Det är praktiskt taget omöjligt att skaffa ersättningsmark för fastighetsägaren. Denne bedöms bruka fastigheten i ytterligare 10 år.

<u>Fall a</u>

När man beräknar totalskadan bör man utgå från att fastighetsägaren skaffar ersättningsmark om två år.

8

Det är rimligt att anta han köper denna mark för en kostnad som uppgår till samma reala marknadsvärde på marken som i dag (10 000 kr/ha). Detta belopp är en utgiftspost i kalkylen. Det uppkommer alltså inte någon "restskada" i form av minskat marknadsvärde (jfr fall b), även om beloppen är realt lika stora. Däremot åsamkas han en kostnad för markanskaffningen om två år.

Fastighetsägaren går miste om intäkter från växtodlingen fram till dess att han skaffar ersättningsmarken (två årsskördar). Intäktsbortfallet bestäms till skillnaden mellan bruttointäkter och särkostnader, dvs 7 500 - 3 300 = 4 200 kr/år. Därvid har förutsatts att ägaren inte kan anpassa arbetskraft och maskiner under de två närmaste åren.

Totalskadan blir med ovanstående förutsättningar:

- *nuvärdet av två års intäktsbortfall: 1,86 x 4 200 = 7 812 kr.*

- *nuvärdet av kostnaden för att skaffa ersättningsmark: 0,91 x 10 000 = 9 100 kr.*

Totalskadan blir således 7 812 + 9 100 = 16 912 kr. Eftersom intrångsersättningen har bestämts till 10 000 kr blir posten annan ersättning 16 912 - 10 000 = 6 912 kr.

Annorlunda uttryckt kan man säga att ersättningen för anpassningsförlusten uppgår till 7 312 kr.

Fall b

I detta fall drabbas ägaren av intäktsbortfall under hela den återstående sannolika innehavstiden (10 år). Dessutom får han mindre betalt för fastigheten vid överlåtelsen i framtiden eftersom åkerarealen är mindre än före intrånget.

När man beräknar nuvärdet av de framtida intäktsbortfallen måste man ta hänsyn till möjligheterna att anpassa de fasta produktionsresurserna - i huvudsak arbetskraft och maskiner eftersom det är en spannmålsgård - till arealen efter intrånget. Vi förutsätter här att anpassningstiden är två år för arbetskraften och fyra år för maskinerna.

Det sagda innebär att anpassningsersättning skall utgå för arbetskraften (mistad arbetsinkomst) under två år och för maskiner under fyra år. Kalkyltekniskt - med utgångspunkt från bidragskalkylerna - leder detta till att man efter anpassningstiden skall från bruttointäkterna dra kostnaderna för arbetskraft resp maskiner.

8

Det täckningsbidrag (intäktsbortfall) som skall användas i kalkylen blir därvid följande:

<u>År</u>

1 - 2 7 500 - 3 300 = 4 200 kr
3 - 4 7 500 - 3 300 - 900 = 3 300 kr
5 - 10 7 500 - 3 300 - 1 200 = 2 100 kr

Nuvärdet av dessa belopp blir

<u>År</u>

1 - 2 1,86 x 4 200 = 7 812 kr
3 - 4 0,86 x 1,86 x 3 300 = 5 279 kr
5 - 10 0,78 x 5,07 x 2 100 = 8 305 kr

Den totala nuvärdessumman blir 21 396 kr.

Nuvärdet av marknadsvärdeminskningen om 10 år blir 0,61 x 10 000 = 6 100 kr.

Totalskadan blir följaktligen 21 396 + 6 100 = 27 496 kr. Posten annan ersättning blir 27 496 - 10 000 = 17 496 kr.

I detta fall uppgår alltså den framkalkylerade anpassningsersättningen till nära det dubbla marknadsvärdet på åkermarken. Om man jämför med täckningsbidraget (4 200 kr/ha) är relationen 4,2 gånger. Som en jämförelse kan nämnas att enligt vägnormerna skall anpassningsersättningen bestämmas till ca 7 gånger täckningsbidraget, som dock är något lägre än 4 200 kr/ha. Vägnormernas anpassningsersättning skall täcka även byggnader, vilket är framför allt viktigt i fråga om kreatursföretag. I detta exempel har vi förutsatt att det inte blir några anpassningsförluster för byggnader (växtodlingsföretag).

BILAGA 4. EXEMPEL PÅ BERÄKNING AV ERSÄTTNING FÖR LÅNGA ÄGOAVSTÅND MED HÄNSYN TILL SKÄLIGA SKADEBEGRÄNSANDE ÅTGÄRDER

I bilagan redovisas hur ersättningen bör beräknas då det uppkommer en mycket stor vägförlängning till åkermark. Det blir ett orimligt resultat i sådant fall om ersättningen bestäms utifrån de ökade transportkostnaderna.

Ersättningen bör i stället bestämmas med utgångspunkt från att ägaren vidtar skäliga åtgärder för att minska skadan (se om värderingsprinciperna i avsnitt 5.4.2.3).

Följande situationer behandlas:

Exempel 1 - goda möjligheter att sälja åkermarken och skaffa ny mark.

Exempel 2 - goda möjligheter att sälja den berörda åkermarken, små möjligheter att skaffa kompensationsmark.

Exempel 1 - goda möjligheter att sälja åkermarken och skaffa ny mark

1 Förutsättningar

En plankorsning på fastigheten A stängs av. Ägaren till A blir därefter tvungen att ta en lång omväg för att nå åkerskiftet A:1. Omvägen blir ca 2,5 km. Färderna sker efteråt sker på både allmän och enskild väg.

Åkerskiftet A:1 är på 4 ha och består av ett fält. Fastigheten A:s totala åkerareal är 50 ha. Ägaren bedriver för området traditionell växtodling på hela arealen. Han bedöms komma att bruka fastigheten åtminstone i ytterligare 10 år.

Marknadsvärdet på åkermark i området bedöms till 7 000 kr/ha. Ägaren har sedan en tid tillbaka förhandlat om tillköp av ett åkerskifte på 10 ha till detta hektarpris från grannfastigheten, som ägs av ett dödsbo. Marken, som ligger på rätt sida om järnvägen, ger samma avkastning som skiftet A:1. Vid tidpunkten för upphävandet av servitutet bedöms att ett köpeavtal kan träffas i princip omedelbart.

Förutsättningarna för att sälja åkerskiftet A:1 bedöms också som goda, eftersom skiftet från arronderingssynpunkt kan läggas till vilken som helst av angränsande fastigheter. En av fastighetsägarna har nyligen sagt att han är intresserad av att skaffa mer åkermark, "bara priset är rimligt".

2 Årlig skada

De ökade bruknings- och tillsynskostnaderna på grund av vägförlängningen uppskattas till 2 000 kr/år vid fortsatt brukande av det berörda åkerskiftet.

Väghållningskostnaderna bedöms däremot inte öka, eftersom större delen av vägförlängningen gäller allmän väg.

2 Bestämmande av ersättning

2.1 Likvid

I detta fall är inte lämpligt att okritiskt använda M-faktor 10 för att bestämma fastighetens marknadsvärdeminskning. I stället får man tillämpa marknadssimulering, dvs. utgå från hur en köpare sannolikt skulle resonera vid förvärv av fastigheten efter upphävandet av sevitutet.

Å ena sidan måste man därvid se till det faktum att vägförlängningen leder till ökade brukningskostnader

på 2 000 kr/år. Den köpare som förvärvar fastigheten i syfte att själv bruka all åkermark bör rimligen beakta detta förhållande. Om vi förutsätter att den prisreducerande effekten uppgår till 10 gånger årsskadan - jfr M-faktorn - så blir minskningen 20 000 kr (10 x 2 000).

Å andra sidan bör man även beakta att den som köper fastigheten kan sälja åkerskiftet. I detta fall är det sannolikt att skiftet kan säljas till ett pris som motsvarar marknadsvärdenivån på tillskottsmark i orten (se vidare under punkt d, bedömning av totalskadan nedan). Priset för hela skiftet skulle därmed bli 28 000 kr. Den som köper fastigheten torde följaktligen inte göra någon förlust om han betalar detta belopp för skiftet och sedan säljer det.

Det sista talar alltså för att fastighetens marknadsvärdeminskning sannolikt inte uppgår till ett så stort belopp som 20 000 kr. Man måste även väga in att skiftet kan säljas. Den som säljer torde dock i regel vilja göra en vinst. En sammanvägning av de båda aspekterna leder till att det framstår som skäligt att marknadsvärdeminskningen bestäms till ett belopp som ligger mitt emellan 0 och 20 000 kr, dvs. 10 000 kr.

Likvidbeloppet bestäms sålunda till 10 000 kr.

2.2 Annan ersättning

Annan ersättning skall utgå om minskningen i ägarens avkastningsvärde (totalskadan) överstiger likviden.

En beräkning av minskningen i avkastningsvärdet (skadan på jordbruksrörelsen) skall göras enligt den generella modellen (se t ex bilaga 3) och med utgångspunkt från att ägaren vidtar skäliga åtgärder för att minska skadan.

Beräkningen görs för två situationer, dels att ägaren fortsätter att bruka det berörda åkerskiftet (fall I), dels att han säljer åkerskiftet (fall II). Det senare fallet betraktas därvid som en skälig skadebegränsande åtgärd. Det som skall ligga till grund för annan ersättning är det lägsta beloppet enligt de två alternativen.

Fall I. Fortsatt brukande

8

Avkastningsvärdeminskningen vid fortsatt brukande beräknas om nuvärdesumman av dels (A) de årliga kostnadsökningar som uppkommer under återstående ägarens brukningstid, dels (B) den sannolika prisminskningen som vägförlängningen orsakar vid framtida överlåtelse av fastigheten.

A. Nuvärdet av årsskador

Den beräknade årsskadan (ökade kostnader för transporter och tillsyn) är 2 000 kr. Ägaren bedöms bruka fastigheten i ytterligare 10 år. Nuvärdesumman blir (5 % kalkylränta) 7,72 x 2 000 = 15 440 kr.

B. Nuvärdet av marknadsvärdeminskning vid framtida överlåtelse

Fastighetens marknadsvärdeminskning på grund av vägförlängningen vid överlåtelsen (om 10 år), kan uppskattas till samma reala belopp som i dag, vilket bedömts till 10 000 kr (se om likvid ovan). Nuvärdet blir 0,61 x 10 000 = 6 100 kr.

Minskat avkastningsvärde

Den kalkylerade totala skadan vid fortsatt brukande blir 15 440 + 6 100 = 21 540 kr.

Fall II. Ägaren säljer skiftet och köper annan mark

Beräkningen av ägarens avkastningsvärdeminskning) görs även i detta fall enligt samma principmodell som tidigare. Men bestämmer alltså nuvärdesumman av dels (A) de intäktsbortfall och kostnadsökningar som ägaren drabbas av, dels (B) den sannolika prisminskningen vid överlåtelse av fastigheten i framtiden.

A. Nuvärdet av intäktsbortfall och kostnadsökningar

I huvudsak följande poster kan komma att påverkas om ägaren säljer det berörda åkerskiftet och skaffar annan mark i stället:

a) Intäktsbortfall från växtodlingen

b) Kostnader för att skaffa ersättningsmark

c) Ökade brukningskostnader till dess att åkerskiftet säljs

d) Försäljningsintäkter för åkerskiftet

Nedan behandlas de olika posterna för det här aktuella fallet.

8

a) Eftersom fastighetsägaren kan skaffa ersättningsmark i princip omedelbart, bör det inte uppkomma något intäktsbortfall från växtodlingen. Den här skadeposten kan sålunda sättas till 0 kr.

b) Kostnaderna för markanskaffningen består av dels själva markkostnaden, dels övriga kostnader som

kan hänföras till åtgärden (lagfart, fastighetsbildning, mäklare etc). Kostnaden för ersättningsmarken sätts här till 28 000 kr (4 x 7 000 kr/ha). Det är enbart kostnaden för den åkerareal som behövs för att kompensera intäktsbortfallet från åkerskiftet A:1 som skall tas med i beräkningen.

Beträffande den kostnad som bör ligga till grund för skadeuppskattningen, kan generellt sägas att det faktiska inköpspriset bör användas om detta är känt. I detta fall förutsätts att köpet ännu inte har gjorts vid tidpunkten för värderingen. Man kan dock på goda grunder anta att priset kommer att ligga i nivå med marknadsvärdet, eftersom parterna (ägaren och dödsboet) har förhandlat om detta tidigare. Det normala torde annars vara att det en situation med "köptvång" inte går att förvärva mark till marknadsvärdenivån, såvida inte utbudet på åkermark är stort. I en situation med litet utbud bör det pris (markkostnad) som läggs till grund för skadeuppskattningen vara högre än marknadsvärdenivån.

När det gäller övriga kostnader, gäller att t.ex. lagfarts- och fastighetsbildningskostnader i princip är ersättningsgilla om de är nödvändiga för att den skadeförebyggande åtgärden utförs, dvs att kompensationsmark anskaffas i detta fall. Här har förutsatts att ägaren med all sannolikhet hade förvärvat grannfastighetens åkerskifte även om plankorsningen inte hade stängts av. Kostnaderna för lagfart och/eller fastighetsbildning bör därför inte ses som en ersättningsgill skada i detta fall. Kravet på adekvat kausalitet är knappast uppfyllt (jfr avsnitt 3.2.3).

Kostnaderna för markanskaffningen kan sammanfattningsvis uppskattas till 28 000 kr.

c) Förutsättningarna för att sälja det berörda åkerskiftet bedöms som goda. Det är emellertid inte rimligt att utgå från att en försäljning kan ske omgående. Det är därför skäligt att vid skadeuppskattningen utgå från att ägaren under en övergångstid kommer att åsamkas vissa kostnader för att t ex hålla marken i hävd. Dessutom är det rimligt att förutsätta att ägaren kommer att åsamkas vissa kostnader direkt i anslutning till försäljningen, exempelvis tidsspillan vid förhandling etc. Även sådana kostnader bör ersättas.

Det ligger i sakens natur att de här diskuterade kostnaderna knappast kan uppskattas på annat sätt än genom skälighetsbedömning. I detta fall bedöms att ett belopp motsvarande merkostnaden för ett års fortsatt brukning framstår som skäligt, dvs.

2 000 kr.

d) Försäljningen av åkerskiftet ger en intäkt som skall avräknas från de skadeposter som uppskattats ovan. Det måste understrykas att det är fråga om en mer eller mindre hypotetisk försäljningssituation, eftersom det i praktiken inte är säkert att fastighetsägaren kommer att sälja åkerskiftet. Som tidigare nämnts görs dock skadeberäkningen med utgångspunkt från vad ägaren bör göra, inte vad han faktiskt gör, i fråga om att utföra skäliga skadebegränsande åtgärder.

I detta fall har vi förutsatt att möjligheterna att sälja skiftet till någon av de intilliggande fastigheterna är goda. Skiftet bör utan några markinvesteringar kunna brukas och inordnas i växtföljden på dessa fastigheter. Dessutom är det inte otänkbart att det kan finnas andra presumtiva köpare om skiftet bjöds ut till försäljning på den allmänna marknaden.

Frågan är alltså vad försäljningspriset kan tänkas bli om skiftet bjuds ut. Av tillgänglig prisstatistik framgår att att marknadsvärdet på tillskottsförvärv av jämförbar åkermark i orten ligger omkring 7 000 kr/ha. Dessutom vet vi att ägaren till en grannfastighet är intresserad av att skaffa mer mark. Det sista talar för att det i detta fall framstår som sannolikt att marken kan säljas till en prisnivå som motsvarar marknadsvärdet på tillskottsmark, dvs 7 000 kr/ha eller totalt 28 000 kr.

B. *Nuvärdet av marknadsvärdeminskning vid framtida överlåtelse av fastigheten*

I detta fall kommer det inte att uppstå någon "restskada" i form av minskat marknadsvärde när ägaren överlåter fastigheten. Genom tillköpet av åkermarken kompenseras markförlusten orsakad av den tänkta försäljningen. Några kvarstående skadeeffekter som påverkar fastighetens marknadsvärde om 10 år finns således inte.

Avkastningsvärdeminskning ("total skada")

Fastighetsägarens minskade avkastningsvärde kan mot bakgrund av ovanstående bestämmas till 0 + 28 000 + 2 000 - 28 000 + 0 = 2 000 kr.

Annan ersättning

Eftersom den beräknade avkastningsvärdeminskningen vid skäliga skadebegränsande åtgärder (fall II ovan) uppgår till ett mindre belopp än likvidvärdet, skall det inte utgå någon annan ersättning.

3 Kommentar till exemplet

Det uppkom inte någon skada utöver marknadsvärdeminskningen i detta exempel. Förklaringen till detta är de gynnsamma förutsättningarna för att sälja den berörda åkermarken och skaffa kompensationsmark. Exempel får ses som ett ganska extremt fall i fråga om möjligheterna att vidta skäliga skadebegränsande åtgärder. Nästa exempel speglar sannolikt ett mera normalt fall.

I ett fall som ovan är det med all sannolikhet möjligt att som en skadebegränsande åtgärd genom fastighetsreglering överföra åkerskiftet till en angränsande fastighet. Denna lösning bör givetvis väljas i första hand.

Syftet med exemplet är emellertid att illustrera att det ibland inte har någon större betydelse om marköverföring genom fastighetsreglering faktiskt sker eller inte. Under förutsättning att det kan anses vara en skälig skadebegränsande åtgärd att ägaren själv säljer åkermarken, kan resultatet i skadehänseende bli i princip detsamma som om fastighetsreglering hade utförts.

Exempel 2 - små möjligheter för fastighetsägaren att skaffa kompensationsmark

1 Förutsättningar

Samma förutsättningar gäller som i föregående exempel, dock med det viktiga undantaget att möjligheterna för fastighetsägaren att skaffa kompensationsmark bedöms som mycket begränsade. Dessutom är förutsättningarna att sälja det berörda åkerskiftet inte lika gynsamma (se nedan under likvid).

2 Likvid

Fastighetens marknadsvärdeminskning bestäms enligt samma principer som i föregående exempel, nämligen genom marknadssimulering. Hur skulle köparna resonera när de bestämmer priset på fastigheten efter avstängningen av överfarten? Eller närmare bestämt priset på åkerskiftet jämfört med situationen före avstängningen.

Förmodligen skulle vissa köpare värdera åkerskiftet med hänsyn till det långa ägoavståndet. Den prisreducerande effekten kan vi därvid hypotetiskt uppskatta till 10 x 2 000 = 20 000 kr.

Andra köpare skulle sannolikt bedöma åkerskiftets värde utifrån möjligheterna att sälja det. Förutsättningarna för att sälja åkerskiftet är dock inte lika gynnsamma som i föregående exempel. Det finns ingen ägare av angränsande fastighet som säger sig vara intresserad av att köpa mer åkermark.

Om den aktuella åkermarken bjöds ut till omedelbar försäljning är det därför knappast troligt att priset skulle hamna på den nivå som motsvarar marknadsvärdet på tillskottsmark i trakten (7 000 kr/ha). Tidsaspekten har självfallet betydelse i sammanhanget. Ju längre tid som går, desto större blir chansen att det dyker upp en köpare som är villig att betala ett marknadsmässigt pris.

Det är sålunda rimligt att som försäljningsintäkt ta upp ett lägre belopp än 28 000 kr (4 x 7000 kr/ha). Om marken säljs omedelbart blir beloppet enligt ovan sannolikt lägre. Om den säljs senare, men till ett högre belopp, skall beloppet å andra sidan diskonteras till nutid. Mot denna bakgrund kan försäljningsintäkten skäligen bestämmas till ett belopp som ligger 20 - 25 procent under marknadsvärdenivån eller till 22 000 kr. Den prisreducerande effekten - jämfört med ett "normalt" marknadsvärde - kan alltså i detta fall uppskattas 6 000 kr (28 000 - 22 000).

Marknadsvärdeminskningen kan sammantaget uppskattas till medelvärdet av de två beloppen enligt ovan,

nämligen 20 000 kr vid fortsatt brukande och 6 000 kr vid försäljning. Beloppet blir 13 000 kr.

Likviden kan mot denna bakgrund bestämmas till 13 000 kr.

3 Annan ersättning

Uppskattningen av ägarens minskade avkastningsvärde görs liksom i föregående exempel med utgångspunkt från två situationer, dels att ägaren fortsätter att bruka åkerskiftet (fall I), dels att han försöker vidta skäliga skadebegränsande åtgärder (fall II). Dessa åtgärder består i att han säljer åkerskiftet för att slippa de kostsamma transporterna.

Fall 1. Fortsatt brukande

Totalskadan (avkastningsvärdeminskningen) vid fortsatt brukande blir samma som i föregående exempel, dvs. 21 540 kr.

Fall 2. Försäljning av åkerskiftet

Det minskade avkastningsvärdet med hänsyn till möjligheten att i skadebegränsande syfte sälja åkerskiftet A:1 bestäms enligt samma principer som i föregående exempel. Det blir fråga om att bedöma hur ägarens intäkter och kostnader sannolikt kommer att påverkas samt om det uppkommer någon restskada i form av minskat marknadsvärde om 10 år (sannolik överlåtelsetidpunkt).

A. Nuvärdet av intäktsbortfall och kostnadsökningar

Vi behandlar samma poster som i föregående exempel:

a) Intäktsbortfall från växtodlingen

b) Kostnader för att skaffa ersättningsmark

c) Ökade brukningskostnader till dess att åkerskiftet säljs

d) Försäljningsintäkter för åkerskiftet

a) Intäktsbortfall från växtodlingen

8 Fastighetsägaren förutsätts inte kunna skaffa mark som kompensation för den som säljs, varken genom köp eller arrende. Ägaren kommer därför att drabbas av intäktsbortfall under hela den återstående innehavstiden (10 år).

Intäktsbortfallet från växtodlingen uppskattas med hjälp av bidragskalkyler. Vid beräkningen måste man ta hänsyn till möjligheterna att anpassa de fasta

produktionsresurserna till jordbruksarealen efter försäljningen. Eftersom det i detta fall är en spannmålsgård som berörs, är det i huvudsak arbetskraft och maskiner som kan tänkas bli överdimensionerade till den mindre arealen. Byggnadskostnaderna är ganska marginella i sammanhanget.

Arealförlusten uppgår till 4 av totalt 50 ha, vilket ger vid handen att det är fråga om ett relativt lättanpassat fall. Med hänsyn till detta - samt att brukaren har tillgång till arbete i egen skog - utgår vi vid skadeberäkningen från att anpassningstiden är två år för arbetskraften och fyra år för maskiner. Efter denna tid förutsätts alltså att den arbetskraft och maskinkapacitet som frigörs från det berörda åkerskiftet kan nyttjas fullt ut och få full kostnadstäckning på annat sätt inom företaget.

Det sagda innebär att anpassningsersättning skall utgå för arbetskraften (mistad arbetsinkomst) under två år och för maskiner (ränta, avskrivning och underhåll) under fyra år. Kalkyltekniskt, med anknytning till bidragskalkylerna, innebär detta att man vid beräkning av täckningsbidraget inte skall från bruttointäkten dra de kalkylerade kostnaderna för arbetskraft och maskiner. Efter anpassningstiden skall man däremot räkna med det lägre täckningsbidraget, dvs. dra ifrån dessa kostnader (jfr även exemplet i bilaga 1).

I detta fall förutsätts följande data gälla för en sammanvägd växtföljd:

- bruttointäkter	6 500 kr/ha
- särkostnader	3 500 kr/ha
- maskinkostnader (ränta, avskr, underhåll)	1 200 kr/ha
- arbetskostnader	1 000 kr/ha
-	

Med hänsyn till anpassningstiden bestäms det täckningsbidrag som skall användas i kalkylen på följande sätt:

År 1-2	6 500 - 3 500 = 3 000 kr/ha
År 3-4	6 500 - 3 500 - 1 000 = 2 000 kr/ha
År 5-10	6 500 - 3 500 - 1 000 - 1 200 = 800 kr/ha

Nuvärdesumman av dessa belopp blir, kapitaliserat med 5 procent (kr/ha):

År 1-2	1,86 x 3 000 = 5 580
År 3-4	0,86 x 1,86 x 2 000 = 3 200
År 5-10	0,78 x 5,07 x 800 = 3 160

Den totala nuvärdesumman blir 5 580 + 3 200 + 3 160 = 11 940 kr/ha.

8

Nuvärdesumman av intäktsbortfallet för hela skiftet blir 4 x 11 940 = 47 760 kr.

b) Kostnader för anskaffning av ersättningsmark

Denna post blir 0 kr eftersom vi utgått från att ägaren inte kan skaffa annan åkermark.

c) Ökade brukningskostnader m m till dess att åkerskiftet säljs

I förra exemplet bedömde vi det inte som rimligt att ägaren kunde sälja skiftet omedelbart, utan att han fram till försäljningen åsamkades vissa kostnader bl.a. för att hålla skiftet i hävd. Dessa kostnader uppskattades till skäligen 2 000 kr.

I det här aktuella fallet har vi vid beräkningen av intäktsbortfallet ovan utgått från att ägaren går miste om intäkter redan det första året efter avstängningen. Vid skadeberäkningen har ersättning utgått för såväl arbetskraft som maskiner de första åren. Denna ersättning torde gott och väl täcka de kostnader som ägaren kan få om han i avvaktan på försäljning inte brukar marken, utan endast håller den i hävd. Vidare får ersättningen för intäktsbortfallet rimligen anses täcka ägarens eventuella övriga kostnader i samband med försäljningen, t.ex. för tidsspillan.

Det bör sålunda inte utgå någon speciell ersättning för den här posten.

d) Försäljningsintäkt för åkerskiftet

Försäljningsintäkten kan uppskattas till ett belopp på 22 000 kr. Se under likvid ovan.

B) Minskat marknadsvärde vid framtida överlåtelse av fastigheten

När ägaren överlåter fastigheten i framtiden, dvs sannolikt om 10 år, kommer han att få mindre betalt för denna jämfört med det fall att skiftet hade varit kvar. Det är givetvis svårt att göra en säker bedömning av hur stor denna värdeminskning blir. Det framstår dock inte som alltför orealistiskt att utgå från samma reala belopp som försäljningsintäkten uppskattas till, dvs 22 000 kr.

Nuvärdet av blir 0,61 x 22 000 = 13 420 kr.

Minskat avkastningsvärde vid försäljning

Den kalkylerade totalskadan blir därmed 47 760 + 13 420 - 22 000 = 39 180 kr.

Ersättningsgill totalskada

Ovanstående belopp (39 180 kr) överstiger klart totalskadan beräknad utifrån de ökade transportkostnaderna (21 540 kr). Det är alltså inte möjligt att i detta fall minska skadan genom att sälja det aktuella åkerskiftet.

Den ersättningsgilla totalskadan blir följaktligen 21 540 kr.

Annan ersättning

Eftersom den totala ersättningsgilla skadan har uppskattats till 21 540 kr och likviden 13 000 kr, skall annan ersättning utgå med 21 540 - 13 000 = = 8 540 kr.

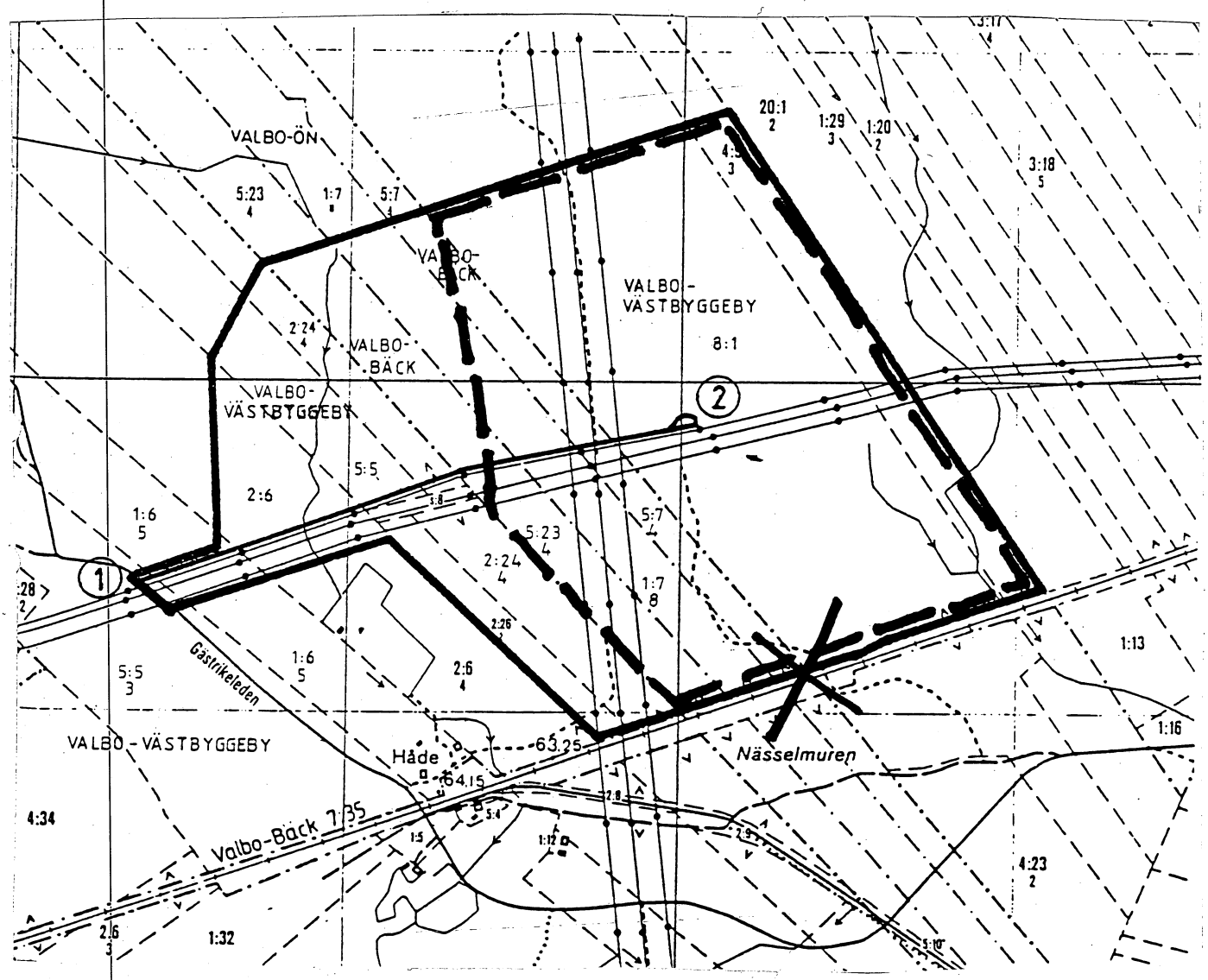
BILAGA 5. EXEMPEL PÅ BERÄKNING AV SKADA OCH NYTTA VID UPPHÄVANDE AV SERVITUT SOM BERÖR SKOGSMARK

Exemplet är hämtat från en förrättning i Gävleborgs län. Priser och kostnader motsvarar i princip 1993 års värdenivå.

Förutsättningar

Överfartsservitutet vid X (se kartan)upphävs genom fastighetsregelering. Vägen 1-2 byggs som gemensamt arbete i förrättningen.

Heldragen linje på kartan visar båtnadsområdet för vägen. Den streckade linjen visar det område som har utnyttjat överfarten.



8

Exemplet gäller fastigheten Valbo-Västbyggeby 4:9. Fastigheten är belägen längst österut i båtnadsområdet.

Kalkylförutsättningar

Tillväxt i Valbo (gagnvirke)	4 m^3sk/år x ha
Terrängtransportkostnad virke (rörlig del)	20 kr/m^3sk x km
Timkostnad personal	102 kr/tim
Vägunderhållskostnad	1,50 kr/m och år
4:9s andel i vägen	10 %
Terrängtransportavstånd före	0,9 km
" efter	0,4 km
Berörd areal	5 ha
Väglängdsökning till skiftet	2,6 km
Körhastighet	40 km/tim

Terrängtransportkostnad för virke

Dessa kostnader uppkommer med många års mellanrum i samband med avverkning. Att ta reda på när detta skall ske är arbetskrävande och det leder dessutom till en mängd beräkningsarbete eftersom kostnaderna för de olika bestånden skulle behöva diskonteras från en mängd olika tidpunkter. För att få problemet gripbart och beräkningsmässigt hanterligt kan man istället schablonmässigt räkna med årliga avverkningar som uppgår till en normal tillväxt inom området.

Kostnad före;
4 m^3sk/ha x 5 ha x 20 kr/m^3sk och km x 0,9 km = 360 kr

Kostnad efter;
4 m^3sk/ha x 5 ha x 20 kr/m^3sk och km x 0,4 km = 160 kr

Skillnad: -200 kr

Vägtransportkostnad virke

Hur denna kostnad förändras påverkar inte fastigheten eftersom prissättning av virke, i de flesta fall, gäller vid bilväg och köparen står för transportkostnaden därifrån.

Terrängtransportkostnad personal

Kostnaden beror på timkostnad för personal, hastighet i skogen och hur många gånger man kan behöva besöka skogen för skötsel och tillsyn. Antalet besök i skogen kan uppskattas till ett per hektar och år åtminstone för mindre arealer. För större arealer bör det vara färre besök. Promenadhastigheten i skogen kan grovt uppskattas till 4 km/tim.

Kostnad före; 25 kr/km x 5 besök x 0,9 km = 112 kr

Kostnad efter; 25 kr/km x 5 besök x 0,4 km = 50 kr

Skillnad: -62 kr

Vägtransportkostnad personal

För detta kan man räkna med samma antal resor som för terrängtransporten och som kostnad kan avdragsnormen för resor till arbetet användas. Till denna kostnad skall sedan restidskostnaden adderas.

Bilkostnadsökning;
2,6 km x 5 besök x 2 x 1,20 kr/km = 31 kr

Restidskostnad;

$$\frac{2{,}6 \text{ km} \times 5 \text{ besök} \times 2}{40 \text{ km/tim}} \times 102 \text{ kr/tim} = 66 \text{ kr}$$

Summa: 97 kr

Terrängtransportkostnad husbehovsved

För fastigheten som ägs av privatpersoner som bor inom rimligt avstånd bör man räkna med att husbehovsved tas från skogen. Hur stort vedbehovet är

8

varierar inom vida gränser beroende på bostadshusets storlek och om även annat bränsle används. För enkelhets skull bör man dock kunna räkna med ett behov på maximalt 50 m^3sk per år. Uttaget bör bestå av sådant som inte kan bli gagnvirke och bör kunna uppgå till 0,5 m^3sk per hektar och år. Det kan således bli frågan om husbehovsvedsuttag på upp till 100 hektar. Om fastighetsägaren har mark närmare bostaden antas uttaget givetvis ske där. Vid kostnadsberäkningen bör samma kostnad som för gagnvirke kunna användas. Den verkliga kostnaden är troligen högre eftersom maskinerna som används för husbehovsveden inte är lika rationella.

Kostnad före;
0,5 m^3sk/ha x 5 ha x 20 kr/m^3sk och km x 0,9 km = 45 kr

Kostnad efter;
0,5 m^3sk/ha x 5 ha x 20 kr/m^3sk och km x 0,4 km = 20 kr

Skillnad: -25 kr

Vägtransportkostnad husbehovsved

Vägtransporten av husbehovsveden sker troligtvis med traktor och kärra. Kostnaden ligger på ca 10 % av kostnaden för terrängtransport.

Kostnadsökning:
2,6 km x 0,5 m^3sk/ha x 5 ha x 2 kr/m^3sk och km = = 13 kr

Vägunderhållskostnad

Eftersom nya vägar byggs och gamla kanske blir obehövliga samtidigt som gruppen av användarfastigheten kan förändras måste förändringarna av vägunderhållskostnaderna undersökas. Kostnaderna för att underhålla en löpmeter väg kan erhållas från Skogsvårdsstyrelsen eller Vägförvaltningens avdelning för enskilda vägar.

Nya vägen 900 m x 1,50 kr/m x 10 % = 135 kr

Resultat

Kalkylen ger följande förändringar av årliga kostnader

- terrängtransportkostnad virke	-200 kr
- vägtransportkostnad virke	- kr
- terrängtransportkostnad personal	-62 kr
- vägtransportkostnad personal	+97 kr
- terrängtransportkostnad husbehovsved	-25 kr
- vägtransportkostnad husbehovsved	+13 kr
- vägunderhållskostnad	+135 kr
Summa	-42 kr

Fastigheten får totalt en kostnadssänkning på 42 kr/år i detta fall. Detta beror på att den nya vägen medför att terrängtransportkostnaderna sänks. Fastighetsägaren skall således inte ha någon ersättning.

8