

## Rekommendationer

2000-12-21

Dnr 402-2000/2715

För kännedom  
Se sändlista\*

Lantmäterimyndigheter,  
Prod. ställen Fastighetsbildning och  
Kommunala Lantmäterimyndigheter

### Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar

De nya rekommendationerna innebär en uppdatering av prisnivån jämfört med tidigare rekommendationer 1999-12-15 Dnr 402-1999/4128.

Vad avser luftledningar för eldistribution har inget nytt avtal slutits mellan parterna på marknaden sedan de förra rekommendationerna. Gällande avtal mellan parterna är därför fortfarande 1991 års avtal om överföringsledningar och 1996 års avtal rörande kraftledningsintrång för lokala nät.

Beträffande teleledningar finns en komplettering av ramavtalet (1987-10-09) från slutet av 1993, se bilaga 3. Från sept. 1997 finns även en överenskommelse mellan Telia och LRF rörande tillämpningen av vissa faktorer i ersättningsberäkningarna, se bilaga 4.

LMV lämnar i det följande synpunkter och rekommendationer på värderings- och ersättningsnivåer för innevarande säsong, 2000/2001, se även bilagorna 1 och 2. I vissa avseenden skiljer sig LMV:s riktlinjer för officialvärdering från de avtal och överenskommelser om normtillämpning som parterna tecknat. Ytterligare information lämnas av personerna nedan.

Kontaktpersoner vid Utvecklingsenheten (fax 026-12 77 46):

Skog: Anders Bogghed Tel: 026- 63 30 29 Åker: Leif Norell Tel: 026-63 30 41

För Lantmäteriverket

Lars Jansson

\* Sändlista: GD, Ch F, Fastighetsråden, Mark och Fastighetsrådet, m.fl.

# 1 Ersättnings- och värderingsprinciper vid upplåtelse av ledningsrätt

## 1.1 Inledning

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

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

Lantmäteriverket (LMV) har tidigare i olika sammanhang redovisat vilka principer och metoder som bör användas vid officialvärdering. Bl.a. kan nämnas LMV-rapport 1989:3 (Intrång i areella näringar), de allmänna råden från 1992-04-16 (Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar) samt Ersättningshandboken som gavs ut 1993.

I praktiken är tillämpningen av normer - t.ex. 1950 års skogsnormer och 1974 års åkernormer - det helt dominerande sättet att bestämma ersättning för ledningsintrång. Ersättningsnormer är resultatet av överenskommelser mellan parterna (LRF och ledningsägarsidan). **Det är därför inte säkert att normer alltid ger en rättsenlig ersättning. Utgångspunkt för LMV:s rekommendationer är att ge en rättsenlig ersättning.**

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

## 1.2 Principer för officialvärdering

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

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

Följande principer för LM:s hantering av ersättningsfrågan bör därvid gälla. LMV:s rekommendationer för officialvärdering i det fall att det inte finns någon överenskommelse redovisas längre fram under respektive värderingssituation.

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

- I a.** Förutsättning: Parterna kommer överens om ersättningen.  
LM gör följande: Beslutar om ersättningen enligt överenskommelsen.  
(Frågan om eventuellt medgivande från pantträttshavare och/eller nedsättning av inträngsersättningen eller del därav hanteras i vanlig ordning).
- I b.** Förutsättning: Parterna ej överens i vissa fall. LM anlitas för att avgöra ersättningsfrågan. Ledningshavaren bjuder vid förrättningen ersättning beräknad enligt tillämplig "norm", dock med undantag för påslag för frivillig överenskommelse. Fastighetsägare yrkar högre ersättning än erbjuden.  
LM gör följande: Jämför bud och yrkande med ersättning beräknad enligt LMV:s rekommendationer för officialvärdering. Om överenskommelse inte kan nås, beslutas om ersättning.

Överstiger budet ersättningen beräknad enligt LMV:s rekommendationer, vilket torde vara det normala, beslutar LM om ersättning enligt budet (förutsatt att ledningshavaren står fast vid det, i annat fall se I c nedan). Om budet understiger ersättningen beräknad enligt LMV:s rekommendationer, beslutas enligt dessa.

**I c. Förutsättning:** Parterna är inte överens i vissa fall. LM anlitas för att avgöra ersättningsfrågan. Ledningshavaren yrkar att LM bestämmer ersättningen enligt officialvärdering. Fastighetsägare yrkar ersättning som överstiger tillämplig norm.

**LM gör följande:** Utför officialvärdering enligt LMV:s rekommendationer. Om ersättningen enligt officialvärderingen understiger ersättningen beräknad enligt tillämplig norm, redovisas värderingsresultatet vid förrättningsammansträdet. Ledningshavaren får då avgöra om han vill erbjuda högre ersättning med hänsyn till att övriga fastighetsägare som berörs av ledningen normalt kompenseras generösare.

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

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

Om ersättningen enligt officialvärderingen överstiger ersättning beräknad enligt tillämplig norm bestäms ersättningen enligt officialvärderingen.

***Typsituation II.*** Parterna förhandlar inte själva utan lämnar ersättningsfrågan till LM för behandling inom förrättingens ram. (Tillämplig norm förutsätts ge högre ersättning än LMV:s rekommendationer.)

LM gör följande: Försöker inledningsvis få till stånd en principöverenskommelse - eller få ett principmedgivande från ledningsägaren - om normen eller LMV:s rekommendationer skall ligga till grund för värdering och förhandlingar.

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

Träffas inte en sådan överenskommelse eller fås inget principmedgivande från ledningshavaren, återstår för LM att tillämpa LMV:s rekommendationer vid värderingen och förhandlingen.

## **2 Ledningar i skogsmark**

### **2.1 Överföringsledningar - 1950 års skogsnormer**

#### **2.1.1 Ersättningsnivån i normerna**

1991 års avtal kompletteras med en överenskommelse om uppräkningsfaktorer (motsvarar typträdspriser) vid användning av 1950 års skogsnormer. Den senaste överenskommelsen avser avverknings-säsongen 1996/97. För säsongerna 97/98, 98/99, 99/2000 och 00/01 föreligger f.n. ingen överenskommelse.

LMV har under några år rekommenderat att tabellerna i 1950 års skogsnormer kan användas i kombination med LMV:s typträdspriser för att nå en ersättningsnivå som täcker marknadsvärdeminskningen vid intrång. En principiell analys av ersättningsnivån i å ena sidan ett normtillämpningsavtal och å andra sidan en rekommendation för officialvärdering visar att nivån i det första fallet *skall* vara högre för att fylla sin funktion.

Bl.a. de ortsprisutredningar som LMV tidigare har gjort visar att 1950 års normer, med av parterna tillämpade typträdspriser/faktorer, ger en ersättning som kan betydligt överstiga marknadsvärdeminskningen. Däremot går det inte att av dessa utredningar dra den generella slutsatsen att ersättningen enligt

normerna alltid överstiger den totala ersättningsgilla skadan, dvs. summan av marknadsvärdeminskning och övrig skada.

### **2.1.2 Specialfrågor vid tillämpning av skogsnormerna**

I bilaga 3 till 1991 års avtal - och i likalydande bilaga till 1996 års avtal - finns övriga preciseringar och modifieringar vid tillämpningen av skogsnormerna. I bilagan kommenteras dels *plant- och ungsogsbestånd*, dels *storm- och torkskador*, dels *korrektionsfaktorn för volym* vid nyröjd och nygallrad skog. I de båda sistnämnda frågorna kan LMV instämma i avtalsbilagans modifiering. Den förstnämnda frågan, ersättningen för plant- och ungsogsbestånd, kräver dock några ytterligare kommentarer.

Enligt avtalsbilagan skall "föryngringskostnaden utgöra grunden för beräkning av ersättningsbeloppet under förutsättning att det huvudsakligen rör sig om intrång i sådan skog och att de från anläggningstidpunkten uppräknade föryngringskostnaderna är större än summa ersättning för mark och förtidig avverkning". Syftet med klausulen är att eliminera det problem i normen som varit välkänt i årtionden, nämligen att tabellerna t.ex. på svaga boniteter i Norrland ger låga ersättningar för etablerade plant- och ungsogskar. Avtalsbilagan anger att intrånget *huvudsakligen* skall röra sig om sådan skog, och någon generell tillämpning av högsta-värdesprincipen kommer inte ifråga.

Bestämning av *marknadsvärdet* för plant- och ungskog har alltid varit problematisk, då objektet med enbart eller företrädesvis sådan skog mycket sällan säljs på marknaden. Enligt LMV:s uppfattning skall dock finnas harmoni mellan värdenivån på de yngsta, de medelålders och de äldsta, avverkningsbara skogarna. *Kostnadsprincipen*, som alltså ges företräde i avtalsbilagan, innebär med 1980- och 90-talens höga föryngringskostnader, att man oftast når över den nivå som kan sägas harmoniera med marknadsvärdenivån för skogar med högre ålder. Detta gäller praktiskt taget oavsett med vilken ränta uppräknings sker; avtalsbilagan stadgar för övrigt inte någon ränta, men det är sannolikt att 3,75 % avses.

### **2.1.3 LMV:s rekommendationer**

#### **A. 1950-års skogsnorm**

Vid användning av tabellerna i 1950 års skogsnormer rekommenderar LMV typträdspriser enligt bilaga 1 för säsongen 2000/2001. Sedan föregående rekommendationer har sågtimmerpriserna varit relativt oförändrade, men med en viss övervikt åt sänkta priser sett över landet som helhet. Massapriserna ligger kvar på oförändrad nivå i en del områden, men har stigit i andra, speciellt i södra Sverige. Marknadsprisutvecklingen för skogsfastigheter under perioden är fortfarande positiv. Störst ökning har skett i södra Sverige.

De beräknade typträdspriserna ger i Södra Sverige en värdeökning med 3 till 6% för tall och löv, medan för gran sker en värdesänkning med 3 till 6 % jämfört med föregående säsong.

I norra Sverige blir det en värdesänkning upp till ett par procent, med undantag för de produktiva tallbestånden där blir det en svag ökning inträffar.

I beräkningarna ingår LMV:s bedömning av framtida virkesprisutveckling så det är inte enbart årets virkespriser som ligger till grund för beräkningen.

## **B. förenklade skogsnormer**

Vid användning av den förenklade skogsnormen rekommenderar LMV uppräkningsfaktorn 22. LMV rekommenderar dock att den fullständiga normen användas i de fall där användningen av den förenklade normen anses skapa oklarheter. Som exempel på sådana förhållanden kan nämnas stora uttag av kanträd, nu eller i framtiden, och problem med den förenklade normens klassindelningar.

## **Plant- och ungsogsbestånd**

LMV:s rekommendation för officialvärdering av plant- och ungsogsdominerade objekt är att kostnadsvärdeprincipen bör användas mycket restriktivt och bara där normens ersättning klart understiger en bedömd marknadsvärdenivå. Även i dessa situationer bör kostnadsvärdering ske på sådant sätt att inte värderationerna mellan skog av olika åldrar kommer i tydlig obalans. Uppräkningsfaktorn för t.ex. tio år och mer från anläggningstidpunkten bör inte göras. Det bör i sammanhanget understrykas att *intrångersättning* skall utgå med ett belopp som motsvarar marknadsvärdeminskningen.

## **Övriga skogsfrågor i avtalet**

För storm- och torkskador samt korrektionsfaktorn för volym kan LMV instämma i de modifieringar som föreslås i bilaga 3 till 1991 års avtal.

## **2.2 Distributions- och teleledningar - förenklad skogsnorm samt avtalet mellan Telia och LRF**

### **2.2.1 Förenklade skogsnormerna**

De förenklade skogsnormerna kan enligt avtal 1996-05-24,29 mellan Svenska Elverksföreningen och LRF tillämpas när det gäller att bestämma ersättning för distributionsledningar 24 kV och lägre spänning. 1996 års avtal innehåller en ny överenskommelse om att den s.k. faktorn skall knytas till överenskomna faktorer för överföringsledningar.

### **2.2.2 Avtalet Telia - LRF**

Televerket, numera Telia AB, och LRF träffade 1987-10-09 ett ramavtal med rekommendationer att tillämpa vissa regler vid upplåtelse av mark för teleledningar. Ramavtalet har tidigare (1988-01-08) skickats ut inom Lantmäteriet. Till ramavtalet finns en komplettering från nov./dec. 1993 som biläggs. Från sept. 1997 finns även en överenskommelse om reglering av vissa faktorer i ersättningsberäkningarna.

Ramavtalet och kompletteringen innehåller bl.a. rekommendationer om hur ersättningen bör bestämmas såväl i fråga om skogsmark som i fråga om åkermark. När det gäller ersättning för intrång i skogsmark kan man notera att denna föreslås beräknas utifrån ett P30-pris som ligger betydligt högre än det som rekommenderas av LMV.

### **2.2.3 LMV:s rekommendationer för officialvärdering**

Beträffande distributionsledningar rekommenderar LMV att den förenklade skogsnormen används vid officialvärdering. Uppräkningsfaktor 22 bör därvid utnyttjas.

När det gäller teleledningar rekommenderar LMV - i de fall då inte markägaren accepterar avtalet mellan Telia och LRF - att ersättningen bestäms enligt detta avtal. Avtalet ger nämligen enligt LMV:s mening fullt tillräcklig ersättning i förhållande till ersätt-

ningsreglerna. Om Telia däremot inte accepterar att ersättningen bestäms enligt detta avtal bör den förenklade skogsnormen med faktor 22 användas.

### 3 Ledningar i jordbruksmark

#### 3.1 1996 års avtal om 1974 års åkernormer

Enligt 1996 års avtal mellan LRF och ledningshavarna i fråga om tillämpningen av 1974 års åkernormer gäller i huvudsak följande (se bilaga 7A och 7B till avtalet):

- Utgångspunkten är den s.k. huvudregelns tabellvärden (se tabellerna i bilaga 3).
- Ersättning skall utgå med följande **procentandelar** av tabellvärdena beroende på stolpens avstånd till fältkant.

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

#### 3.2 Avtalet Telia - LRF

Avtalet mellan Telia och LRF ger samma ersättning för stolpar som avtalet ovan.

Utöver den på detta sätt beräknade ersättningen per stolpe utgår ersättning i form av ett grundbelopp per meter ledning. Detta belopp uppgår för närvarande (2000) till ca 3,10 kr/meter ledning.

### 3.3 Kommentar till 1974 års åkernormer

I LMV-rapport 1991:6 (Ersättning för gasledning i åkermark) görs en analys av åkernormernas användbarhet för att bestämma ersättning för markeringsstolpar för gasledningar. Trots att denna analys är relativt översiktlig kan man ändå konstatera att den årliga skada som ligger till grund för normernas huvudregel torde vara överskattad i de allra flesta fall. Denna slutsats grundas på främst följande (se bilaga 10 till LMV-rapport 1991:6):

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

Sammantaget gjordes i rapporten 1991:6 mot denna bakgrund den bedömningen att den årliga skadan i huvudregeln borde halveras vid tillämpning av 1974 års åkernormer på markeringsstolpar för underjordiska gasledningar.

När det gäller kraftledningsstolpar framstår det dock som rimligt att reduktionen av årsskadan inte bör vara så stor som 50 procent. Markeringsstolpar borde utgöra ett mindre intrång, bl.a. på grund av att risken för skador på maskiner och redskap är mindre vid denna typ av stolpar jämfört med kraftledningsstolpar. Enligt LMV:s uppfattning framstår en reduktion med *30 procent* som skälig för kraftledningsstolpar. För stolpar i vändteg framstår det - i likhet med 1991 års avtal - rimligt att intrånget är större varför någon reduktion inte bör göras (se vidare tabellen på nästa sida).

Det kan nämnas att 1974 års åkernorm har nyligen godtagits i ett hovrättsutslag (Hovr. Över Skåne och Blekinge, U Ö 2156), där domstolen hänvisade till Lantmäteriverkets rekommendation.

### 3.4 LMV:s rekommendationer för officialvärdering

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

Inträngsersättning och annan ersättning bestäms utifrån de principer som redovisats i LMV-rapport 1989:3 (Intrång i areella näringar) och LMV:s allmänna råd 1989-06-22 (dnr 310-305-89) i anslutning till rapporten.

Utgångspunkten för att bestämma de båda ersättningsposterna är den *årsskada* som ledningen medför. Inträngsersättningen uppskattas till 10 gånger årsskadan i normalfallet (M-faktor 10). Posten annan ersättning bestäms i normalfallet till 5 gånger årsskadan. Detta belopp har beräknats enligt den s.k. IAN-modellen, varvid den normaliserade återstående innehavstiden satts till 10 år och kalkylräntan 4 procent.

Det bör observeras att LMV alltså, från och med 1999 års värderingsrekommendation, numera rekommenderar en lägre kalkylränta än under de senaste åren. Den reala kalkylräntan 4 procent är samma räntesats som LMV rekommenderade tidigare, före 1993, se t.ex. LMV-rapport 1989:3 avsnitt 4.3.4. Bakgrunden är att den höga realräntenivå som rådde under början av 1990-talet nu har sjunkit drastiskt. LMV avser att återkomma med närmare utredningar om kalkylräntan i annat sammanhang.

Den totala ersättningen i normalfallet uppgår sålunda till 15 gånger årsskadan. Detta kan jämföras med normens 15,2 (5 procents ränta och en kalkylhorisont på 15 år). *Rent praktiskt kan därför normens tabellvärden användas, men en uppdelning av dessa ersättningsbelopp ska i en officialvärdering göras enligt följande.*

- **Inträngsersättning: bestäms till 2/3 av normens totalbelopp.**
- **Annan ersättning: bestäms till 1/3 av normens totalbelopp.**

**LMV:s rekommenderade tabell för omräkning av beloppen enligt huvudregeln i 1974 års åkernorm.**

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

Totalersättningen ska dock reduceras för stolpar i fältkant och stolpar som inte står i vändteg. Reduktionen görs enligt ovanstående tabell. Tabellen är i princip likadan som i avtalet Elverksföreningen - LRF. Det som skiljer är stolpar på ett större avstånd än 15 m från fältkant. Enligt vad som tidigare sagts är en generell reduktion till 70 procent av huvudregeln rimlig ersättningsnivå för sådana stolpar.

LMV vill understryka att ovanstående sätt att bestämma ersättningen gäller normalfall. Vid t.ex. specialodlingar kan det finnas anledning att bedöma främst posten annan ersättning på ett mera individuellt sätt (se vidare avsnitt 5.4 i LMV-rapport 1989:3).

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

Vidare kan det ibland vara lämpligt att frångå ovanstående tabell för kantstolpar, så att det inte blir ett alltför stort steg mellan intervallet 2-3 m och 3-15 m. I vissa fall kan det för kantstolpar dessutom vara lämpligt att vid ersättningsberäkningen utgå från att ett

markområde tas ur produktion, nämligen om det framstår som troligt att en obrukad markremsa kommer att lämnas efter fältkanten. I stället för att bestämma ersättningen utifrån årliga brukningskostnader får man vid beräkning av totalskadan utgå från marknadsvärdet på markområdet samt intäktsbortfallet.