

Rekommendationer

2012-03-31

Dnr 402-2012/1651

Ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark

Lantmäteriets rekommenderade metoder – i LMV-rapporterna 1991:6 och 1994:4 – för att bestämma ersättning för intrång av underjordiska ledningar i jordbruksmark har visat sig vara ganska krångliga i den praktiska tillämpningen. Det finns därför anledning att göra vissa förenklingar jämfört med tidigare rekommendationer. Följande tillvägagångssätt rekommenderas.

- Vid *officialvärdering* ska de *grundprinciper* som redovisas i LMV-rapporterna 1991:6 (Ersättning för gasledning i åkermark) och 1994:4 (Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark) tillämpas. En förenklad och modifierad variant av metoderna redovisas här i denna PM.
- Om parterna, dvs. ledningsägare och markägare, är *överens* om att ersättningen ska helt eller delvis beräknas enligt *en annan metod*, så ska LM göra detta. Det kan vara fallet t.ex. därför att ledningsägaren anser att själva värderingsarbetet blir alltför kostsamt när Lantmäteriets metod tillämpas, och att man därför vill tillämpa en värderingsmetod som ger generellt högre ersättningar men som är enklare och förrättningskostnaden blir därmed lägre. Det är viktigt att valet av metod i ett sådant fall förankras hos parterna i enlighet med vad som står i Handledning för hantering av värderingsfrågor.

Här behandlas (1) underjordiska ledningar i åkermark och (2) ledningar i betesmark. Det ska för tydlighetens skull påpekas att det är fråga om ledningar som anläggs genom grävning och inte rörtryckning.

1. Ledningar i åkermark

1.2 Större ledningar

Här avses ledningar vars diameter är större än 30 cm.

Värdering görs enligt grundprinciperna i LMV-rapport 1991:6, såvida inte parterna är överens om en annan metod. Vissa förenklingar av metoden i rapporten har redovisats i en reviderad version 2005-01-28 av avsnitt 3.2.5.6 i Ersättningshandboken (PM 2005). Utifrån detta underlagsmaterial kan nedanstående värderingsmetod rekommenderas.

Det ska observeras att de belopp som redovisas tar sikte på att bedöma *marknadsvärde*minskning. För att få *intrångsersättning* ska beloppen multipliceras med 1,25 i enlighet med det lagstadgade påslaget om 25 % (gäller inte företagsskada). Se vidare beräkningsexemplen.

Beloppen gäller situationen att *fastighetsägaren* själv brukar fastigheten. Arrendesituationen behandlas längre fram.

Värderingsmetod

1. *Fast belopp*: 1 000 kr per fastighet.¹
2. Marknadsvärde²minskning orsakad av framtida *grödskada* kan bestämmas enligt följande schablon. Beloppen avser kronor *per kvadratmeter* för arealen inom ledningsrättens *arbetsområde*² för landets olika produktionsområden.³

Produktionsområde	Gss	Gmb, Gns, Gsk, Ss, Ssk	Nn, Nö
Belopp kr/kvm	2,00	1,50	1,00

¹ I princip samma fasta belopp som i PM 2005, men ett dubbelt så stort belopp som i LMV-rapport 1991:6. Beloppet 1 000 kr har valts av förenklingsskäl och med hänsyn till prisutvecklingen på jordbruksmark sedan 1991 års rapport togs fram.

² Med *arbetsområde* avses ledningsområdet *inklusive* det område som tas i anspråk vid sidan om ledningsgraven vid nergrävningen av ledningen. Det är arealen av hela detta område, dvs. arbetsområdet, som ska ligga till grund för ersättning för grödskada (under såväl anläggningstid som i framtiden).

³ Beloppen motsvarar i princip aktuellt bruttovärde av en årsskörd, vilket motsvarar den ackumulerade framtida grödskadan (jfr PM 2005). Tabellens belopp är runda tal och avser att spegla bruttoskördvärdet av en normal växtföljd.

3. Marknadsvärdeminskning orsakad av *övriga framtida intrångseffekter* (samrådspåbåd, risk för ogrässspridning, stenplockning etc.): som en schablon för hela landet rekommenderas *0,50 kr per kvadratmeter* för arealen inom *arbetsområdet*.⁴
4. Marknadsvärdeminskning orsakad av dels grödskada, dels försvårad brukning i samband med *anläggandet* av ledningen: *bedöms principiellt från fall till fall*.⁵
5. Ersättning för brunnar, markeringsstolpar och liknande *bestående brukningshinder*: bestäms enligt Lantmäteriets rekommendationer för tillämpning av *1974 års norm för stolpar*.
6. Ersättning för förlust av eventuella *förväntningsvärden* kan också bli aktuell. Det kan gälla t.ex. förväntningsvärden som grundas på bebyggelse eller täktverksamhet. Bedömningen måste göras från fall till fall med hjälp av t.ex. ortsprismaterial.

Beräkningsexempel – stor ledning

Förutsättningar

En 200 meter lång gasledning byggs på en jordbruksfastighet i Gssområdet. Arbetsområdet är 25 meter brett.

Beräkning av schablonersättning (punkterna 1-3 ovan)

1. Fast belopp: 1 000 kr.
2. Framtida grödskada: $2,00 \times 25 \times 200 = 10\,000$ kr
3. Övriga framtida intrångseffekter: $0,50 \times 25 \times 200 = 2\,500$ kr.

Intrångsersättning för dessa poster: $(1\,000 + 10\,000 + 2\,500) \times 1,25 = 13\,500 \times 1,25 = 16\,875$ kr. Detta motsvarar nära 85 kr per löpmetr ledning.

Till detta ska läggas de belopp som hänförs till punkterna 4-6, som alltså bedöms utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

⁴ En modifierad och förenklad variant av de belopp som föreslogs i LMV-rapport 1991:6 (s. 23) och PM 2005 (rörligt belopp 50 % av framtida grödskada, dock högst 10 kr/m ledning). I dessa skrifter knöts det fasta beloppet till posten övriga bestående intrångseffekter (punkt 3 här), men beräkningsmässigt kan detta fasta belopp lika gärna ligga först.

⁵ I enlighet med vad som utvecklas i LMV-rapport 1991:6 förutsätts att denna skadeeffekt i sin helhet slår igenom i marknadsvärdet, eftersom den är konkret och ligger nära värdetidpunkten. Påslag med 25 % ska alltså göras även på denna post.

Arrendesituationen

Om den berörda marken är utarrenderad kan förutsättas att arrendatorn normalt drabbas av följande skador:

1. *Framtida* grödskada och övriga framtida skador (punkterna 2 och 3 ovan) under den tid som återstår av nuvarande arrendeavtal.⁶ Som en schablon denna skada beräknas utifrån följande procent-satser av den totala grödskadan enligt grödskadetabellen ovan.⁷

Återstående arrendetid	Andel av framtida skador
1 år	30 %
2 år	45 %
3 år	55 %
4 år	65 %
5 år	70 %

2. Skador under tiden för *anläggandet* av ledningen (skördebortfall och försvårad brukning).
3. Skador orsakad av *bestående* brukningshinder.

Det bör normalt kunna förutsättas att dessa skador ersätts som *annan ersättning*.⁸

Beräkningsexempel – arrendesituationen

Förutsättningar

Samma grundförutsättningar som i exemplet ovan. En 200 meter lång gasledning byggs på en jordbruksfastighet i Gss-området. Arbetsområdet är 25 meter brett.

Den berörda åkermarken är utarrenderad. Efter anläggningsåret är det två år kvar av gällande arrendeperiod.

⁶ För tiden därefter får normalt förutsättas att arrendeavgiften sänks i med ett belopp som motsvarar de kvarvarande skadorna, vilket leder till att arrendatorn inte kommer att drabbas av några ekonomiska skador för nästkommande arrendeperiod.

⁷ Jfr tabell på s. 170 i LMV-rapport 1991:6.

⁸ I de fall att det går att visa på någon minskning av arrenderättens marknadsvärde ska dock ersättningen betalas som inträngsersättning; jfr avsnitt 18.3.1 i LMV-rapport 1991:6. I sådana fall ska ett påslag göras med 25 %.

Ersättning till arrendatorn

Enligt tabellen ovan ska arrendatorn få ett belopp som motsvarar 45 % av de totala *framtida skadorna*, vilka har beräknats till 12 500 kr (10 000 + 2 500, se föregående beräkningsexempel). Arrendatorns andel av dessa skador blir 5 625 kr. Här förutsätts att ersättningen utgör *annan ersättning*.

Utöver detta ska ersättning betalas för skador under anläggningstiden, vilka inte har schablonberäknats i detta fall. Vidare ska ersättning betalas för eventuella bestående brukningshinder under återstående arrendeperiod.

Ersättning till fastighetsägaren

Fastighetsägarens framtida grödskada i detta fall kommer att reduceras. Fastighetsägaren ska ha ersättning för resterande delen av de framtida skadorna (posterna 2 och 3), dvs. $12\,500 - 5\,625 = 6\,875$ kr.

Fastighetsägarens *intrångersättning* för posterna 1-3 i detta fall blir därmed: $(1\,000 + 6\,875) \times 1,25 = 9\,844$ kr.

Det ska observeras att det inte går att direkt fördela fastighetsägarens totala ersättning, beräknad i föregående exempel, mellan fastighetsägaren och arrendatorn eftersom ersättningen till arrendatorn utgör *annan ersättning*, som inte ska räknas upp med faktorn 1,25. En separat beräkning måste alltså göras på det sätt som gjorts här.

1.2 Smala ledningar

Med smala ledningar avses ledningar vars diameter är högst 30 cm.

De värderingsprinciper som redovisas i LMV-rapport 1994:3 samt i PM 2005 kan förenklas till nedanstående metod. Hänsyn har tagits till bl.a. aktuella prisnivåer på spannmål samt att grödskadan har beräknats utifrån "dåliga grävningförhållanden" (jfr tabellerna på s. 28-35 i LMV-rapporten). Se vidare exemplet längre fram hur beräkning ska göras.

Värderingsmetod

1. *Fast belopp*: 500 kr per fastighet.⁹
2. Marknadsvärdeminskning orsakad av dels framtida *grödskada*, dels vissa *övriga framtida skador* (samrådsplikt, stenplockning, risk för ogrässspridning etc.) bestäms till följande belopp per kvadratmeter inom *arbetsområdet* för olika delar av landet. Omkring halva

⁹ Samma fasta belopp som i PM 2005 anges för övriga bestående intrångseffekter.

beloppet utgörs av framtida grödskada, den andra halvan av övriga effekter.

Produktionsområde	Gss	Gmb, Gns, Gsk, Ss, Ssk	Nn, Nö
Belopp kr/kvm	1,00	0,75	0,50

3. Marknadsvärdeminskning orsakad av dels grödskada, dels försvårad brukning i samband med *anläggandet* av ledningen: bedöms principiellt *från fall till fall*.¹⁰ Om parterna är *överens* kan en *schablonmässig bedömning* göras utifrån tabellen nedan, vilken i princip motsvarar ett normalt bruttoskördevärde för olika produktionsområden. Beloppen avser kr/kvm inom *arbetsområdet* och bygger på antagandet om förlust av en årsskörd under anläggningstiden.

Produktionsområde	Gss	Gmb, Gns, Gsk, Ss, Ssk	Nn, Nö
Belopp kr/kvm	2,00	1,50	1,00

4. Ersättning för *brunnar* och liknade brukningshinder: bestäms enligt Lantmäteriets rekommendationer för tillämpning av *1974 års norm för stolpar*.
5. Förlust av eventuella *förväntningsvärden* ersätts utöver ovanstående.

Beräkningsexempel - smal ledning

Förutsättningar

En 200 meter lång va-ledning byggs på en jordbruksfastighet i Ss-området. Arbetsområdet är 10 meter brett. Parterna är överens om att ersättningen för skadorna under anläggningsåret ska beräknas enligt den schabloniserade metoden.

Beräkning

Marknadsvärdeminskningen kommer att bestå av:

1. Fast belopp: 500 kr
2. Framtida grödskada och övriga framtida effekter: 0,75 kr/kvm, motsvarande 7,50 kr per löpmeter ledning

¹⁰ Skada på växande gröda värderas enligt aktuella priser; se i övrigt de principer som redovisas i LMV-rapport 1994:4. Försvårad brukning under anläggningstiden kan värderas enligt 1983 års jordbruksnorm.

3. Schablonbelopp för skador under byggtiden: 1,50 kr/kvm, dvs. 15 kr per löpmeter ledning

Intrångsersättningen blir sålunda: $(500 + 200 \times 7,50 + 200 \times 15,00) \times 1,25 = 5\,000 \times 1,25 = 6\,250$ kr. Detta motsvarar 31,25 kr per löpmeter ledning.

Arrendesituationen

Om den berörda marken är utarrenderad kan förutsättas att arrendatorn normalt drabbas av följande skador.

1. *Framtida skador* (grödskada, stenplockning etc.) under den tid som återstår av nuvarande arrendeavtal. Som en schablon denna skada beräknas utifrån följande procentsatser av den totala framtida grödskadan.

Återstående arrendetid	Andel av framtida skador
1 år	30 %
2 år	45 %
3 år	55 %
4 år	65 %
5 år	70 %

2. Skador under *anläggandet* av ledningen (skördebortfall och försvårad brukning).
3. Skador orsakade av *bestående* brukningshinder under återstående arrendetid.

Dessa skador ersätts normalt som *annan ersättning*.¹¹

Beräkningsexempel – arrendesituationen

Förutsättningar

Samma grundförutsättningar som i exemplet ovan. En 200 meter lång kommunal va-ledning byggs på en jordbruksfastighet i Ss-området. Arbetsområdet är 10 meter brett. Parterna är överens om att ersättningen för skadorna under anläggningsåret ska beräknas enligt den schabloniserade metoden.

Den berörda åkermarken är utarrenderad. Efter anläggningsåret är det två år kvar av gällande arrendeperiod.

¹¹ Se dock anmärkningen ovan under större ledningar, dvs. att det kan tänkas att arrenderättens värde påverkas och att det i så fall blir fråga om intrångsersättning.

Ersättning till arrendatorn

Enligt tabellen ovan ska arrendatorn få ett belopp som motsvarar 45 % av de *framtida skadorna*. Denna uppgår till 7,50 kr per löpmeter ledning.

Utöver detta ska arrendatorn få hela ersättningen för skadorna under *anläggningstiden*. Dessa har enligt schablonen bestämts till 15 kr per löpmeter ledning.

Arrendatorns ersättning blir sålunda i detta fall:

$$(200 \times 7,50) \times 0,45 + 15 \times 200 = 3\,675 \text{ kr.}$$

Ersättning till fastighetsägaren

Fastighetsägarens framtida skador kommer att reduceras i motsvarande grad. Fastighetsägaren kommer alltså att få ersättning för resterande delen, 55 %, av de framtida skadorna, dvs. $(200 \times 7,50) \times 0,55 = 825 \text{ kr}$.

Det fasta beloppet 500 kr påverkas inte av arrendet.

Fastighetsägarens *intrångsersättning* i detta fall blir därmed:

$$(500 + 825) \times 1,25 = 1\,656 \text{ kr.}$$

Det ska observeras att det inte går att direkt fördela fastighetsägarens totala ersättning, beräknad i föregående exempel, mellan fastighetsägaren och arrendatorn eftersom ersättningen till arrendatorn utgör annan ersättning, som inte ska räknas upp med faktorn 1,25. En separat beräkning måste alltså göras på det sätt som gjorts här.

2. Ledningar i betesmark

I LMV-rapporterna 1991:6 och 1994:4 redovisas tämligen detaljerade metoder för att bestämma ersättning för intrång av underjordiska ledningar i betesmark. En förenkling bör göras och det bör finnas möjlighet att använda *en gemensam metod för större och smala ledningar*.

De intrångseffekter som kan uppkomma då en underjordisk ledning grävs ner i betesmark är i huvudsak följande:

1. Förlust av bete i *framtiden*. Alternativt uppkommer det en *kostnad för insådd*, men även om insådd görs tar det en viss tid innan marken är återställd.
2. Förlust av bete under *anläggningsåret*. Uppkommer inte alltid, utan måste bedömas från fall till fall.

3. Eventuell kostnad för *tillfälliga stängsel* under anläggningstiden. Det vanliga är att ledningshavaren svarar för denna åtgärd, dvs. fastighetsägaren (arrendatorn) drabbas inte av någon skada i form av stängselkostnad.
4. Det kan även tänkas att det inte går eller inte är lämpligt att använda den berörda betesmarken över huvud taget under anläggningsåret. Fastighetsägaren (arrendatorn) kan i så fall drabbas av *omställningskostnader* etc. som bör ersättas. Hänsyn bör därvid också tas till skäliga åtgärder från den skadedrabbandes sida för att minska skadan.

Värderingsmetod

1. *Fast belopp*: 500 kr per fastighet.
2. Förlust av bete i *framtiden* och/eller kostnad för insädd kan som en schablon värderas till samma belopp som ovan redovisats för smala ledningar.¹² Vi får då följande belopp per kvadratmeter inom arbetsområdet.

Produktionsområde	Gss	Gmb, Gns, Gsk, Ss, Ssk	Nn, Nö
Belopp kr/kvm	1,00	0,75	0,50

3. Förlust av bete under *anläggningsåret* kan som en schablon uppskattas till hälften av skördevärdet för åkermark. Vi får därmed följande belopp per kvadratmeter inom arbetsområdet.¹³

Produktionsområde	Gss	Gmb, Gns, Gsk, Ss, Ssk	Nn, Nö
Belopp kr/kvm	1,00	0,75	0,50

Dessa tre poster är av arten *intrångsersättning*, varför de framräknade beloppen ska räknas upp med faktorn 1,25.

¹² Den framtida skadan beror i realiteten naturligtvis mycket på hur snabbt vallen återhämtar sig, om det är nödvändigt med insädd eller inte. Om insädd görs så kommer det att alltid uppstå en initialkostnad – för t.ex. inköp av utsäde, transport till och från det skadade området etc. – oavsett storleken på det skadade området. Detta motiverar att ersättningen, som en schablon, läggs på samma nivå som för åkergrödor. Genom att välja denna nivå behöver man inte heller ta ställning till om det är bestående bete eller om marken kan komma att användas som åkermark eller inte i framtiden.

¹³ Beloppen bygger på betesvärde för betesvall enligt bidragsskalkyler. Jfr även LMV-rapport 1991:6 s. 171 ff. om skada på betes- och slättervall.

4. *Tillfälliga stängsel* under anläggandet. Ersätts som *annan ersättning* i den mån det blir aktuellt för fastighetsägaren (arrendatorn) att sätta upp stängsel.¹⁴
5. Eventuella *omställningskostnader* om det inte går att använda berörd mark som bete under anläggningsåret. En bedömning görs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Beräkningsexempel

Förutsättningar

Vi anknyter till samma exempel som under smal ledning i åker ovan. En 200 meter lång va-ledning byggs på en jordbruksfastighet i Ssområdet. Arbetsområdet är 10 meter brett. Det uppkommer skada på betet under anläggningsåret. Ledningshavaren sätter upp och bekostar tillfälliga stängsel under tiden för anläggandet.

Beräkning

Marknadsvärdeminskningen kommer att bestå av:

1. Fast belopp: 500 kr.
2. Förlust av bete i *framtiden* och/eller kostnad för insådd: 0,75 kr/kvm (motsvarande 7,50 kr per löpmeter ledning).
3. Förlust av bete under *anläggningsåret*: 0,75 kr/kvm (motsvarande 7,50 kr per löpmeter ledning).

Intrångsersättningen blir sålunda: $(500 + 200 \times 7,50 + 200 \times 7,50) \times 1,25 = 3\,500 \times 1,25 = 4\,375$ kr. Detta motsvarar knappt 22 kr per löpmeter ledning.

Arrendesituationen

Om den berörda betesmarken är utarrenderad så måste en separat beräkning av ersättningen till fastighetsägaren respektive arrendatorn göras. Ofta torde det kunna vara en acceptabel lösning att vid beräkningen utgå från att arrendatorn drabbas av skadorna under punkt 2 och 3 ovan (samt i förekommande fall 3 och 4). Större delen av skadorna ligger som regel nära i tiden. Fastighetsägaren kommer i så fall att få enbart det uppräknade fasta beloppet ($500 \times 1,25$ kr).

I andra fall, t.ex. om arrendet upphör efter anläggningsåret eller inom de närmaste åren därpå, bör inte denna förenklade metod tillämpas. Skadorna under punkt 2 ska i så fall fördelas mellan arrendator och fastighetsägaren på ett annat sätt, beroende bl.a. av vem som antas komma att svara för en eventuell insådd.

¹⁴ Den faktiska kostnaden – för arbete och material – i det aktuella fallet ska ersättas.