

**Ger behandlingen av ortsprismaterialet  
upphov till råtomtmarksvärde?**

Fredrik Pettersson

Copyright © Fredrik Pettersson, 2020.

Fastighetsvetenskap  
Institution för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
ISRN LUTVDG/TVLM 20/5460 SE  
Tryckort: Lund

## **Ger behandlingen av ortsprismaterialet upphov till ett råtomtmarksvärde?**

Land value with, or without, exploitation costs included?

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Fredrik Petterson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Eric Norén, doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

David Fridell, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Max Höijer, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Fastighetsbildning, markexploatering, fastighetsreglering, fastighetstaxering, ortsprismaterial, råtomtmarksvärde

**Keywords:**

Property formation, property development, reallocation, real estate taxation, real estate comparables, raw land value

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

## Abstract

During land surveying operations, the amount of compensation needs to be calculated using the valuation means taken by the land surveyor or appointed appraiser. For this reason, it is important that input parameters are correct. As profit distribution is a pressing concern in relation to real estate regulations, raw land value is sought after. In this case, the responsible land surveyor reports for background, valuation principles and input parameters and these are used to determine the amount of compensation due. As a result of this, consideration must be given to the way in which the land surveyor prices material with regards to local price material and raw land value in practice. Depending on the material the area has given, it may be relevant to consider in which situations the land surveyor may be less educational towards the owners involved in the operation. As a consequence of this, errors or uncertainties in valuation statements may result in a compensation amount which differs from the raw land value.

Additionally, in the case of errors uncertainties, it is not always clear which party will face consequences due to incorrect treatment of the local price material. During the preparation process of the local price material, consideration must be given to the optimal number objects to be compared in order to guide the reimbursement decision or whether other valuation means are necessary to come to a final decision of the reimbursement that will be given.

In order to examine this, Lantmäteriets archive has been searched in order to find land survey operations where a compensation investigation has been necessary. Only cases where the compensation investigation contained or was intended to contain local price material were included in the study. In order to ensure that the local price material had been processed correctly, sales date, property formation date and the date where water and sewage were connected were assumed to be connected have been compared using the property register or through contact with the respective municipality where the comparison object is located. As a result of conducting the study in this way, it can be assumed that the desired value has been obtained from the material. Following from this, the key conclusion which can be drawn is that the majority of all land surveying operations, the amount of compensation is based on a raw land value. There are some discrepancies in the compensation investigations conducted by Lantmäteriet itself when compared with those which have been conducted by an outside valuer. In cases where these inaccuracies have arisen as a result of incorrect input parameters, this would lead to increased costs for the people who have recently invested in a new property.

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

## Sammanfattning

I samband med lantmäteriförrättningar där ersättningsbeloppet behöver framtas med hjälp av de värderingsmedel som Lantmäteriet eller utsedd värderingsman har att tillgå är det ytterst viktigt att ingångsparametrarna är korrekta. Då fastighetsregleringar där vinstfördelning blir aktuellt och där genomsnittsvärdeprincipen aktualiseras är det råtomtmarksvärdet som eftersöks. I värderingsutlåtandet redovisar således ansvarig förrättningslantmätare för bakgrund i sagt fall, värderingsprinciper och de ingångsparametrar som används för att slutligen kunna utdöma ersättningsbeloppet i förrättningen. I detta hänseende är det därför intressant att ta reda på hur förrättningslantmätaren behandlar ortsprismaterial och därmed råtomt- och tomtmarksvärden i värderingssituationer i praktiken. Det kan därför vara aktuellt att besvara i vilka situationer, beroende på vilket material som området ger upphov till, som förrättningslantmätaren tenderar att vara mindre pedagogiskt för de sakägare som ska ta del av förrättningsakten. Felaktigheter eller otydligheter i värderingsutlåtanden kan få konsekvenser för involverade parter ifall det skulle visa sig att ersättningsbeloppet utdöms baserat på ett värde som skiljer sig från råtomtmarksvärdet. Det är vidare intressant att ta reda på i de fall som felaktigheter eller otydligheter framstår vem som blir den part som får utstå de konsekvenser som den felaktiga behandlingen av ortsprismaterialet har gett upphov till. I samband med framtagandet av ortsprismaterialet är det en intressant aspekt att ta reda på hur många jämförelseobjekt som är optimalt för att ortsprismaterialet ska bli vägledande för ersättningsbeslutet eller om det krävs andra värderingshjälpmedel för att slutligen besluta om ersättningen.

För att besvara detta har Lantmäteriets arkiv genomsökts för att hitta lantmäteriförrättningar där en ersättningsutredning har varit aktuell. Om ersättningsutredningen har eller haft avsikt att innehålla ett ortsprismaterial har redovisningen studerats. För att försäkra att ortsprismaterialen behandlats korrekt har fångesdatum, fastighetsbildningsdatum och datum då vatten- och avlopp ansetts vara inkopplat har jämförelseobjekten undersökts genom att nyttja fastighetsregistret eller genom kontakt med respektive kommun där jämförelseobjektet är beläget. På sådant vis är det möjligt att försäkra sig om att det faktiskt är det eftersökta värdet som erhålls ur materialet, dvs. råtomtmarksvärdet.

Sammantaget kan det redogöras för att i majoriteten av alla lantmäteriförrättningar grundar sig ersättningsbeloppet i ett råtomtmarksvärde. Det förekommer en del brister i de ersättningsutredningar som Lantmäteriet själv gjort i jämförelse med de som har blivit överlämnade till en utomstående värderingsman. I de fall där felaktigheter skulle uppstå till följd av felaktiga ingångsparametrar skulle detta främst medföra förhöjda kostnader för tillträdande fastigheter.

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---



## Förord

Examensarbetet avslutar härmed fem års studier på civilingenjörsutbildningen inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts under hösten 2019 och våren 2020.

Stort tack riktas till Fredrik Warnquist som var en bidragande faktor till att examensarbete kunde handla om just detta ämne. Vidare vill jag tacka Eric Norén för den hjälp och de goda idéer som jag fått under arbetets gång. Slutligen vill jag även tacka vänner och familj som har förgyllt min tid i Lund under dessa fem år.

Lund den 25 maj 2020

Fredrik Pettersson

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

## Författningar, förkortningar och ordlista

### Författningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FL	Förvaltningslag (2017:900)
FTF	Fastighetstaxeringsförordning (1993:1119)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JB	Jordabalk (1970:994)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
VägL	Väglag (1971:948)

### Förkortningar

FLM	Förrättningslantmätare
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
SKFVS	Skatteverkets föreskrifter
SoU	Statens offentliga utredningar

### Ordlista

Råtomt- marksvärde	Tomtvärde där avdrag för fastighetsbildningskostnader och andra exploateringsavgifter har gjorts.
Ortspris- material	En förteckning över likartade fastigheter som nyligen sålts.

## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	14
1.1 Bakgrund.....	14
1.2 Syfte .....	16
1.3 Frågeställning.....	16
1.4 Avgränsningar.....	16
1.5 Disposition .....	17
1.6 Metod .....	18
1.6.1 Datainsamling .....	18
2. Teori.....	19
2.1 Fastighetsvärdering .....	19
2.2 Fastighetstaxering .....	19
2.2.1 Fastighetstaxeringsbegrepp.....	20
2.2.2 Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser .....	21
2.3 Tomtvärdetabell .....	23
2.3.1 Ortsprismetoden .....	24
2.4 Fastighetsbildning och fastighetsreglering.....	26
2.4.1 Ersättning vid skadeersättning och vinstfördelning .....	28
2.5 Vinstfördelning .....	30
2.5.1 Direkt och indirekt vinstfördelning.....	31
2.5.2 Genomsnittsvärdeprincipen .....	32
2.6 Råtomt- och tomtmarksvärden.....	33
2.7 Tomtbildning.....	34
3. Resultat .....	36
3.1 Bearbetning av datamaterial.....	36
3.2 Obebyggd fastighet – avdrag saknas.....	37
3.3 Obebyggd fastighet – avdrag gjorts .....	38
3.4 Bebyggd fastighet, bra redovisning – avdrag gjorts.....	39
3.5 Bebyggd fastighet, otydlig redovisning – avdrag gjorts .....	41
3.6 Taxeringsinformation, bra redovisning – avdrag gjorts.....	43
3.7 Taxeringsinformation, dålig redovisning – avdrag otydligt.....	45

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

3.8 Ortsprismaterialets spridning .....	46
3.9 Avstående och tillträdande .....	46
3.10 Ortsprismaterialens storlek.....	47
3.10.1 Stöd av taxering .....	50
3.11 Redovisning av ortsprismaterial.....	51
3.12 Fastighetsbildningskostnader .....	53
3.13 Exploateringskostnader .....	56
4. Diskussion.....	59
4.1 Allmän diskussion om ortsprismaterialet.....	59
4.2 Jämförelseobjekt .....	61
4.3 Redovisning .....	63
5. Slutsats .....	66
Offentligt tryck.....	68
Litteratur .....	69
Bilagor.....	71

## 1. Inledning

*Detta presenterar bakgrund till examensarbetet och varför skillnaden mellan tomtmarksvärde och råtomtmarksvärde i ortsprismaterial kan innebära ett problem och därmed intressant att undersöka. Vidare beskrivs arbetets syfte och de frågeställningar som arbetet besvarar. Slutligen beskrivs vilka avgränsningar som görs, hur arbetet är disponerat och hur arbetet har genomförts.*

### 1.1 Bakgrund

I samband med lantmäteriförrättningar genomförs värderingar av marken. Beroende på vilken typ av markåtkomst som sker kan man hamna i två olika värderingssituationer: vinstfördelningsfall eller skadeersättningsfall. Vinstfördelning aktualiseras i sex olika fall: tomtbildning, bildande av servitut, ga:s, omreglering av jord- och skogsfastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggningar för vägar m.m. som inte omfattas av tomtbildningsfallen. Slutligen tillhör även klyvning de fall som vinstfördelning tillämpas vid.<sup>1</sup>

Beroende på vilket typfall det gäller hanteras det med olika värderingsmetoder. Vid tomtbildningsfall används genomsnittsvärdeprincipen enligt den praxis som växt fram under åren.<sup>2</sup> Då genomsnittsvärdeprincipen utvecklades till vinstfördelningsregel medförde detta två saker: att värdet efteråt fördelas lika över tomtens areal samt att ersättningen motsvarar detta värde. Genomsnittsvärdeprincipen innebär att värdet av marken fördelas jämnt över hela arealen då varje kvadratmeter anses vara lika nödvändig för att tomten ska kunna bebyggas. Principen är sedan neutral, dvs. det spelar ingen roll i vilken riktning marköverföringen sker ur vinstfördelningssynpunkt.<sup>3</sup>

Genomsnittsvärdeprincipen baseras på ett råtomtmarksvärde där det inte finns några nedlagda kostnader, men ett visst förväntat värde. Det kan exempelvis vara en antagen detaljplan eller ett förhandsbesked för bygglov som skapar ett förväntat värde av att få bebygga fastigheten.<sup>4</sup> Beroende på vilken vinstfördelningsituation det enskilda fallet gäller kan jämkning enl. fastighetsbildningslagen (FBL, 1970:988) 5 kap. 11 § bli aktuell. Detta då den faktiska värdeförändringen och faktiska markanvändningen kan variera mycket från fall till fall. Jämkning innebär att ersättningen måste ligga mellan avträdande fastighets marknadsvärdeminskning och tillträdande fastighets marknadsvärdeökning. För att regleringen ska vara genomförbar krävs en båtnad, att vinsten med fastighetsregleringen överstiger kostnaderna att genomföra åtgärden. En eventuell jämkning säkerställer att ingen involverad part går med förlust efter att

---

<sup>1</sup> Ekbäck, P., Kalbro, T., Norell, L. & Sjödin, E. (2016). *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur* (4:e uppl.), s. 168.

<sup>2</sup> Se t.ex. NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431

<sup>3</sup> Ekbäck, m.fl.(2016), s. 170-174.

<sup>4</sup> Lantmäteriet, *Lantmäteriets värderingshandbok* – hjälpmedel vid förrättningsvärdering 2016, s. 169.

förrättningskostnaderna betalats. För att ersättningen i slutskedet ska bli korrekt är det därför viktigt att ortsprismaterialen utgörs av korrekt information. Eftersom det är råtomtmarksvärdet som fördelas lika över arealen, kan fastighetsägare försäkra sig om att ytterligare investeringar utöver det grundläggande byggrättsvärdet tillfaller en själv. Exempel på sådana investeringar är bl.a. rivning av byggnader, evakuering av rättighetshavare och inbesparade exploateringsavgifter.<sup>5</sup>

När ortsprismaterial studeras är det viktigt att se till vilka kostnader och värdehöjande åtgärder som det har tagits hänsyn till i beräkningarna. Anledningen till detta är att alla fastigheter som ingår i ett ortsprismaterial måste bedömas på samma sätt. Om felaktig behandling sker det kunna leda till att råtomt- och tomtmarksvärden blandas och således blir ett ortsprismaterial som avser råtomtmarksvärden för högt värderat, vilket får konsekvenser då ersättningsbeloppet ska utdömas.

I områden där det genomförs få försäljningar av obebyggd tomtmark kan precisa tomtmarksvärden vara svåra att fastställa. Istället kan värdering då göras med stöd av fastighetstaxeringen, varpå s.k. tomtvärdetabellen nyttjas. Tomtvärdetabellen är ett hjälpmedel för att kunna fastställa tomtmarksvärden. Tabellen tillämpas vanligtvis inom värdeområden som inte har ett tillräckligt stort ortsprismaterial när det kommer till obebyggd tomtmark. Tomtvärdetabellen nyttjas då för att försöka spegla priset inom det särskilda värdeområdet. Tomtvärdetabellen tillämpas på ett sådant sätt att man utgår från tomtens taxeringsvärde och justerar därefter på storlek, VA-klass och närhet till strand samt om normaltomen på något sätt avviker från normtomen.<sup>6</sup>

Inom fastighetsvärderingen finns det en metod som kan anses vara huvudmetoden, ortsprismetoden. Ortsprismetoden är en induktiv metod, vilket innebär att priset härleds från empiriska observationer. Värderingsobjektet värderas således utifrån ortsprismaterialet med liknande egenskaper som har framtagits för att bedöma ett sannolikt värde.<sup>7</sup> Eftersom ortsprismetoden faktiskt härleds från empiriska observationer och kan eventuellt vara mer korrekt beroende på årtal är det viktigt att ortsprismaterialen innehåller korrekt data för att värderingen ska bli så bra som möjligt i slutänden.

---

<sup>5</sup> Ibid, s. 172.

<sup>6</sup> Skatteverket (2017). Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser.

<sup>7</sup> Bengtsson, Ingemar. *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*. Lund: Studentlitteratur, 2018.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att utreda hur kostnader för fastighetsbildning och exploatering behandlas i samband med framtagande av ortsprismaterial och vid vilka nivåer som ett felaktigt behandlat ortsprismaterial kan få konsekvenser.

## 1.3 Frågeställning

- Hur hanteras råtomt- och tomtmarksvärde i värderingssituationer i praktiken?
- Går det att härleda felanvändning till en viss typ av situation?
- Vid vilka nivåer spelar ett felaktigt ortsprismaterial faktiskt roll?
- Vem berörs i störst utsträckning av felaktiga ortsprismaterial?
- Hur många jämförelseobjekt är optimalt vid framtagande av råtomtmarksvärdet?

## 1.4 Avgränsningar

Arbetet syftar till att finna huruvida ortsprismaterial som nyttjas i samband med lantmäteriförrättningar innehåller råtomt- eller tomtmarksvärden för att kunna bedöma om ersättningen som utdöms i slutskedet av förrättningen är lägre eller högre än vad som anses vara korrekt. Exploateringskostnader som utgör en stor del av detta värde kan härledas till avgifter för gator och VA, kostnader för sprängning, schaktning, rivning etc., evakueringskostnader och förrättningskostnader. Då kostnader för sprängning, schaktning och rivning är svåråtkomlig information har dessa inte tagits hänsyn till då avdrag för exploatering undersökts. I arbetet har tomtanläggningar ej förekommit i ersättningsutredningarna till någon större grad och därför har dessa inte betraktats.



## **1.5 Disposition**

### *1. Inledning*

I det inledande kapitlet redogörs det varför examensarbetet är intressant, dess syfte samt de problemställningar som arbetet ska försöka besvara. Vidare innehåller kapitlet de avgränsningar som gjorts. Slutligen beskrivs tillvägagångssättet för arbetets gång.

### *2. Teori*

I kapitlet redovisas gällande lagstiftning kring fastighetsvärdering, fastighetstaxering samt fastighetsbildning och övrig information som är aktuell i frågan.

### *3. Resultat*

Kapitlet inleds genom att presentera olika förrättningsakter där redovisningen av utredningarna som varit aktuella i fallet varit varierande i dess utförlighet vilket kan medföra bristfällig information för läsaren. Vidare presenteras de resultat som framkommit, t.ex. ortsprismaterialets spridning, involverade parter samt storleken av ortsprismaterialen och huruvida dessa ortsprismaterial innehåller råtomt- eller tomtmarksvärden.

### *4. Diskussion*

Detta kapitel innehåller den analys och diskussion som gjorts av det resultat som framkommit i tidigare kapitel.

### *5. Slutsats*

I det avslutande kapitlet presenteras de frågeställningar som inledningsvis av arbetet framställdes och dessa besvaras utifrån de resultat och den analys som framställts i arbetet.

## 1.6 Metod

För att kunna besvara de problemställningar som framställt krävs det viss kunskap om ämnet och de värderingsmetoder som nyttjas. Därför betraktas aktuell litteratur och lagtext inom de ämnesområden som är intressanta för arbetet. Den teoretiska biten kommer bestå av kunskap som under arbetets gång har stötts på. Diskussion kan således föras med stöd från aktuell lag och praxis. Resultatet framkommer genom empirisk analys där förrättningsakter har studerats och information som har varit av vikt för arbetet har noterats förts in i statistiken. Empirisk analys ligger till grund för resultatet då redan genomförda lantmäteriförrättningar innehåller till stor del den redovisning som ansvarig förrättningslantmätare framställt under sagd lantmäteriförrättning. Genom att sammankoppla den empiriska analysen med de teoretiska källorna, lag och praxis har sedan en diskussion gjorts för att bedöma rimligheten av de resultat som framkommit.

### 1.6.1 Datainsamling

Insamling av datamaterial har gjorts i Lantmäteriets e-tjänst ArkivSök. Genom sökning av förrättningsakter under tidsperioden 2017 till 2019 där en utredning, benämnt UT1 har genomförts, har materialet erhållits. Respektive förrättningsakt har sedan studerats, med fokus på protokoll, beskrivning och utredningen, för att finna de akter som är relevanta för arbetet. Protokoll bidrar med en grundlig redogörelse för vad lantmäteriförrättningen har handlat om. Gäller ärendet en marköverföring till en bostadsfastighet (typkod 210 eller 220) och involverade parter inte var överens om ersättningen har utredningen vidare studerats. Innehåller aktens utredning ett ortsprismaterial har detta noterats samt huruvida förrättningslantmätaren redogör för de begrepp som bör förekomma vid en sådan förrättning. Exempel på sådana begrepp kan vara: råtomtmark, exploateringsavgifter och genomsnittsvärde.

För att skapa ett rättvist ursprungligt datamaterial har ett 20-tal förrättningsakter slumpmässigt valts ut från vardera av Sveriges olika län. Bland dessa akter har fördelningen mellan de tre senaste åren likväl varit jämnt fördelad. Detta skapar en rättvis bild geografiskt, men även rent tidsmässigt. Totalt har 430 stycken förrättningsakter undersökts. Många av dessa förrättningsakter har varit föremål för en utredning som inte har varit relevant för arbetet. Sådana utredningar kan bl.a. vara fastighetsbestämningar, historiska utredningar eller fastighetsutredningar om huruvida en särskild fastighet i förrättningen är tjänande till några rättigheter.

Bristfälliga redovisningar har i arbetets gång varit förekommande. Kriterier för huruvida en redovisning har bedömts vara bristfällig har varit om läsaren presenterats den information som är väsentlig för att förstå utredningen på ett läsvänligt sätt, om information som är väsentlig har utelämnats helt eller om en bilaga som är nödvändig ej återfinns i förrättningsakten. Bristfälliga redovisningar har bedömts utifrån förvaltningslagen (FL, 2017:900) 32 § om att beslut ska vara tydligt motiverade för den person som beslutet gäller.

## 2. Teori

*Avsnittet presenterar teoretisk information gällande fastighetsvärdering, fastighetstaxering, fastighetsbildning, vinstfördelning och de som skiljer råtomt- och tomtmarksvärden åt. Kapitlet innehåller avslutningsvis exempel på tomtbildningsfall.*

### 2.1 Fastighetsvärdering

I samband med värderingar finns det ett flertal olika värdebegrepp som tar hänsyn till olika saker. Två vanligt förekommande värdebegrepp är marknadsvärde och individuellt värde. Vid värderingsuppdrag är det vanligt förekommande att värdet som eftersöks är marknadsvärdet, dvs. det värde som är mest sannolikt vid en normal marknadstransaktion. Normal marknadstransaktion innebär att parterna agerar nytto-maximerande och således inte har någon relation till varandra. Definitionen av ett marknadsvärde ligger väldigt nära till alternativkostnadsdefinitionen som är vad man skulle betala för en annan vara med liknande egenskaper. Säljaren må ha en egen uppfattning om vad fastigheten betraktas vara värd och det benämns individuellt värde. Däremot måste säljaren i fråga ta reda på vad fastigheten kan säljas för, dvs. marknadsvärdet. Det individuella värdet sätter den yttre ramen för vilken summa som säljaren skulle kunna tänka sig sälja fastigheten för.<sup>8</sup>

Att värderingsuppdraget syftar till att finna marknadsvärdet kommer av bestämmelse i inkomstskattelagen (IL, 1999:1229) 61 kap. 2 §. Att skattepliktiga förmåner ska värderas till marknadsvärdet beror till stor del på det grundliga synsättet om att det ska utgöra en enhetlig och neutral beskattning. I praktiken medför svårigheterna med att fastställa marknadsvärdet att undervärderingar görs.<sup>9</sup> I samband med reformen av inkomst- och företagsbeskattning år 1989 framkom det att marknadsvärdet ska gälla utan tillämpning av försiktighetsprincip som råder i vanliga fall. Detta för att värdet av förmånen ska motsvara det verkliga värdet. I de fall där det inte finns någon marknad på orten bör marknadsvärdet härledas utifrån motsvarande orter.<sup>10</sup>

### 2.2 Fastighetstaxering

Fastighetstaxering utgör grunden för tillämpningen av skattebestämmelser som gäller för mark och byggnader. Inom ramen för fastighetstaxering avgörs huruvida egendomen är skattepliktig eller inte. I samband med taxeringen bestäms vilken sorts taxeringsenhet som mark och de byggnaderna kommer bestå av.<sup>11</sup> Taxeringsenheten talar om vad som ska taxeras för sig. Fastigheter ska utgöra en taxeringsenhet om inget annat föreskrivs enligt fastighetstaxeringslagen (FTL, 1979:1152) 4 kap. 1 §. Med fastighet avses sådana enheter som förekommer i fastighetsregistret, en s.k. registerenhet. Här omfattas både traditionella fastigheter och tredimensionella

---

<sup>8</sup> Bengtsson (2018), s. 54-56.

<sup>9</sup> Prop. 1989/90:110. *Om reformerad inkomst- och företagsbeskattning*, s.319-321.

<sup>10</sup> Skatteverket (2019). *Värdering till marknadsvärdet*.

<sup>11</sup> Bengtsson (2018), s. 35.

fastigheter. I 4 kap. 2-5 §§ FTL återfinns de regler som egendomen ska uppfylla för att kunna ingå i en taxeringsenhet. De förutsättningar som ska uppfyllas är att egendomen har samma ägare, är belägen inom samma kommun, har samma skatte- och avgiftspliktförhållande samt omfatta vissa kombinationer av ägoslag och byggnadstyper.<sup>12</sup> Då typ av taxeringsenhet är fastställd kan taxeringsvärdet fastställas. Taxeringsvärdet beräknas utifrån den målsättning om att det ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringsåret, mätt som genomsnittligt marknadsvärde under året. Taxeringsvärdet avses sedan att gälla vid ingången av taxeringsåret. Fastighetstaxeringens genomföranderegler har genomgått förändringar i modern tid och taxeringarna har gjorts med intervall om 5-6 år. Reglerna som gäller sedan 2002 har i stort följande huvudpunkter: allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering.

Den allmänna fastighetstaxeringen innebär att en ny, förutsättningslös taxering av samtliga fastigheter i riket genomförs. Då får de skattepliktiga fastigheterna taxeringsvärden. För alla typer görs en allmän fastighetstaxering vart sjätte år, där taxeringsenheterna delas in i tre grupper med jämn spridning så att allmän fastighetstaxering tillämpas på någon del av fastighetsbeståndet vartannat år. Den förenklade fastighetstaxeringen (FFT) i sin tur sker mellan de allmänna fastighetstaxeringarna för respektive fastighetstyp. Skillnaden mellan allmän och förenklad fastighetstaxering ligger i förberedelsearbetet, där förenklad fastighetstaxering är mindre ingående. Särskild fastighetstaxering tillämpas då större förändringar sker. Exempelvis då byggnader förändras eller tillkommer samt då fastighetsbildningsåtgärder medför att gränser eller arealer ändras.<sup>13</sup>

### **2.2.1 Fastighetstaxeringsbegrepp**

Vid fastighetstaxering finns ett antal begrepp som är viktiga att känna till t.ex. värdefaktor, riktvärde och riktvärdeområde. Värdefaktorer bestäms för respektive värderingsenhet och är en värdepåverkande egenskap som beaktas i samband med fastighetstaxering. En kombination av värdefaktorer som definieras för en värderingsenhet motsvarar sedan ett riktvärde.

Riktvärde anger hur marknaden i genomsnitt värderar de värdefaktorer som värderingsenheten anses inneha. Genom en uppsättning av tabeller och de värdefaktorer som fastigheten bedömts inneha kan sedan ett taxeringsvärde bestämmas som riktvärdena för mark och byggnad. Vid beräkningen delas mark och byggnad upp var för sig och är därmed självständiga värderingsenheter. Tillsammans utgör dessa två sedan taxeringsenhetens värde. Urvalet av värdefaktorer och tabellverken ska sedan skapa en så bra modell som möjligt för att fånga upp marknadens värdering av fastighetens egenskaper.

---

<sup>12</sup> Skatteverket (2020). *Vad är en taxeringsenhet?*

<sup>13</sup> Bengtsson (2018), s. 35-36.

Riktvärdeområde är det område som en taxeringsenhet återfinns i. Sverige delas in i flertal områden för att fånga upp en av de viktigaste värdepåverkande egenskaper som en fastighet har, läget. Detta medför att två fastigheter med identiska egenskaper, men i olika områden, kan taxeras olika. Indelningen av riktvärdeområden bestäms genom analys av köpskillingsstatistik.<sup>14</sup>

### **2.2.2 Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser**

Riktvärdet för tomtmark beräknas för att motsvara en värderingsenhets tomtmark enligt den grundläggande bestämmelsen som återfinns i 12 kap. 1 § FTL. Värderingen av tomtmark ska utgå från de förhållanden som gäller för den normaltomt inom värdeområdet som anges i riktvärdeangivelsen. I samband med beräkningen av riktvärde för tomtmark gäller att värdefaktorer som storlek, vatten- och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden, typ av bebyggelse och närhet till strand ska tillämpas i enlighet med vad som föreskrivs i 12 kap. 3 § FTL.

Dessa värdefaktorer ska sedan klassindelas utifrån de klasser som är angivna. Storleken kan hänföras till tomtmarkens areal och detta anges i kvadratmeter. Utifrån den normaltomt som är angiven i riktvärdeangivelsen kan sedan värderingsenheten variera i storlek. Detta medför att ett korrigeringsbelopp i kr/kvm, vilket även detta anges i riktvärdeangivelsen för varje område för tomtmark, kan behövas användas om värderingsenheten antingen är mindre eller större än den normaltomt som är angiven i särskilt område. Det finns en del begränsningar till storleken, korrigering får enbart göras till hälften respektive dubbla normaltomtens storlek. I normalfallet bestäms tomtarealen för värderingsenheten utifrån den information som finns i fastighetsregistret, saknas denna information bör tomtarealen i sin hänföras till det som faktiskt avses som tomtmark. Om även denna information är okänd så bör tomtmarken jämföras med normaltomten inom vårdområdet enligt Skatteverkets allmänna råd.

Vatten och avlopp avser i vilken utsträckning som tomtmark har tillgång till vatten och avlopp. Värdefaktorn för vatten och avlopp delas in i sex olika klasser enligt fastighetstaxeringsförordningen (FTF, 1993:1119) 1 kap. 35 a §. När hänsyn tas till dessa klasser ska genom de olika kombinationerna beaktas värderingsenhetens faktiska tillgång till vatten och avlopp. Exempelvis kan en värderingsenhet vara ansluten till kommunalt VA, ha enskilt VA eller ej ha tillgång till VA. Värderingsenheten ska anses vara ansluten till kommunalt vatten eller avlopp om den är tekniskt ansluten så att den kan bruka anläggningen. Om de inte återfinns någon teknisk anslutning ska värderingsenheten ändå anses vara ansluten till vatten och avlopp om förbindelsepunkt är upprättad, fastighetsägaren blivit underrättad samt en avgift är erlagd för anslutningen. Korrigeringsbeloppet för respektive VA-klass motsvarar en femtedel av värdeskillnaden mellan VA-klass 1 och VA-klass 6. VA-klass 1 motsvarar en

---

<sup>14</sup> Ibid, s. 37-38.

anslutning till kommunalt vatten och i jämförelse med klass 6 som är en fastighet utan någon vatten- och avloppsanläggning.

Med fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark på en småhusenhet avses huruvida tomtmarken kan bedömas utgöra en självständig fastighet eller inte. Om tomtmarken under värderingstidpunkten inte utgör en självständig fastighet ska hänsyn även tas till huruvida möjligheten finns för den att bilda en egen fastighet. Värdefaktorn för fastighetsrättsliga förhållanden delas in i olika klasser. För värderingsenheter belägna innanför grupphusområden finns det två klasser och värderingsenheter utanför grupphusområden finns det tre klasser. Klasserna redogör ifall värderingsenheten utgör en självständig fastighet, kan bilda en självständig fastighet eller om ingen möjlighet till självständighet finns. Ett grupphusområde kan kännetecknas av en grupp småhus som är uppförda under samma tidsperiod och har en liknande karaktär. Typ av bebyggelse är ytterligare en värdefaktor och bestäms med hänsyn till markens avsedda bebyggelse. De olika variationerna av bebyggelse är friliggande småhus (F), kedjehus (K) eller radhus (R). Slutligen är närhet till strand en värdefaktor. Dessa belägenhetsfaktorer hänförs till om man har strand och avståndet till stranden. En fastighet med närhet till strand värderas högre i jämförelse med en fastighet saknar strand.<sup>15</sup> I samband med förberedelsen inför AFT19 har riktvärdeangivelser för tomtmark främst tagits fram med ledning av ortsprismaterial inom varje område. Skulle ortsprismaterialet inom området vara bristfälligt bestäms riktvärdeangivelserna utifrån tomtvärde Tabellen.<sup>16</sup>

Riktvärdekartan anger de gränser som finns mellan olika värdeområden. Riktvärdekartan innehåller förteckningar över de särskilda riktvärdeangivelserna för området. Kartan som gäller för småhus och tomtmark till småhus benämns riktvärdekarta S i enlighet med Skatteverkets författningssamling (2016:9) 1 §. Indelningen av värdeområden för småhus och tomtmark till småhus framgår av riktvärdekartan och det finns reglerat hur stort ett värdeområde får vara. Värdeområden får inte omfatta mer än ett län eller en del av ett län och normalt ska den även inte omfatta mer än en kommun enligt Skatteverkets föreskrifter (SKVFS, 2016:9) 5 §.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Skatteverket (2020). Riktvärdet för tomtmark.

<sup>16</sup> Skatteverket (2018). Riktvärdeangivelse för tomtmark.

<sup>17</sup> Skatteverket (2020). Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus.

Riktvärden för värderingsenheter som omfattas av tomtmark för småhus, där enheten avviker från normaltomten bestäms och redovisas i enlighet med vad som föreskrivs i 1 kap. 35 c § FTF. Formeln lyder enligt följande:

$$RV = \{[RN + M \times (AV - AN)] \times B + V \times (KN - KV)\} \times F$$

RV = riktvärde för värderingsenheten

RN = värdet för normaltomten

M = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter

AV = värderingsenhetens storlek, dock lägst 0,5 x AN och högst 2 x AN

AN = normaltomtens storlek

B = belägenhetsfaktorn för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör

V = korrektionsbelopp i kronor för en avvikande VA-klass

KN = normaltomtens VA-klass

KV = värderingsenhetens VA-klass

F = nedräkningsfaktorn för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör

### 2.3 Tomtvärdetabell

Tomtvärdetabellen utgör ett hjälpmedel för att fastställa tomtmarksvärden. Tabellen tillämpas för nästan samtliga värdeområden. Anledningen till att tomtvärdetabellen nyttjas i dessa situationer är eftersom det ofta är få observationer, dvs. att ortsprismaterialet inte är tillräckligt stort. Det som ligger till grund för tomtvärdetabellen är prisstatistik som visar genomsnittliga priser för obebyggda tomter avseende friliggande småhus inom värdeområden med varierande marknadsvärdesnivåer för bebyggda småhusenheter. Vidare inkluderas även de kostnader som finns för markanläggningar och nyproducerade småhus. Således visar tomtvärdetabellen det genomsnittliga tomtmarksvärdet vid skilda S-nivåfaktorer för tomter avseende tomtmark för friliggande hus, kedjehus och radhus. Då normaltomtens riktvärde erhålls och tomtvärdetabellen tillämpas justeras normaltomtens taxeringsvärde med avseende på storlek, VA-klass och närhet till strand i de fall där de avviker från normaltomten.<sup>18</sup>

Tomtvärdetabellen har varit användbar vid varje fastighetstaxering sedan den allmänna fastighetstaxeringen år 1996 (AFT96). Eftersom fastighetsmarknaden ständigt förändras görs en tillsyn över tomtvärdetabellen inför varje nytt års taxering. Genom ortsprisanalyser och marknadssimuleringar kan Lantmäteriet ta fram nya förslag till tomtvärdetabeller som kan nyttjas vid kommande taxering.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Skatteverket (2017). Vad visar tomtvärdetabellen?

<sup>19</sup> Bäckström, Johan. Tomtvärdetabellen och värdering av tomtmark till FFT18. Gävle: Lantmäteriet, 2017.

Eftersom tomtvärdetabellen anses vara ett hjälpmedel bygger den på ett antal förutsättningar. Det antas att kostnaden för markanläggningar slår igenom på markvärdet lika mycket som nyproduktionskostnaden för småhus slår igenom på byggnadsvärdet, särskilt i det fall där marknadsvärdet för normtomt och normhus är lägre än summan för den obebyggda normtomten och nuvärdena av de tekniska markanläggningarna. Vid de fall där summan för normtomt och normhus är högre fördelas det överskjutande beloppet med en större andel på markvärdet än byggnadsvärdet.<sup>20</sup> I de fall där riktvärdet framtagits och det föreligger värdefaktorer som inte beaktats i samband med värderingen kan justering för säregna förhållanden behöva göras. Om en fastighet inte har några tomtanläggningar och det har en påtaglig inverkan på marknadsvärdet bör justeringar göras. Justeringsbeloppet för avsaknad av tomt- och trädgårdsanläggningar ökar i takt med att riktvärdet för normaltomten ökar. Avdrag för avsaknad av dessa anläggningar kan göras enligt tabell som återfinns i Skatteverkets allmänna råd (SKV A) 2014:6.<sup>21</sup>

### 2.3.1 Ortsprismetoden

Inom fastighetsvärdering finns en central metod, ortsprismetoden. Ortsprismetoden är en induktiv metod, vilket innebär att värdet härleds utifrån empiriska observationer. Således överförs priser från redan sålda fastigheter till värderingsobjektet och ett sannolikt värde tas fram. Då metoden genomförs är det viktigt att se över vilka egenskaper som fastigheten innehar så man jämför med andra fastigheter som har liknande egenskaper. Det är därför vanligt att man jämför ortsprismetoden med ett alternativkostnadstänkande eftersom priset på ett jämförbart alternativ anger hur mycket man skulle vara villig att betala för en annan fastighet med motsvarande egenskaper.

Att metoden kallas just ortsprismetoden beror till stor del på att fastigheters värde är starkt beroende av dess läge. Eftersom vissa områden präglas av få antal försäljningar kan man då istället se till liknande områden. Ortsprismetoden bygger sedan på två kritiska samband, att de observerade priserna ska spegla marknadsvärdet på de sålda fastigheterna samt att egenskaper hos de sålda fastigheterna ska överensstämma med värderingsobjektet.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Skatteverket (2017). Hur är tomtvärdetabellen uppbyggd?

<sup>21</sup> SKV A 2014:6

<sup>22</sup> Bengtsson (2018), s. 143-144



När det kommer till ortsprisvärderingen så innehåller den en övergripande arbetsgång som innefattar ett antal delsteg, och dessa är:<sup>23</sup>

1. Delmarknad
2. Ortsprismaterial
3. Pristrend
4. Värdering
5. Värdebedömning

Inledningsvis är det avgörande att reda ut vilken fastighetstyp, dess geografiska läge och inom vilken tidsperiod som avses. Eftersom kommersiella fastigheter, småhus och lantbruksenheter alla har olika värdebärande faktorer är det viktigt att man reder ut detta. Exempelvis en kommersiell fastighet är starkt beroende av dess närhet till centrum och därför är läget extra viktigt. En kommersiell fastighet kan också vara attraktiv i de fall där en attraktiv verksamhet, exempelvis Ikea återfinns i lokalerna. För småhus finns det andra viktiga värdebärande faktorer, bl.a. standardpoäng, boyta, värdeår. Då materialet bearbetas elimineras potentiella *outliers*, dvs. sådana jämförelseobjekt som markant skiljer sig från värderingsobjektet. En outlier kan exempelvis vara en försäljning som inte är rent marknadsmässig, fastigheten kanske har sålts till en familjemedlem och därför sticker priset ut trots att fastigheten har liknande egenskaper som värderingsobjektet. Det är rimligt att skapa sig ett ortsprismaterial som är kvalitativt istället för kvantitativt för att få ett så bra material som möjligt. Generellt sett bör tidsintervallen som avgränsar inte vara för långa då pristrenden kan visa sig bli felaktig. Samtidigt är ortsprismaterialet högst beroende av de transaktioner som genomförs på orten och en stor avgränsning sett till tid skulle inte ge ett fullgott ortsprismaterial.

På flertal marknader sker transaktioner så pass sällan att äldre liknande försäljningar kan behöva nyttjas i materialet. Det är därför viktigt att en pristrend tas fram i dessa hänseenden. Pristrenden speglar således huruvida fastighetspriserna har minskat eller ökat under den senaste tiden. Om försäljningarna i ortsprismaterialet sträcker sig över ett antal år kan äldre försäljningar justeras för att spegla dagens prisnivå. Detta är möjligt att genomföra med exempelvis SCB:s fastighetsprisindex. Pristrenden ska motsvara de prisförändringar som skett på den aktuella marknaden. Med hjälp av regressionsanalys över hur K/T-värden har utvecklats över tid kan en pristrend erhållas.

Värderingen som sedan genomförs innebär att en normalfastighet definieras, som blir ett medelvärde av alla de jämförelseobjekt som tagits hänsyn till i ortsprismaterialet efter en gallring. Det är vanligt förekommande att värdet sedan normeras till någon av värdebärande faktorerna. Vid småhusvärdering är boyta en sådan egenskap som anses viktig. Utöver denna sorts normering är det vanligt att vid småhusvärdering normera på taxeringsvärde. Eftersom taxeringsvärdet är en kombination av ett flertal värdepåverkande faktorer är det därför realistiskt att anta att variation i pris beror på

---

<sup>23</sup> Ibid, s. 148

taxeringsvärdet. Genom att normera på taxeringsvärdet eller boyta fås olika normeringsvärden. För normeringen köpeskillning dividerat med taxeringsvärdet erhålls K/T-värdet. Vid normering där fokus är på köpeskillning och boyta erhålls istället kr/kvm-priset. Slutligen genomförs en bedömning av det resultat som man fått, huruvida resultatet speglar verkligheten.<sup>24</sup> Fastighetsregistret och de regler som medför att lagfart måste sökas inom tre månader från förvärvet enligt jordabalken (1970:973) 20 kap. 1-2 §§ medför att underlag till ortspris generellt sett är lättillgängligt. Däremot vid obebbyggda fastigheter blir det svårare att finna, eftersom transaktioner av detta slag generellt sett är färre. Därför får andra hjälpmedel tas till, t.ex. tomtvärdetabellen.

#### **2.4 Fastighetsbildning och fastighetsreglering**

Fastighetsbildning är i enlighet med 1 kap. 1 § FBL en åtgärd som vidtas och medför att fastighetsindelningen förändras, servitut bildas, ändras eller upphävs eller att en byggnad eller annan anläggning som tillhör en fastighet överförs till en annan. Denna lagparagraf innehåller legaldefinitionen utöver vilka förhållanden som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning föreligger. Förändringar i fastighetsindelningen enligt andra lagar än FBL och som därmed inte omfattas av denna paragraf är därför inte att betrakta som fastighetsbildning.<sup>25</sup>

I fastighetsbildningslagens andra kapitel, närmare bestämt 2 kap. 1 § FBL, anges vilka metoder som fastighetsbildningen innefattar. Fastighetsindelningen kan antingen ändras genom en nybildning av en fastighet eller genom ombildning. Vid ombildning tillämpas fastighetsreglering vilket innebär att vid förrättningen skapas inte en ny fastighet.<sup>26</sup> Markåtkomst kan ske i samband med fastighetsreglering vilket innebär att mark kan överföras från en fastighet till en annan. Fastighetsreglering avser inte enbart markåtkomst utan avser även bildande, ändring eller upphävande av servitut samt bildande och ändringar i samfälligheter.

När och hur fastighetsreglering får genomföras regleras av ett antal villkor. I fastighetsbildningslagens tredje kapitel återfinns de villkor som gäller vid all fastighetsbildning och dessa skyddar de allmänna intressena. Främst handlar kapitlet om att se till att fastighetsindelningen följer detaljplaner och övriga beslut gällande markanvändning. I 5 kap. FBL finns de villkor som skyddar enskilda intressen, exempelvis hur stort intrång som kan maximalt tillgripas vid fastighetsreglering. De bestämmelser för fastighetsregleringar där det inte finns en överenskommelse mellan involverade parter återfinns huvudsakligen i 5 kap. 4-8 §§ FBL.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Ibid, s. 148-157.

<sup>25</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL – *Fastighetsbildningslagen och lagen om införande av FBL (FBLP)*, Gävle, 2019, s. 29.

<sup>26</sup> Ibid, s. 53.

<sup>27</sup> Ekbäck, m.fl. (2016), s. 42.

I större utsträckning sker anpassningar av fastighetsindelning och ägoförhållanden i samband med frivilliga överenskommelser, dvs. då köpare och säljare är överens. I vissa fall och under särskilda förutsättningar kan även markåtkomst genomföras med tvång. Att avstå mark mot sin egen vilja är ett kraftigt ingrepp i äganderätten, och därför behövs det mycket goda skäl för detta.<sup>28</sup> Regeringsformen (1974:152) 2 kap. 15 § syftar till att säkerställa att ingen ska behöva tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild förutom då det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den som genom expropriation eller liknande tvingas avstå är berättigad till full ersättning för dess förlust. Vad som kan anses vara ett angeläget allmänt intresse avgörs i varje enskilt fall i enlighet med vad som anses acceptabelt i ett demokratiskt samhälle. Exempelvis skulle ingrepp som är motiverade med hänsyn till antingen naturvårds- och miljöintressen eller för totalförsvarets behov vara ett angeläget intresse.<sup>29</sup>

5 kap. 18 § 1 st FBL tillåter sakägare att träffa överenskommelser i många avseenden om saker som vid tvångsvis markåtkomst skulle vara fortsatt gällande. Båtnadsvillkoret som återfinns i 5 kap. 4 § FBL är ett exempel på en sådan regel som är dispositiv och kan därmed avtalas bort. Båtnadsvillkoret lyder:

*”5 kap. 4 § FBL Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.”*

Detta villkor medför att en fastighetsägare enbart skulle behöva tvångsvis avstå sin mark om fastighetsbildningsåtgärden leder till en nettoförbättring. Båtnad innebär att en värdeökning fås till följd av regleringen. För att avgöra om en båtnad uppstått ställs förrättningskostnader, anpassningskostnader m.m., som uppkommer för fastighetsägaren mot denna värdeökning.<sup>30</sup>

Vid fastighetsreglering då en fastighet genomgår en marknadsvärdeminskning är fastighetsägaren berättigad till ersättning enligt 5 kap. 10 § FBL. Värt att notera är att det enbart gäller vid fall då värdet minskar och inte vid fastighetsreglering som sker helt genom markbyte, då fastigheterna fortsatt är värda lika mycket. Panträttshavarens medgivande krävs i de fall fastigheten förlorar i värde och således påverkar panträttshavaren då fastighetsvärdet inte längre svarar för det värde som pantsatts, detta enligt 5 kap. 18 § 2 st FBL. Något medgivande är inte nödvändigt i de fall som regleringen inte är av väsentlig betydelse för rättighetsinnehavaren. 5 kap. 16 § FBL medger att i sådana fall där fastigheten svarar för en fordran och undergår

---

<sup>28</sup> Kalbro m.fl. (2015), s. 97.

<sup>29</sup> Jermsten, Henrik. Regeringsform (1974:152), kommentar till 2 kap. 15 §, Karnov.

<sup>30</sup> Ekbäck, m.fl.(2016), s. 42.

värdeinsknning till följd av regleringen, och något medgivande ej getts, ska lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.<sup>31</sup>

I enlighet med 5 kap. 1 § FBL tillåts mark genom fastighetsreglering att överföras från fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt även andel i samfällighet överförs från en fastighet till annan. Genom fastighetsregleringen kan även samfällighet bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas. 6 kap. 6 § FBL medger att vid fastighetsregleringar där mark överförs från en samfällighet utgår enbart ersättningen om yrkande framställts vid förrättningen. I samband med fastighetsregleringar varvid samfälligheter som anses vara onyttiga och inte längre har något syfte kan kallelseförfarandet ersättas med ett enklare underrättelseförfarande. Skälen till detta torde vara att då fastighetsbildningsåtgärd genomförs måste samfälligheters delaktighet normalt utredas. Då samfälligheter enbart i begränsad omfattning redovisas i fastighetsregistret förekommer således kostnader för att behöva genomföra denna utredning. Denna ofullständiga redovisning i fastighetsregistret gäller framför allt samfälligheter som är av de äldre slaget. 6 kap. 6 § FBL redovisar även att ersättning ska utgå utan yrkande vid de fall då ersättningen anses överstiga tre procent av prisbasbeloppet föregående år.<sup>32</sup>

#### 2.4.1 Ersättning vid skadeersättning och vinstfördelning

5 kap. 10 § FBL anger att ersättning ska betalas i pengar, även kallat likvid, då värdet av mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet som inte motsvarar värdet av vad som frångår avträdande fastighet. I samband med likvidvärdering är det viktigt att särskilja mellan två olika fall som brukas betecknas expropriationsfall respektive vinstfördelningsfall.<sup>33</sup> Vad som tillhör expropriationsfallen framgår av FBL 5:10a 2 st och lyder:

*”5 kap. 10 a § 2 st FBL Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap.expropriationslagen (1972:719).”*

Av lagtexten framkommer det att expropriationsfallen, även benämnt som skadeståndfall, främst avser plangenomförandefall vilket regleras i plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) 14 kap. 14-18 §§ och andra fall där marken uppenbarligen kan tas i anspråk genom expropriation ersätts enligt de regler som återfinns i expropriationslagen (ExL, 1972:719). Dessa plangenomförandefall är exempelvis mark som ska användas för allmänna platser i en detaljplan och tomtmark för allmänt bebyggande, om mark eller annat utrymme enligt detaljplan ska användas för väg där

---

<sup>31</sup> Jensen, Ulf. (2012). *Panträtt i fast egendom (9:e uppl.)*, s. 271-272.

<sup>32</sup> Prop. 1988/89:77, s. 41-42.

<sup>33</sup> Lantmäteriet (2019), s. 491-492.

kommun eller stat är väghållare enligt väglagen (1971:948) samt kvartersmark för allmän ledning eller allmän trafikaneläggning och slutligen trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter. Fall som kan anses vara uppenbara för att tas i anspråk genom expropriation finns i 2 kap. ExL.<sup>34</sup>

I de fall som markåtkomst genomförs med expropriation ska likvidvärderingen utföras i enlighet med 4 kap. ExL. 4 kap. 1 § ExL anger att en fastighet som helt tas i anspråk så ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Vid fall där regleringen enbart avser en del av fastigheten, betalas ersättning i nivå med det belopp som avser fastighetens minskade marknadsvärde, vanligtvis benämnt marknadsvärdeminskning. Vid både hel och del av fastighet tillkommer även ett schablontillägg med 25 procent på marknadsvärdet. Syftet med schablontillägget är för att ersättningen mer ska hamna i linje med säljarens egen värdering av sin egendom då det faktiskt rör sig om tvångsvis markåtkomst. Skulle fastighetens ägare lida av en övrig ekonomisk skada till följd av expropriationen så berättigas ägaren även till ersättning för detta, givet vissa villkor.<sup>35</sup>

Vinstfördelningsfallen är omvänt definierad i FBL 5:10a 3 st. Ett vinstfördelningsfall är således något som inte faller inom ramen för ett expropriationsfall, dvs. inte möjligt att lösa in enligt PBL, genom expropriation, eller liknande tvångsförvärv i andra lagar än anläggningsslagen (AL, 1973:1149) eller FBL. Vinstfördelningsfallen är därmed exklusivt reglerade i antingen AL eller FBL.<sup>36</sup>

*”5 kap. 10 a § 3 st FBL Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap.expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Lag (2010:1003).”*

Det som särskiljer vinstfördelningsfallen från expropriationsfallen är framförallt att det inte tillkommer något schablontillägg med 25 procent vilket framgår av lagtexten. Istället ska skälig hänsyn tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten då ersättningen bestäms. Innebörden av detta är att utöver ersättning för värdeminskningen ska en skälig andel av den vinst som uppkommer för tillträdande fastighet åläggas den avträdande fastigheten. Vad som kan anses vara skäligt menas normalt sätt en ersättningsnivå som är i linje med vad fastighetsägarna skulle komma fram till vid en ”normal frivillig överenskommelse” vid en liknande lantmäteriförrättning.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Kalbro m.fl. (2015), s. 112-113.

<sup>35</sup> Lantmäteriet (2019), s. 492-494.

<sup>36</sup> Ibid, s. 495.

<sup>37</sup> Kalbro m.fl. (2015), s. 113.

För att försäkra sig om att en enstaka fastighet inte får en otillbörligt stor vinst samtidigt som motsvarande part går med förlust finns det möjlighet att jämka ersättningen. Givetvis är det inte rimligt att någon får en större vinst på bekostnad av att någon annan drabbas av en förlust. 5 kap. 11 § FBL förklarar således att om reglering genomförs och någon part lider förlust till följd av marknadsvärdesminskningen och inte är berättigad till gottgörelse enligt andra bestämmelser eller tvingas betala ett sådant belopp som överstiger marknadsvärdesökningen, så ska ersättningen jämkas så att förlusten täcks.<sup>38</sup> Genomsnittsvärdeprincipen kan leda till oskäliga resultat och det är vid sådana fall som jämkning blir aktuellt för att undvika förlust för en av parterna. I samband med överföring från bebyggd fastighet för att ingå i en annan tomt så är det tomtmark i båda hänseenden, vid sådana fall är skillnaderna i värde för tomtmarken mindre men om nödvändigt ska det givetvis ersättas. Vid andra fall där mark tillförs till en bebyggd fastighet så är det normalt att värdetillskottet, dvs. marknadsvärdeökningen är lägre än genomsnittsvärdet. Detta medför att värdet kommer jämkas nedåt för att vara i linje med den värdeökningen som den bebyggda tomtdelen har fått till följd av åtgärderna.<sup>39</sup>

## 2.5 Vinstfördelning

För att en vinstfördelning ska kunna ske krävs det att en värdeökning sker till följd av fastighetsregleringen eller vid inrättande av en gemensamhetsanläggning. Förrättningar som föranleder en värdeökning skulle exempelvis kunna vara fastighetsreglering där åkermark överförs till en bostadsfastighet och marken således istället betraktas som tomtmark. Andra exempel som skulle kunna föranleda vinstfördelning är upphävande av servitut eller omarrondering av en skogsfastighet. Båtnaden (B) åstadkoms genom avdrag för de kostnader (K) som förrättningen medför. Vinsten (V) kan med hjälp av en enkel ekvation således framställas som:

$$V = B - K$$

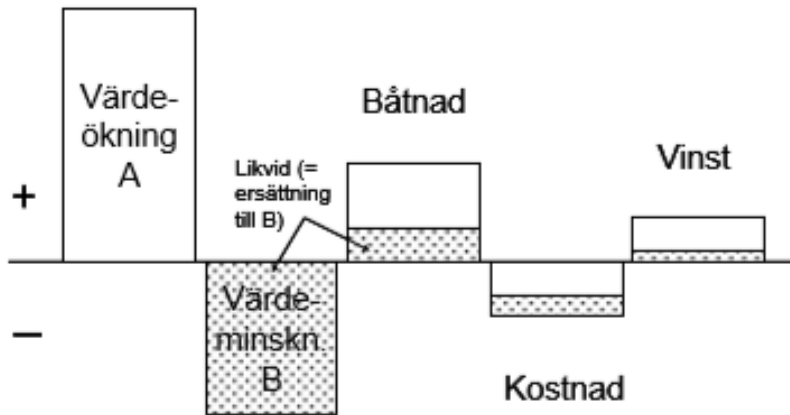
Då vinsten fördelas blir det sedan avgörande för hur båtnaden och kostnaderna fördelas. Dessa fördelas i samband med lantmäteriförrättningen i ett ersättningsbeslut respektive kostnadsfördelningsbeslut. 5 kap. 13 § FBL anger att kostnaderna betalas av sakägare efter vad som kan anses vara skäligt främst till den nytta som respektive ägare har av regleringen. Beroende på vilken sorts fördelning som förekommer enligt ersättning- och kostnadsbeslut tar fastigheterna emot vinst beroende på hur stor andel av båtnaden som de hade. Summan av dessa beslut styr resultatet för den enskilde fastighetsägaren och i normalfallet kan vinsten redovisas enligt figur 1.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Ekbäck m.fl. (2016), s. 157.

<sup>39</sup> Ibid, s. 177-178.

<sup>40</sup> Ibid, s. 160



Figur 1. Illustration över hur vinsten fördelas i samband med lantmäteriförrättning (Lantmäteriet 2016).

### 2.5.1 Direkt och indirekt vinstfördelning

I en statlig utredning från år 1963 diskuterades de olika vinstfördelningsprinciperna, indirekt och direkt vinstfördelning. Vid direkt vinstfördelning är det viktigt att full information finns vad gäller regleringens medförda vinst samt vinstandelstal för de särskilda fastigheterna. Att beräkna total vinst för förrättning må tänkas vara teoretiskt sett genomförbart men kan vara svårare i praktiken. Att bestämma vinstandelstal kunde förenas med stora svårigheter då det inte fanns någon definitiv, passande och objektiv grund för hur vinstfördelningen framställdes. En rimlig grund för fördelning vid direkt vinstfördelning ansågs därmed ej finnas då ingen fördelning bedömdes vara skälig eller rättvis ur principiell synpunkt och inte lämpad för praktisk tillämpning. Detta medförde att direkt vinstfördelning ansågs vara olämplig.<sup>41</sup> Direkt vinstfördelning blev under år 1993 i samband med att ersättningsreglerna i FBL tydliggjordes en form som ansågs användbar.<sup>42</sup>

Innebörden av en direkt vinstfördelning är att vinsten fördelas efter en bestämd fördelningsnyckel. För att det ska vara möjligt krävs det att marknadsvärdesminskningen för avträdande fastighet, marknadsvärdesökningen för tillträdande fastighet, vilket i sin tur föranleder att även båtnaden är känd. Indirekt vinstfördelning däremot medför att man inte behöver bestämma värdeförändringarna i detalj för involverade fastigheter. Ersättningen bestäms istället utifrån en klart uttalad värderingsprincip som kan anses tillgodose kraven på att en vinstfördelning ska vara skälig. Avgörande vid indirekt vinstfördelning är således inte värdeförändringarna utan istället sättet för hur värdet bestäms.<sup>43</sup> Praxis över åren har medfört att det finns sex

<sup>41</sup> SOU 1963:68, s. 322-324.

<sup>42</sup> Prop. 1991/92:127, s. 69.

<sup>43</sup> Ekbäck m.fl. (2016), s. 161-162.

olika fördelningsprinciper, både indirekta och direkta, som används mer eller mindre frekvent.

Av dessa sex metoder är två direkta metoder: fördelning efter fastigheternas värdeförändring och likadelning. Indirekta metoder är genomsnittsvärdeprincipen (GVP), parcellvärdering, klyvning och ersättning med råge. Samtliga fördelningsmetoder har sina specifika tillämpningsområden, exempelvis genomsnittsvärdeprincipen används vid fastighetsreglering av mark för enskild bebyggelse, något som brukar kallas för tomtbildning.<sup>44</sup>

### 2.5.2 Genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen är en metod som används vid klassiska vinstfördelningsfall och ersättningsprinciper finns således i 5 kap. 10 § a 3 st FBL. Det innebär att förutom att avträdaren ersätts för marken så ska hänsyn tas till tillträdarens vinst. För fastigheter som är avsedda för bebyggelse (tomtmark) finns det sedan länge en etablerad praxis för hur vinstfördelningen utförs. Denna praxis benämns genomsnittsvärdeprincipen och växte fram redan på 50-talet i samband med rättsfallet NJA 1956 s. 603 där det diskuterades hur värdet av tomtmark för bebyggelse ska fördelas inom en bebyggelsetomt. Målet gällde förvärv av två fastigheter som enligt tomtindelning skulle utgöra en tomt. Frågan som ställdes var hur värdet skulle fördelas av den tilltänkta tomten, där det fanns olika ägare. Högsta domstolen (HD) gjorde bedömningen att all mark skulle åsättas samma värde per kvadratmeter.<sup>45</sup>

Genomsnittsvärdeprincipen tillkom för att lösa ett expropriationsrättsligt problem, men blev strax en vinstfördelningsregel. Inom överskådlig tid tillämpades genomsnittsvärdeprincipen även vid stadsplaner utan tomtindelning och byggnadsplaner. Inom plan kunde genomsnittsvärdeprincipen relativt enkelt accepteras då vinsten inom respektive tomt del tillfördes den som ägt tomt delen före regleringen eftersom marken genom planen redan fått ett bebyggelsevärde. Utanför plan rådde det fortsatt oklarheter fram till slutet av 1980-talet då det inte fanns någon praxis som redogör vilka kvadratmeter inom en fastighet som skulle avses för bebyggelse.<sup>46</sup>

I NJA 1989 s. 431 anfördes att utanför plan finns det ingen praxis gällande vinstfördelning och man bör eftersträva en frivillig överlåtelse i motsvarande fall. Det kan konstateras att prisnivån för bebyggelseändamål utanför planlagt område är väsentligt högre än jord- och skogsbruksmark. Vid fall där jord- och skogsbruksmark omvandlas till råtomtmark får marken en klar värdeökning och är därför i linje med en frivillig överlåtelse. Med hänvisning till NJA 1956 s. 603 gör hovrätten i fallet en bedömning att genomsnittsvärdeprincipen skulle medföra enkla regler vid fastighetsreglering där mark som ska ingå i tomt värderas. Det måhända att

---

<sup>44</sup> Ibid, s. 165-167.

<sup>45</sup> Lantmäteriet (2016), s. 165.

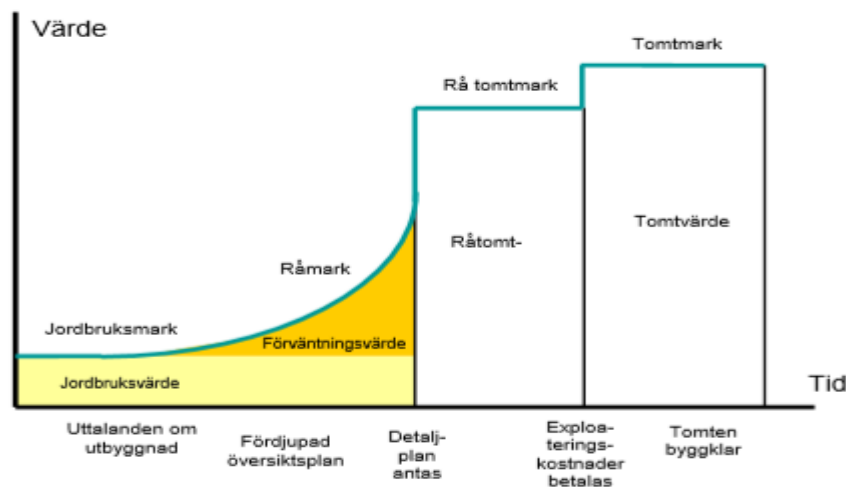
<sup>46</sup> Ekbäck m.fl. (2016), s. 173.



genomsnittsvärdet klart överstiger tillträdandes värdeökning, varvid jämkning kan behövas göras. Av ovan anført höll HD med hovrätten att genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas även utanför plan.<sup>47</sup>

## 2.6 Råtomt- och tomtmarksvärden

Genomsnittsvärdeprincipens grundtanke är att det är värdet av byggrätten som fördelas jämnt över hela fastighetens areal. Detta medför att en investering i fastigheten som ökar tomtens värde utöver byggrättsvärdet tillfaller den delägare som bidragit till denna värdeökning. Marknadsvärdet som fördelas vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen är därmed råtomtvärdet av den fastigheten som nybildas eller ombildas. Lämpligtvis utgår man från tomtens värde i ett byggfärdigt skick vid den praktiska värderingen. Från det byggfärdiga marknadsvärde som erhålls vid värderingen dras sedan kostnader av som måste investeras för att göra tomten byggbar. De kostnader som är aktuella är t.ex. följande: avgifter för gator och VA., kostnader för sprängning, schaktning, rivning etc., evakueringskostnader och förrätningskostnader.<sup>48</sup> Detta illustreras i figur 2, där det finns en markant skillnad mellan råtomt- och tomtmarksvärden.



Figur 2 Råtomtvärdet i en exploateringsprocess (Lantmäteriet, Lantmäteriets värderingshandbok, 2016).

Den kostnad som det ska göras avdrag för är den schabloniserade förrätningskostnaden. Det som ligger till grund för schablonen är vilket typ av ärende det är och därför vid en enklare fastighetsreglering där är den av de lägre slaget. Eftersom kalkylen görs innan den faktiska förrätningskostnaden är känd måste kalkylen således baseras på en för den aktuella åtgärden normal kostnad. Det blir av

<sup>47</sup> NJA 1989 s. 431.

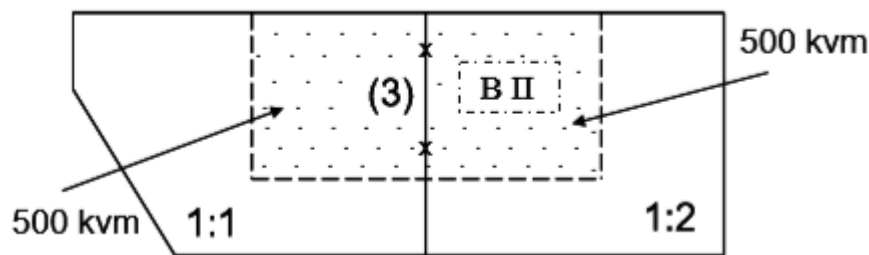
<sup>48</sup> Ekbäck m.fl. (2016), s. 174.

denna anledning en grov schablonisering.<sup>49</sup> Beroende på dess omfattning kan även fastighetsregleringar bli dyrare, om det exempelvis gäller överföring av fler områden. Det som ligger till grund för den faktiska förrättningskostnaden ett fast belopp för inkommen ansökan och handläggningskostnader som kan komma att variera beroende på vilken kompetens förrättningslantmätaren har.<sup>50</sup>

## 2.7 Tomtbildning

Arbets sättet för tomtbildning redogörs för i Lantmäteriets värderingshandbok, som syftar till att hjälpa förrättningslantmätaren. De arbets sätt som föreslås vid tomtbildning inleds med att en ortsprisutredning ska framtas, om ej möjligt får stöd av riktvärden tas och multiplicera med K/T för aktuell marknad. Avdrag för fastighetsbildningskostnader och exploatering ska göras för att erhålla råtomtmarksvärdet som är det värde som är eftertraktat i dessa sammanhang. Vidare ska kontroll för jämkning göras för att se till ingen involverad part går med förlust till följd av förrättningen.<sup>51</sup>

I nedanstående figur återfinns ett enkelt exempel på ett klassiskt tomtbildningsfall där genomsnittsvärdeprincipen används. En ny fastighet bildas totalt om 1000 kvadratmeter. Fastighetsreglering från 1:1 och 1:2 om 500 kvadratmeter vardera bildar den nya fastigheten benämnd (3). Om råtomtmarksvärdet för den nya fastigheten är 500 000 kr blir således varje kvadratmeter som tillförs värd 500 kr.<sup>52</sup>



Figur 3. Fastighetsreglering där mark tillförs en nybildad fastighet (Lantmäteriet, 2016).

I figur 4 utökas arealen av fastigheten B som ursprungligen är 600 kvadratmeter. Genom fastighetsreglering från fastigheterna A och C tillförs en areal om 100

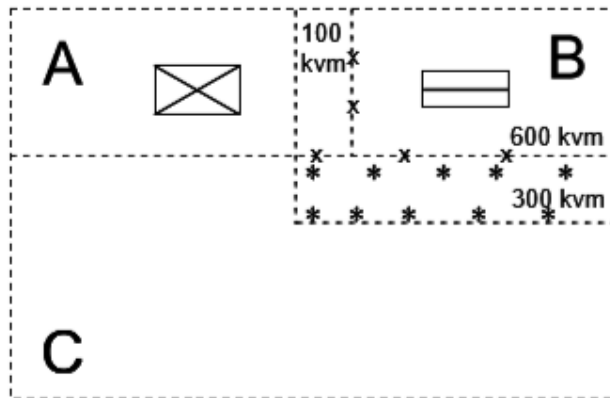
<sup>49</sup> Lantmäteriet (2016), s. 276.

<sup>50</sup> Lantmäteriet (u.å.). Avgifter och prisexempel för lantmäteriförrättningar.

<sup>51</sup> Lantmäteriet (2016), s. 197-198.

<sup>52</sup> Ibid, s. 166.

respektive 300 kvadratmeter. Enligt värdering är den utökade fastigheten värd 500 000 kr då den är färdigbildad och byggklar. För att uppnå fullt värde av fastigheten krävs det att en uthusbyggnad rivs, vilket kostar 10 000 kr.



Figur 4. En fastighets areal utökas genom fastighetsreglering från två andra fastigheter (Lantmäteriet 2016)

Exploateringskostnader som vatten- och avlopp och dylikt medför en kostnad på 70 000 kr och slutligen en schabloniserad förrättningskostnad om 20 000 kr. Efter avdrag för alla dessa kostnader erhålls råtomtmarksvärdet på 400 000 kr. Utifrån datan som erhållits i exemplet beräknas sedan med genomsnittsvärdeprincipen respektive fastighets del av råtomtmarksvärdet. Detta ger oss följande fördelning:

A	40 000 (100/1 000 x 400 000)
B	240 000 (600/1 000 x 400 000)
C	120 000 (300/1 000 x 400 000)
Totalt	400 000

Beroende på vem som mottar mark till följd av fastighetsregleringen så ska denne ägare betala ersättning som motsvarar de andra parternas del av värdet. Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen genomförs det alltid en totalkalkyl där samtliga fastigheter finns med, oavsett vem det är som löser in. Då principen är neutral medför detta att kalkylen ovan kan användas oavsett vem som är tillträdande i fallet. I detta fall, där fastighetsindelningen ser ut som den gör så är det rimliga att anta att marken tillförs fastigheten B, behöver B betala 40 000 respektive 120 000 kr till fastigheterna A och C.<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Ibid, s. 171.

### 3. Resultat

*Kapitlet innehåller inledningsvis en beskrivning över tillvägagångssättet för att erhålla resultatet. Kapitlet innehåller därefter sex olika exempel där lantmäteriförrättningar har bedömts vara bra redovisningsmässigt samt redovisningar som har haft en del otydligheter. Bakgrunden till dessa exempel beskrivs kortfattat och därefter presenteras de felaktigheter, otydligheter eller det som har gjorts bra av ansvarig värderingsman. Vidare görs en allmän redovisning av det data som har samlats in, t.ex. lantmäteriförrättningars geografiska spridning och vilka parter som oftast involveras. Det undersöks hur många jämförelseobjekt som oftast förekommer i lantmäteriets utredningar, vilken utsträckning som enbart ortsprismaterialet är vägledande för den slutliga ersättningen och huruvida lantmätaren gör en grundlig förklaring för vad ortsprismaterialen innehåller, rå- eller tomtmarksvärden. Avslutningsvis undersöks det hur ofta och i vilka fall som felaktig behandling förekommer av ortsprismaterialet.*

#### 3.1 Bearbetning av datamaterial

Efter att ha identifierat samtliga förrättningsakter som varit relevanta för arbetet har dessa noggrant studerats. Totalt har 29 förrättningsakter av de ursprungliga 430 varit föremål för en fastighetsrättslig värdering. Lantmätarens intention har i respektive fall varit att erhålla ett ortsprismaterial för att kunna värdera marken för att slutligen kunna fastställa ersättningen i förrättningen. För att fastställa huruvida ortsprismaterialen består av rå- eller tomtmarksvärden har fångesdatum jämförts med datum för utförd fastighetsbildningsåtgärd, oftast en avstyckning. Datum då fastigheten har genomgått en fastighetsbildningsåtgärd har erhållits från Metria FastighetsSök. Om fastigheten har varit ansluten till ett va-nät vid tiden för försäljning har också undersökts, eftersom det skulle utgöra en stor del av värdet av en obebyggd fastighet. Det datum då fastigheter har erlagt avgift för vatten- och avlopp finns inte allmänt tillgängligt och därför har respektive kommun kontaktats som ansvarar för vatten- och avloppsservice inom området där ortsprismaterialet framtagits.

I samband med detta har lantmäteriförrättningens utredning granskats för att se i vilken utsträckning som förrättningslantmätaren beskriver ortsprismaterialet, antingen i form av text eller genom en väldigt informativ bilaga. Eftersom ortsprismaterial, särskilt obebyggda fastigheter är svårt att få fram i vissa områden har vissa värderingar enbart baserats på taxeringsinformation. I de fall där ortsprismaterial återfinns har det studerats i vilken utsträckning som ortsprismaterialet har varit vägledande för ersättningsbeslutet och hur ofta det tas stöd av taxeringsinformation för att finna ett viktat värde. Hur ortsprismaterialen har behandlats har undersökts för att förstå hur många jämförelseobjekt som återfås i respektive kategori. Vidare har det betraktats hur de viktiga begreppen framställs och behandlas av lantmätaren för att förstå i vilken utsträckning som avdrag för fastighetsbildning och vatten- och avlopp felaktigt behandlas.

### 3.2 Obebyggd fastighet – avdrag saknas

Fastighetsregleringen avser ett markbyte mellan två privatpersoner för att främja en bättre fastighetsindelning. Ansökning har inkommit för att samla mark i ett skifte istället för de två skiftena som före lantmäteriförrättningen fastigheten var uppdelad i. Den tillträdande fastigheten är en något större bostadsfastighet med djurhållning och avstående fastighet består till större del av jord- och skogsbruk. Eftersom fastigheten är något större än en vanlig bostadsfastighet anser FLM att kvadratmetervärdet är något lägre än vad ortsprismaterialet ger upphov till. Aktuellt fall blir ett vinstfördelningsfall då markåtkomsten inte kan ske med stöd av annan lag för allmänt ändamål. Till följd av den förbättrade fastighetsindelningen för tillträdande innebär fastighetsregleringen en vinst. Förrättningslantmätaren anser att eftersom vinsten uppkommer till följd av den förbättrade indelningen är inte genomsnittsvärdeprincipen tillämplig i fallet och därför fördelas vinsten enligt likadelningsprincipen.

Ortsprismaterialet utgörs av obebyggda fastigheter i Sjöbo kommun som är sålda under åren 2015–2016. Enligt den redovisning som FLM har gjort beskrivs inte huruvida fastigheterna är anslutna till vatten- och avlopp. Snittpriset för försäljning i området har varit 255 000 kr och 150 kr/kvm. I ordinarie ortsprismaterial är det värt att notera att Hemmestorp 1:18 blivit såld två gånger inom loppet av tre månader, se tabell nedan. Skulle den andra försäljningen gallras bort skulle detta medföra en viss påverkan på snittpriset i området samt dess kvadratmeterpris. I protokollets redogörelse för hur marknadsvärdeökning och ersättningen beräknas utgår det ifrån det kvadratmeterpris som erhålls från ortsprismaterialet, dvs. 150 kr/kvm. Eftersom det inte redogörs ifall FLM tar hänsyn till att fastigheterna redan utgörs av självständiga fastigheter och därmed innehåller fastighetsbildningskostnader kan det antas att dessa återfinns i köpeskillingen.

Enligt inkommen e-post från vatten- och avloppsavdelningen i Sjöbo kan det konstateras att samtliga fastigheter inte är anslutna till vatten- och avlopp eller har blivit anslutna efter det datum som fastigheten har blivit såld. Datum som vatten- och avlopp hänförs till är det datum då vattenmätare är uppsatt och abonnemanget startar.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Tabell 1. Jämförelse mellan fångesdatum, fastighetsbildningsdatum och vatten- och avloppsanslutningsdatum för ortsprismaterialet i redovisat fall.

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum	Vatten- och avlopp
Karup 27:2	2016-04-26	1968-11-28	Ej ansluten
Hörr 9:14	2016-04-01	1949-12-31	Ej ansluten
Hygget 3	2016-03-09	2010-04-01	2016-09-18
Starrarps Ora 1:49	2016-02-25	1996-06-06	Ej ansluten
Kometen 6	2016-02-01	2009-02-16	2016-11-23
Blentarp 5:79	2016-01-28	2002-05-16	2016-09-15
Hemmestorp 1:18	2016-01-15	1966-03-01	Ej ansluten
Heinge 7:15	2015-12-22	1996-10-21	Ej ansluten
Aron 6	2015-12-17	2005-10-23	2016-01-20
Bosarp 4:8	2015-12-01	2013-03-08	Ej ansluten
Hemmestorp 1:18	2015-10-23	1996-03-01	Ej ansluten
Simläraren 4	2015-09-07	2009-09-03	2016-07-25
Karup 9:64	2015-07-26	1972-10-05	Ej ansluten
Röjsågen 2	2015-05-20	2010-04-01	2015-10-30

### 3.3 Obebyggd fastighet – avdrag gjorts

Lantmäteriförrättningen gäller en fastighetsreglering där ett område om totalt 82 kvadratmeter överförs. Ansökan är inkommen till följd av att kommunen vill överta området för att kunna bredda intilliggande väg samt anlägga en separat gång- och cykelbana. Det är därför en fråga om inlösen av allmän platsmark. Vid inlösen av allmän platsmark är det ett genomsnittsvärde av tomtmarksvärdet som eftersöks. I sin beskrivning redogör värderingsmannen däremot att det är ett råtomtmarksvärde som är aktuellt. Trots att det rör sig om ett expropriationsfall och ett påslag om 25 procent görs till ersättningen har värderingsmannens utredning i övrigt varit exemplarisk och därmed valts att utgöra ett av dessa sex exempel. Tillträdande fastigheten är en gatufastighet som tillhör kommunen inom Haninge och avträdande är en obebyggd bostadsfastighet. I ärendet har Lantmäterimyndigheten förordnat en sakkunnig värderare från värderingsbyrån NAI Svefa för att genomföra värderingen.

Värderingsutlåtandet följer en mall som har observerats i ett antal olika värderingar där utomstående byråer har varit ansvariga för detta utlåtande. Kortfattad bakgrund om själva lantmäteriförrättningen samt involverad fastighet. I beskrivningen när det gäller värdering av mark- och tomtanläggningar noteras först och främst vilka olika gallringskriterier som ansvarig värderare har använt sig av. Detta medför att redan innan ortsprismaterialet presenterats fås en uppfattning om vilket värde som kommer att erhållas från ortsprismaterialet. I detta fall redovisas i vilken kommun jämförelseobjekten är belägna, under vilken tidsperiod som dessa har sålts, om fastigheterna ligger i anslutning till en sjö eller är sjönära och slutligen att fastigheterna

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

inte är anslutna till vatten- och avlopp. Ortsprismaterialet som presenteras förutom de vanligaste kategorierna, såsom fastighet, datum, pris och kvadratmeterpris även K/T-värde och totalareal, vilket flertal andra redovisningar utelämnat. I anslutning till att ortsprismaterialet presenteras redogörs det för att i det även behöver göras ett avdrag för fastighetsbildningskostnader och utifrån detta erhålls genomsnittsvärdet för råtomt.

För att få en uppfattning om hur nära i tid dessa fastigheter sålts respektive anslutits till vatten och avlopp kontaktades kommunen. Trots att Haninge kommun inte har återkommit om hur data över vatten- och avloppsanslutningar förs råder det inga tvivelaktigheter vad gäller om ortsprismaterialet innehåller råtomt- eller tomtmarksvärden. Ersättningen kan således enbart baseras på det värde som ortsprismaterialet medfört.

Tabell 2. Jämförelse mellan fångesdatum, fastighetsbildningsdatum och vatten- och avloppsanslutningsdatum för ortsprismaterialet i redovisat fall.

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum	Vatten- och avlopp
Skogs-Ekeby 6:262	2016-08-31	2007-04-04	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 6:313	2016-06-16	2016-06-09	Gallringskriterie
Ribby 2:570	2016-06-08	2016-05-31	Gallringskriterie
Krigslida 1:101	2016-04-29	2015-11-27	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 2:50	2016-03-23	2014-11-19	Gallringskriterie
Ålsta 3:98	2016-01-11	2007-07-10	Gallringskriterie
Ribby 1:521	2015-10-05	2009-06-30	Gallringskriterie
Nödesta 1:199	2015-09-18	1963-06-30	Gallringskriterie
Ålsta 31:4	2015-08-31	2008-04-18	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 6:116	2015-08-27	1951-01-04	Gallringskriterie
Ribby 1:532	2015-07-30	2015-06-23	Gallringskriterie
Ålsta 4:7	2015-06-23	2014-09-10	Gallringskriterie
Ålsta 15:3	2015-05-29	2015-02-17	Gallringskriterie
Nödesta 1:400	2015-05-20	2011-05-23	Gallringskriterie
Hammars Småbruk 12:12	2015-01-15	2008-01-18	Gallringskriterie

### 3.4 Bebyggd fastighet, bra redovisning – avdrag gjorts

Inom ramen för lantmäteriförrättningen tillskapas bl.a. ett flertal nya bostadsfastigheter som ägs av Olofströms kommun. Marköverföring sker från kommunens exploateringsfastighet till de nyskapade fastigheterna i varierande arealer. Utöver de bostadsfastigheter som tillskapas behövs även mark för lokalgata m.m., vilket klassificeras som expropriationsfall. I det aktuella vinstfördelningsfallet tillförs mark från en samfällighet till kommunens exploateringsfastighet varpå denna sedan avstyckas för att tillskapa den nya bostadsfastigheten. Det redogörs för att GVP är aktuellt i ärendet. Eftersom det rör sig om en ny fastighet finns inget marknadsvärde

### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

redan utan detta tillskapas med taxering från Skatteverket och det noteras att det är utan exploateringskostnader då det görs avdrag för detta.

Ortsprismaterialet utgörs av bebyggda bostadsfastigheter men då antalet jämförelseobjekt som ansågs vara tillräckliga representativa var väldigt få har K/T-värdet sammanvägts med det K/T-värde som SCB redovisat för området. Eftersom den nybildade fastigheten inte har något taxeringsvärde beräknas marknadsvärdet med hjälp av riktvärden från Skatteverket och det sammanvägda K/T-värdet. Ortsprismaterialet redovisas inte något utförligt när det kommer till fastighetsbildningskostnader och anslutning till VA. Då inte något kr/kvm-pris används utan enbart K/T-värdet är inte ortsprismaterialet vägledande för ersättningen i slutänden. Datum för vatten- och avlopp är det datum då inkoppling har skett.

Tabell 3. Jämförelse mellan fångesdatum, fastighetsbildningsdatum och vatten- och avloppsanslutningsdatum för ortsprismaterialet i redovisat fall.

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum	Vatten- och avlopp
Olofström Röan 1:11	2015-03-29	1916-11-02	Ej ansluten
Gränum 3:20	2013-12-08	1991-06-27	Ej ansluten
Södra Rödhult 2:128	2011-10-19	2011-09-27	2011-11-10
Ljungryda 1:63	2008-01-17	1931-11-27	Ej ansluten

Samtliga fyra jämförelseobjekt i ortsprismaterialet fastighetsbildats innan fångesdatum. Samtliga fastigheter förutom Södra Rödhult 2:128 är ej anslutna till vatten- och avlopp år 2020. Södra Rödhult 2:128 har anslutits till vatten- och avlopp i samband med att fastigheten har fastighetsbildats och sålts. Redovisningsmässigt har förrättningsakten varit strukturerad med längre textavsnitt och aktuella siffror separat samt att informativa bilagor gällande beräkningar återfinns. I förrättningsakten återfinns även bilaga med Skatteverkets riktvärdeangivelser för området som är nödvändiga för beräkningarna. I ärendet har hänsyn även tagits till att fastigheten är nytillskapad och således inte innehåller några tomt- eller trädgårdsanläggningar. För normaltomten som enligt riktvärdeangivelser värderas till 90 000 kronor görs ett avdrag om 16 000 kr för avsaknad av anläggningar.

<b>Norra Rödhult 1:89</b>	
Fastighetens areal	1698 kvm
Justering för tomtanläggningar*	16 000 kronor
Riktvärdeangivelser, se bilaga 2	
Taxeringsvärde (råtomtvärde) = $(90\,000 + (15 \times (1698 - 1200))) \times 1,4 - (5 \times 10\,000) - 16\,000 - 10\,000 = 60\,458$ kronor	
Taxeringsvärde uppräknat till marknadsvärdenivå:	
Marknadsvärde = $60\,458 \times 1,6 = 95\,221$ kronor	≈ 95 000 kronor
Genomsnittsvärde = $95\,221 / 1698 = 56$ kronor	≈ 55 kronor

Figur 5. Beräkningar av den nytillskapade fastigheten Norra Rödhult 1:89.



### 3.5 Bebyggd fastighet, otydlig redovisning – avdrag gjorts

Lantmäteriförrättningen innehåller ett flertal olika markbyten, där involverade parter är en större jord- och skogsbruksfastighet, en mindre bostadsfastighet och en samfällighet. Fastighetsregleringen till den större fastigheten sker i syfte att den aktuella delen ska avstyckas för bostadsändamål och därmed önskas en lämpligare arrondering. I samband med detta erhåller den mindre bostadsfastigheten 292 kvadratmeter från intilliggande samfällighet för att upprätthålla kraven om en lämplig fastighet.

Utredningen som är utförd av Lantmäterimyndigheten i Umeå inleds med en kortfattad redovisning om varför värderingsutlåtandet behövs. Eftersom utredningen i sin tur innehåller flertal överföringar inom ramen av samma förrättning är komplexiteten något högre och en tydlig struktur i redovisning är därför nödvändig. Att viktig information och viktiga siffror presenteras i en lång rad av text bidrar till en ökad svårighet att förstå vad förrättningen handlar om. Eftersom det finns få jämförelseobjekt i området redovisas det att en annan ort med liknande förhållanden är tillämpbar och därav är den lämplig att basera ortsprismaterialet på. FLM redogör för att värdet kommer baseras på en särskild försäljning, ortsprismaterialet men även taxeringsvärdet och skatteverkets indelning i riktvärdeområden.

Tabell 4. Jämförelse mellan fångesdatum, fastighetsbildningsdatum och vatten- och avloppsanslutningsdatum för ortsprismaterialet i redovisat fall.

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum	Vatten- och avlopp
Baggböle 3:34	2017-07-27	2015-07-10	Ej ansluten
Röbäck 78:27	2017-07-27	2016-02-29	2018-01-03
Röbäck 78:24	2017-07-24	2016-02-29	2018-11-08
Röbäck 78:22	2015-10-01	2015-05-28	2015-11-26
Röbäck 29:35	2016-10-28	2005-05-02	2017-06-04
Röbäck 78:23	2015-03-02	2015-01-29	Ej ansluten
Röbäck 78:20	2015-02-27	2014-11-28	2015-07-29
Röbäck 78:21	2015-08-28	2015-05-28	2015-11-13
Röbäck 26:21	2015-08-13	2015-05-28	2016-03-12
Röbäck 26:22	2015-08-11	2015-05-28	2015-09-05
Röbäck 29:43	2015-05-21	2014-06-11	2016-03-12
Röbäck 29:45	2015-05-29	2015-05-28	2015-09-05
Röbäck 27:31	2017-10-19	2017-10-04	2018-01-03

Ortsprismaterialet redovisas inte i större utsträckning, mer än att jämförelseobjekten återfinns i ett likartat område som värderingsobjektet. Ortsprismaterialet innehåller de väsentliga delarna såsom fastighet, fångesdatum, försäljningspris och genomsnittsvärde. I utredningen uttrycks det ej tydligt huruvida det är obebyggda eller bebyggda fastigheter, dvs. ifall vatten- och avlopp återfinns i erhållet värde. Däremot

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

noteras det i anslutning till framtagandet av ortsprismaterial att det rör sig om tomtmark och inte ett råtomtmarksvärde. Som datum ovan i ortsprismaterialet däremot redovisar är samtliga fastigheter utan vatten- och avlopp vid dagen då försäljning sker. Figuren nedan visar en del av utredningen, där VA-kostnader och förrättningskostnader dras av. Hur stor andel som är VA-kostnader respektive fastighetsbildningskostnader fås ingen uppfattning om.

Utredning värdering		Aktbilaga UT1
2018-08-17		
Med beaktande av ovanstående, geografiskt läge och tidsperspektivet bedömer FLM att en byggklar bostadsfastighet om 1100 m <sup>2</sup> i Baggböle betingar ett genomsnittsvärde om 800 kr/m <sup>2</sup> . Korrigering med hänsyn till storlek ger då ett genomsnittsvärde om 400 kr/m <sup>2</sup> för en byggklar bostadsfastighet om 2600 m <sup>2</sup> . Baggböle 2:27 ska innan förrättningen bedömas ha ett genomsnittsvärde om 500 kr/m <sup>2</sup> .		
<b>Del av Baggböle 6:1 som sedan avstyckas</b>		
Till Baggböle 6:1 överförs 107 m <sup>2</sup> för bebyggelse. FLM bedömer att den aktuella delen av fastigheten inte kan bebyggas med mindre än att en marköverföring sker från marsamfälligheten Baggböle s:2. Värdet på de överförda kvadratmeterna ska därmed uppgå till 100% av genomsnittsvärdet för tomtmark, dvs. 800 kr/m <sup>2</sup> . Vidare uträkning kan illustreras genom följande tabell:		
Tillförd areal	107 m <sup>2</sup>	Figur 4 enligt aktbilaga KA1
Areal färdigbildad	1082 m <sup>2</sup>	Arealen på den avgränsade del av Baggböle 6:1 som avstyckas i samma ärende.
Värde byggklar tomt	865 600 kr	1082 m <sup>2</sup> * 800 kr/m <sup>2</sup> .  <b>Detta värde förutsätter en rättsligt tryggad utfartsrätt, dvs att det går att ta sig till fastigheten.</b>
Värde råtomt	615 600 kr	Avdrag för värdeskapande åtgärder som ägaren till 6:1 måste bekosta för att tillgodogöra sig värdeökningen (VA-kostnader, förrättningskostnader m.m.). Avdrag med 250 000 kr.
Värdeökning att hänföra till mark från Baggböle s:2	44 446 kr	(107 m <sup>2</sup> /1482 m <sup>2</sup> ) * 615 600 kr Här görs ingen värdejustering. Samtliga kvadratmeter behövs för att en exploatering ska vara möjlig.
<b>Värdet på den mark som överförs till Baggböle 6:1 uppgår till 44 446 kr.</b>		

Figur 6. Urklipp från en otydlig redovisning.

### 3.6 Taxeringsinformation, bra redovisning – avdrag gjorts

Fastighetsregleringen sker till följd av att en överenskommelse träffats mellan avträdande och tillträdande fastighet. Parterna är överens om samtliga delar förutom ersättningen, vilken lantmäterimyndigheten är avsedd att utföra. Avträdande fastighet i fallet är en bostadsrättsförening och tillträdande är en privatperson där fastigheten utgör en bostadsfastighet. Det obebyggda markområdet som överförs är totalt 293 kvadratmeter. Syftet med fastighetsreglering är främst för att upprätthålla stadsplanen och den tomtindelningen som finns över området.

Inledningsvis presenteras värderingsprinciperna som gäller för en fastighetsreglering av denna typ. I ärendet har inget ortsprismaterial presenterats eller eftersökts utan taxeringsvärdet för tillträdande fastighet har enbart beräknats med ledning av riktvärden för småhus fastställda av Skatteverket. Presentation av de siffror som blir aktuella vid beräkningarna förekommer direkt. Aktuella siffror är bl.a. normaltomtens storlek i kvadratmeter, korrigeringsbelopp i kr/kvm, normaltomtens riktvärde i kr, va-klass för normaltomten samt korrigeringsbelopp i kr/va-klass. Vidare presenteras de siffror som är nödvändiga för att beräkna fastigheternas del av vinsten, t.ex. överförd areal, avträdandes areal och tillträdandes areal.

<b>Värdering</b>	Den utökade fastighetens taxeringsvärde bedöms med ledning av riktvärden för småhus fastställda av Skatteverket.										
	Uppgifter för aktuellt värdeområde:										
	<table border="1"> <tr> <td>Normaltomtens storlek i kvm</td> <td>1 200</td> </tr> <tr> <td>Korrigeringsbelopp i kr/kvm</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>Normaltomtens riktvärde i kr</td> <td>2 000 000</td> </tr> <tr> <td>Va-klass för normaltomten</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Korrigeringsbelopp i kr/va-klass</td> <td>22 000</td> </tr> </table>	Normaltomtens storlek i kvm	1 200	Korrigeringsbelopp i kr/kvm	360	Normaltomtens riktvärde i kr	2 000 000	Va-klass för normaltomten	1	Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	22 000
Normaltomtens storlek i kvm	1 200										
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	360										
Normaltomtens riktvärde i kr	2 000 000										
Va-klass för normaltomten	1										
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	22 000										
<b>Arealjustering</b>	Den fastighet som bildas arealjusteras i förhållande till storleken på en normaltomt i det aktuella värdeområdet.										
	<table border="1"> <tr> <td>Areal utökad fastighet i kvm</td> <td>1 184</td> </tr> <tr> <td>Areal Bo 17:10 i kvm</td> <td>7 738</td> </tr> <tr> <td>Areal Bo 1:391 i kvm</td> <td>891</td> </tr> <tr> <td>Överförd areal i kvm</td> <td>293</td> </tr> </table>	Areal utökad fastighet i kvm	1 184	Areal Bo 17:10 i kvm	7 738	Areal Bo 1:391 i kvm	891	Överförd areal i kvm	293		
Areal utökad fastighet i kvm	1 184										
Areal Bo 17:10 i kvm	7 738										
Areal Bo 1:391 i kvm	891										
Överförd areal i kvm	293										
<b>Taxeringsvärde utökad fastighet</b>	Taxeringsvärde: $2\,000\,000 - ((1\,200 - 1\,184) \times 360) = 1\,994\,240$ kr										
<b>Råtomtsvärde</b>	Ett råtomtsvärde skapas genom att dra bort förädlingskostnaderna, ex. förräntningskostnad. Vid användning av riktvärden från										

Figur 7. Urklipp från förrättningsakt där värdering baserat på taxeringsinformation är vägledande.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Genom att redovisa stegvis i enlighet med den formel som återfinns i 1 kap. 35 c § FTF ges en god bild över vad förrättningslantmätaren gör under samtliga steg. Då viktig information i form av siffror presenteras separat och textavsnitt som kräver längre förklaringar för sig själv underlättas läsningen. De siffror som är aktuella och ej beskrivits i tabellen beskriver förrättningslantmätaren i form av text, exempelvis att för att erhålla ett råtomtmarksvärde skall avdrag för förrättningskostnad göras. I figur 8 kan således värdet 35 000 hänföras till förrättningskostnader.

	Skatteverket korrigeras värdet ner till VA-klass 6, fastighet där vatten och avlopp saknas. Råtomtswärde: $1\,994\,240 - 35\,000 - ((6-1) \times 22\,000) = 1\,849\,240$ kr Råtomtswärdet fördelas över den nya fastigheten. Andel Bo 1:391: $(891/1\,184) \times 1\,849\,240 = 1\,391\,616$ kr Andel Bo 17:10: $(293/1\,184) \times 1\,849\,240 = 457\,624$ kr
Kontroll ersättning och marknadsvärdes- förändring,	Ersättningens storlek jämförs med värdeförändringen. När mark skall föras till en bebyggd fastighet behöver ersättningen oftast jämkas nedåt då värdetillskottet från den mark som tillförs normalt är lägre än genomsnittsvärdet. Värdet bestäms till den värdeökning tillskottet av mark innebär för den bebyggda tomt delen. Marginalvärdet bedöms normalt vara 30 % av det genomsnittliga markvärdet för den byggklara fastigheten.
Frånträdande	Åtgärden medför bara en mycket marginell minskning av marknadsvärdet för den avträdande fastigheten Bo 17:10.

Figur 8. Strukturerad redovisning av taxeringsinformation, textavsnitt och siffror separeras.

### 3.7 Taxeringsinformation, dålig redovisning – avdrag otydligt

Fastighetsregleringen innebär att två utnyttjade samfälligheter samt ett mindre område från jord- och skogsbruksfastigheten Lillbergsgården 3:1 överförs till Lillbergsgården 5:1. Eftersom samfälligheterna numera ej är i bruk finns det heller ingen samfällighetsförening som förvaltar dessa. Fastighetsreglering från samfälligheterna genomförs utan stöd av en överenskommelse. FLM har varit i kontakt med samtliga delägande fastigheter för att underrätta dessa att lantmäteriförrättning pågår. Båtnadsvillkoret medger att lantmäteriförrättning kan genomföras.

Värdeutlåtandet som har genomförts i samband med förrättningen är väldigt kortfattat. Då inget ortsprismaterial har beträffats nyttjas taxeringsinformation för tomtmark. Av lantmäteriets utredning framgår det heller inte varför taxeringsinformation blir det som ligger till grund för ersättningen. I samband med värderingen presenteras inte vilken taxeringsinformation som nyttjas, vilket riktvärdeområde eller vilka tabeller som medger det värde för tomtmark som erhålls och som sedan ersättningen slutligen baseras på. Då inga ingående uppgifter presenteras medför detta oklarheter huruvida marknadsvärdet för tomtmarken har beräknats korrekt.

Kommun: Torsby		Län: Värmland																																					
Värdering	<p>Objekt: Tre områden ska överföras till Lillbergsgården 5:1, varav två utgörs av samfälld mark. Dessa överförs utan stöd av överenskommelse mellan parterna. Samfälligheterna utgörs av vägmark och sandbrott som inte längre används för sina ändamål. Bildningstillfälle och delägande fastigheter, se aktbilaga UT1.</p> <p><u>Värderingsmetod:</u> Vid bedömning av mark som används som tomtmark har taxeringsvärde för tomtmark använts. Vid bedömning av skogsmark har kalmarksvärdet 1 kr/m<sup>2</sup> använts för Lillbergsgården s:6 och 2 kr/m<sup>2</sup> för Lillbergsgården s:11 med både mark och skogsinnehåll. Skogsinnehållet på s:11 har fått ett schablonvärde utifrån bedömningen att skogen både har ett ringa innehåll och är svårbrukad.</p> <p><u>Värde tidpunkt:</u> 2016-11-17</p> <p>Till Lillbergsgården 5:1 överförs från Lillbergsgården s:6 204 m<sup>2</sup> skogsmark 383 m<sup>2</sup> vägmark och 679 m<sup>2</sup> tomtmark</p> <p>Till Lillbergsgården 5:1 överförs från Lillbergsgården s:11 2248 m<sup>2</sup> skogsmark</p> <p>Summorna nedan motsvarar ett fiktivt marknadsvärde. Angående slutlig ersättning, se ersättningsbeslut i aktbilaga PR2.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>kr/m<sup>2</sup></th> <th>k/b</th> <th>summa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">s:6</td> <td>väg</td> <td>383</td> <td>1,00 kr</td> <td></td> <td>383,00 kr</td> </tr> <tr> <td>tomt</td> <td>679</td> <td>15,28 kr</td> <td>1,33</td> <td>13 798,91 kr</td> </tr> <tr> <td>skog</td> <td>204</td> <td>1,00 kr</td> <td></td> <td>207,00 kr</td> </tr> <tr> <td>s:11</td> <td>skog</td> <td>2248</td> <td>2,00 kr</td> <td></td> <td>2 248,00 kr</td> </tr> <tr> <td>totalt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16 636,91 kr</td> </tr> </tbody> </table>							m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	k/b	summa	s:6	väg	383	1,00 kr		383,00 kr	tomt	679	15,28 kr	1,33	13 798,91 kr	skog	204	1,00 kr		207,00 kr	s:11	skog	2248	2,00 kr		2 248,00 kr	totalt					16 636,91 kr
		m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	k/b	summa																																		
s:6	väg	383	1,00 kr		383,00 kr																																		
	tomt	679	15,28 kr	1,33	13 798,91 kr																																		
	skog	204	1,00 kr		207,00 kr																																		
s:11	skog	2248	2,00 kr		2 248,00 kr																																		
totalt					16 636,91 kr																																		

Figur 9. Värderingsutlåtande där taxeringsinformationen har presenterats otydligt, där ingående siffror ej presenterats.

### 3.8 Ortsprismaterialets spridning

De förrättningsakter som har studerats under arbetets gång har i slutänden blivit 29. Dessa förrättningsakter gäller i huvudsak fastighetsreglering från en fastighet till en annan, där förrättningslantmätaren har eller har försökt att nyttja ortsprismaterial som vägledning för ersättningen. Utifrån det ursprungliga materialet som bestod av 430 slumpmässigt utvalda förrättningsakter jämnt fördelat över både tid och geografiskt har spridningen minskat något i samband med att relevanta akter har identifierats. Spridningen har minskat från att innehålla akter från Sveriges 21 olika län till att bestå av akter från 14 olika län.

Tabell 5. Spridningen över förrättningsakter där ortsprismaterial har varit aktuellt

Län	Antal	Andel (%)
Skåne	2	6,9
Blekinge	1	3,5
Dalarna	2	6,9
Gävleborg	2	6,9
Halland	2	6,9
Jämtland	4	13,8
Norrbottn	1	3,5
Stockholm	4	13,8
Västmanland	1	3,5
Uppsala	1	3,5
Värmland	3	10
Västerbotten	1	3,5
Västra Götaland	4	13,8
Örebro	1	3,5
<b>Totalt</b>	<b>29</b>	<b>100</b>

### 3.9 Avstående och tillträdande

I de olika 29 förrättningsakter har det i samtliga fall innehållit olika parter då en av förutsättningarna var att parterna ej skulle vara överens om ersättningen i fallet, vilket inte uppnås då markbytet sker i samme ägares hand. Det har därför undersökts vilka parter som vanligtvis förekommer i dessa förrättningar och om de kan hänföras till fysiska eller juridiska personer. En lantmäteriförrättning föransleds av en ansökan där man antingen tvångsvis eller via överenskommelse vill fastighetsreglera mark till en annan fastighet. Således finns det alltså två eller fler parter involverade, avträdande och tillträdande. Av de tillträdande är det i störst utsträckning fysiska personer, dvs. privatpersoner som vill utöka sin bostadsfastighet men det är även kommuner som tar mark i anspråk för allmän plats där PBL 14 kap. 14–18 §§ aktualiseras. Slutligen har även företag, som även kan vara kopplade till kommunen, inom den lokala orten varit tillträdande i enstaka fall. Tabellen nedan redovisar vilken part som vanligtvis äger tillträdande fastighet i samband med fastighetsregleringar.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Tabell 6. Kategorier av de som vanligtvis är tillträdande i samband med fastighetsregleringar.

Tillträdande (typ)	Antal	Andel (%)
Fysisk person	24	82,8
Juridisk person (kommun)	2	6,9
Juridisk person (företag)	3	10,3
<b>Totalt</b>	<b>29</b>	<b>100</b>

Avstående parter består av fler kategorier. De två kategorier som sticker ut från mängden är fysiska person och samfälligheter. Bland de fysiska personerna härstammar inte alla fastighetsregleringar från bostadsfastigheter utan även mindre bitar av mark från jord- och skogsbruksfastigheter till en närliggande bostadsfastighet. I samfälligheterna finns där det oftast många delägare varpå flertal överenskommelser kan komma att behövas vilket gör arbetet mer långdraget.

Tabell 7. Kategorier av de som vanligtvis är avstående i samband med fastighetsregleringar.

Avstående (typ)	Antal	Andel (%)
Fysisk person	9	31
Samfällighet	17	58,6
Juridisk person (BRF)	1	3,5
Juridisk person (kommun)	2	6,9
<b>Totalt</b>	<b>29</b>	<b>100</b>

### 3.10 Ortsprismaterialens storlek

Antalet jämförelseobjekt som ortsprismaterialen utgörs av varierar från till fall. Det som har störst inverkan är var i landet man befinner sig, om det finns många obebyggda respektive byggda fastigheter som har sålts inom närtid. I glesbygden utanför större tätorter är det naturligt att det finns färre jämförelseobjekt och då får man ta till andra metoder för att bedöma ett marknadsvärde. Fastighetstaxeringen används vanligtvis om ortsprismaterialet inte blir fullgott och andra metoder krävs. Hur fastighetstaxeringen tillämpas om representativt ortsprismaterial och jämförbara objekt ej kan finnas beskrivs i avsnitt 2.2. *Fastighetstaxering*. I fall där det funnits ett väldigt få antal jämförelseobjekt inom området har ett område som bedömts vara jämförelsebart med det område som ska värderas utgjort grunden för ortsprismaterialet. Det kan konstateras att vid fall där man avser att nyttja genomsnittsvärdeprincipen är obebyggda fastigheter huvudsakligen det ortsprismaterial ansvarig FLM eftersöker. Vid fall där det inte kan identifieras eller liknande område inte har utnämnts, nyttjas istället ortsprismaterial som avser byggda fastigheter. I sällsynta fall där ortsprismaterial för obebyggda eller byggda fastigheter ej funnits väljs taxeringsinformation som grund för värderingen. I arbetets undersökta förrättningsakter har fördelningen av värderingsunderlag som avser obebyggda fastigheter, byggda fastigheter eller taxeringsinformation varit som tabell 8 visar.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Tabell 8. Förekommande värderingsunderlag vid fastighetsregleringar.

Värderingsunderlag (typ)	Antal	Andel (%)
Obebyggda fastigheter	20	64,5
Bebyggda fastigheter	4	12,9
Taxeringsinformation	5	16,1
Övrigt	2	6,5

Ovanstående tabell redovisar att obebyggda fastigheter är det sorts material som eftertraktas i samband med att råtomtmarksvärdet ska erhållas. Kontroll för vilka investeringar som finns i materialet måste göras. Av de olika värderingsunderlag som förekommit, är ett ortsprismaterial innehållande obebyggda fastigheter det som är närmst råtomtmarksvärdet. Råtomtmarksvärdet är det värde som är essentiellt vid värderingen för att finna en slutgiltig ersättning i samband med tomtbildning. I samband med lantmäteriförrättningarnas utredning har ett fåtal bebyggda fastigheter legat till grund för värderingen. Dessa har blivit aktuella till följd av att obebyggda fastigheter inte kan identifieras i området och istället väljs således bebyggda fastigheter som ett godtagbart värderingsunderlag. Värt att notera är att ofta är de ortsprismaterialen som avser bebyggda fastigheter kompletteras med taxering med följd av att ortsprismaterialet istället innehåller tomtmarksvärden, jämfört med det önskvärda råtomtmarksvärdet, se mer i avsnitt 3.10.1 *Stöd av taxering*. Taxeringsinformation blir aktuell i vissa fall där förrättningslantmätaren har valt denna metod utan vidare motivering men även till följd av att ortsprismaterial för området inte identifierats.

Av de fall som har kategoriserats som övrigt har värdering i ett av fallen enbart grundats på ett enstaka köp, eller ett ortsprismaterial med ett jämförelseobjekt. I de andra fallet i kategorin övrigt konstaterades det att fastighetstaxering är en genomarbetad ortsprismetod och därför var ett traditionellt ortsprismaterial inte nödvändigt.

Som tidigare beskrivet varierar antal jämförelseobjekt i det olika fall. I arbetet har det så få som ett jämförelseobjekt noterats och det ärende som hade flest jämförelseobjekt hade totalt 15 stycken. Variationen påvisar sig därför vara väldigt stor för hur många jämförelseobjekt som FLM kan finna eller väljer att ta med.

Tabell 9. Snitt av antal jämförelseobjekt i respektive värderingsunderlag

Värderingsunderlag (typ)	Antal	Antal (snitt)
Obebyggda fastigheter	20	6,15
Bebyggda fastigheter	4	9
<b>Totalt</b>	24	6,63



### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Som tabell 9 redovisar, så har obebyggda fastigheter i snitt ett lägre antal jämförelseobjekt i varje förrättning. Detta förklaras sannolikt av svårigheten av att finna obebyggda fastigheter i vissa områden. Det är även till följd av att ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter enbart utgör ett fåtal av alla ortsprismaterial. Större ortsprismaterial må generellt sett vara att föredra, men det är samtidigt viktigt att alla jämförelseobjekt är representativa för ändamålet med förrättningen. Tabell 10 redovisar fördelningen av hur många jämförelseobjekt som respektive ortsprismaterial innehåller. Det är en relativt jämn spridning, men som snittet pekar på är det ett flertal obebyggda fastigheter som har sex till tio stycken jämförelseobjekt. Det kan konstateras att i vissa län är det svårare att återfinna representativt antal av jämförelseobjekt i ortsprismaterialen. De ortsprismaterial som har över tio stycken jämförelseobjekt återfinns i större län, ex. Stockholm, Uppsala och Västra Götaland.

Tabell 10. Spridning av antal jämförelseobjekt för obebyggda samt bebyggda fastigheter.

Värderingsunderlag, antal jämförelseobjekt	Antal	Andel (%)
Obebyggda fastigheter 0 – 5 st	5	25
Obebyggda fastigheter 6 – 10 st	10	50
Obebyggda fastigheter > 10 st	5	25
<b>Totalt</b>	<b>20</b>	<b>100</b>
Bebyggda fastigheter 0 – 5 st	1	25
Bebyggda fastigheter 6 – 10 st	1	25
Bebyggda fastigheter > 10 st	2	50
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

Snittet för antal jämförelseobjekt när det kommer till obebyggda fastigheter har visat sig vara 6,15 stycken enligt tabell 9. Det visar sig att trots det, finner förrättningslantmätare att sex till sju stycken jämförelseobjekt är ett för litet antal för att det ska vara vägledande för ersättningen.

Tabell 11. Förrättningslantmätarens bedömning i respektive fall när ortsprismaterialet anses utgöras av ett tillräckligt antal av jämförelseobjekt.

Antal jämförelseobjekt	Antal ortsprismaterial	Tillräckligt stort?	Andel (%) tillräckligt stora
0 – 1 stycken	2	0	0
2 – 3 stycken	1	0	0
4 – 5 stycken	5	0	0
6 – 7 stycken	6	2	33,3
8 – 9 stycken	-	-	-
10 – 11 stycken	4	3	75
12 – 13 stycken	1	1	100
14 – 15 stycken	3	3	100

Tabell 11 framhåller förrättningslantmätarens bedömning om huruvida ortsprismaterialet utgör ett tillräckligt antal jämförelseobjekt för att ett råtomtmarksvärde ska kunna erhållas. Förrättningslantmätaren har inte valt att basera slutgiltigt ersättningsbelopp på enbart ortsprismaterialet om antalet jämförelseobjekt har varit färre än snittantalet om 6,63 stycken. Om antal jämförelseobjekt är tio eller fler konstateras det att i sju av åtta fall att ortsprismaterialet anses vara tillräckligt stort för att kunna vara vägledande då råtomtmarksvärdet erhålls. Trots att det funnits elva jämförelseobjekt i ett fall, då ortsprismaterialet avsåg bebyggda fastigheter, gjordes bedömningen att stöd av taxering skulle bidra till en mer rättvis spegling av området. I de fall där FLM gjort bedömningen att jämförelseobjekten i ortsprismaterialen inte är tillräckligt representativt väljs en kombination av taxering och erhållet värde från ortsprismaterialet. Alternativt konstateras det att enbart taxeringsinformation ger en bättre spegling av priset i området.

### 3.10.1 Stöd av taxering

Taxering är ett stort stöd vid utredningen där ett råtomtmarksvärde försöks erhållas. Som tidigare nämnt väljer FLM att kombinera de värden som erhålls från ortsprismaterial och taxering eller helt enkelt enbart jämföra det värde som erhållits från ortsprismaterialet med det värde från Skatteverkets taxering, där taxeringsvärdet omvandlas till ett marknadsvärde. Taxeringsvärdet som motsvarar 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringen räknas således upp genom att dividera taxeringsvärdet med 0,75 eller multiplicera med 1,33 samtidigt som hänsyn tas till ett fastighetsprisindex. Det förekommer också att FLM erhållit ett K/T-värde från ortsprismaterialet och därav har detta använts istället för det ursprungliga 1,33 då K/T-värdet speglar ortens prisutveckling bättre. Vid de fyra enstaka fall där ortsprismaterialet har bestått av bebyggda fastigheter konstateras det att tre stycken av dessa inte anses tillräckliga och således används enbart K/T-värdet för att räkna upp ett värde utifrån taxeringsinformationen. I det fjärde fallet användes både taxeringsinformation och ortsprismaterialet för att göra en samlad bedömning.

Däremot vid obebyggda fastigheter är det en annorlunda situation, vid 2 av 20 fall där ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter eftertraktades initialt men ej kunde identifieras valdes ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter som vägledning för råtomtmarksvärdet. Dessa ortsprismaterial har sedan, som ovan nämnts, fått något sorts stöd för att erhålla råtomtmarksvärdet. Stöd av taxering för obebyggda fastigheter förekommer i första hand för de ortsprismaterial där antal jämförelseobjekt ligger under snittet för de studerade förrättningsakterna. Trots det så finns där även vid sällsynta fall ett stöd av taxering då antal jämförelseobjekt är mycket högre än snittet.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Tabell 12. Hur ofta som förrättningslantmätaren baserar råtomtmarksvärdet på enbart ortsprismaterial, med stöd av taxering eller enbart taxering.

Värderingsmetod	Fler jämförelseobjekt än genomsnittet		Totalt (29 st)
	Ja	Nej	
Stöd av taxering	2 st	7 st	9 st
Enbart taxering	1 st	11 st	12 st
Inget stöd alls	6 st	2 st	8 st
Stöd av taxering (%)	6,9	24,1	31
Enbart taxering (%)	3,5	37,9	41,4
Inget stöd alls (%)	20,7	6,9	27,6

Härledning av råtomtmarksvärdet förekommer med stöd av taxering, genom taxering enbart och inget stöd alls. Samtliga metoder nyttjas i nästintill lika stor utsträckning med en viss favör för att det härleds utifrån taxeringsinformation endast, då ett godtagbart ortsprismaterial för området ej har kunnat identifieras. Taxeringsinformationen blir vägledande vid de fall där antalet jämförelseobjekt har varit färre än jämförelseobjektens snittantal då ortsprismaterialet inte kan anses vara tillräckligt bra, antingen kvalitativt eller kvantitativt. Inom kategorin stöd för taxering är det vanligt att förrättningslantmätaren nyttjar taxeringsinformation om antalet jämförelseobjekt är få, jämfört med om antal jämförelseobjekt överstiger observerat snittantal. Om ortsprismaterialet inte uppnår de förväntningar som förrättningslantmätaren har blir taxeringsinformationen det som råtomtmarksvärdet grundas på. I stor utsträckning där ortsprismaterialet är vägledande för värdet rör det sig om ortsprismaterial med ett högt antal jämförelseobjekt, i de flesta fall över tio stycken. Det förekommer trots det vissa förrättningar där ortsprismaterialet består av färre antal jämförelseobjekt än snittet där FLM ansett att inget ytterligare behövs för att fastställa ett råtomtmarksvärde.

### 3.11 Redovisning av ortsprismaterial

Beskrivning av ortsprismaterial skiljer sig åt i det enskilda fallet. Lantmäteriförrättningen kan exempelvis utgöras av flera markbyten inom samma lantmäteriförrättning vilket får en viss inverkan. I de fall där samfälligheter är involverade som exempelvis avträdande påverkar detta utformningen för ersättningsutredningen då det behövs en s.k. ersättningslängd. Ersättningslängden innehåller alla sakägare och dess andelar i samfälligheten, utifrån deras andel tilldelas de sedan ersättning. Vanliga uttryck är att det rör sig om ett ortsprismaterial med obyggda fastigheter (typkod 210) eller bebyggda fastigheter (typkod 220). Trots att dessa uttryck kan anses vara väsentliga för läsaren är det inte alltid detta återfinns. Likväl när ortsprismaterialet sedan studeras på djupet varierar redovisningen av kostnader, ex. fastighetsbildningskostnader och exploateringskostnader som det ska göras avdrag för att råtomtmarksvärdet ska erhållas.

### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Bland de 29 ursprungliga fall som har legat till grund för utredningen har det initialt konstaterats huruvida redovisningen är enkel för en observatör att förstå eller om den kan anses vara bristfällig i något hänseende.

Tabell 13. Fördelning av förrättningslantmätarens redovisningar.

Utfall	Antal	Andel (%)
Bra redovisning	17 st	58,6
Okej redovisning	3 st	10,3
Bristfällig redovisning	9 st	31,1

Av studerade 29 fall har 17 stycken haft en bra redovisning då läsaren presenteras med information som är nödvändig för lantmäteriförrättningen. Det förekommer fall där läsaren har presenterats på ett sätt som är läsvänligt sätt, men till följd av en saknad bilaga återges inte full information och därmed anses det enbart vara en okej redovisning. Bristfällig redovisning som förekommer i drygt en tredjedel av fallen är sådana redovisningar som ej varit särskilt läsarvänliga, där essentiell information har utelämnats och/eller bilaga ej återfinns och kan inte anses vara obetydande för involverade parter. Av de redovisningar som har bedömts vara okej eller bristfälliga ser fördelningen av orsak ut som följande.

Tabell 14. Anledning till bristfällig samt okej redovisning.

Anledning	Antal	Andel (%)
Otydlig redovisning	5 st	41,7
Bilaga saknas	5 st	41,7
Information saknas	2 st	16,6

Otydliga redovisningar där information redovisas genom långa texter är vanligast förekommande orsak. Därefter är det då bilaga saknas, i de fall som ansetts vara bra redovisningsmässigt men saknat bilaga vilket i sin helhet medför att redovisningen i slutänden enbart bedöms vara okej. De tre fall som har betraktats som okej kan hänföras till avsaknad av bilaga. Bristfälliga redovisningar har i vissa fall varit en kombination av en otydlig redovisning och utelämnad bilaga. I de fall där information har utelämnats skiljer sig till viss del från de lantmäteriförrättningar som enbart har en avsaknad av bilaga. De siffror som ej återges till följd av en saknad bilaga har i större utsträckning redogjorts bättre för medan information som saknas och har överhuvudtaget ej redovisats och således medför ett större problem.

### 3.12 Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningskostnader förekommer i samband med en fastighetsbildningsåtgärd och vid erhållande av råtomtmarksvärde ska det göras avdrag för dessa kostnader. Om förrättningslantmätaren inte justerat för fastighetsbildningskostnader i köpeskillingen ska detta tas hänsyn till. Avdrag görs för en schabloniserad förrättningskostnad som framgår av avsnitt 2.6 *Råtomt- och tomtmarksvärden*. I de 29 fall som har blivit föremål för studien kan det ur materialet enkelt ses att avdrag för fastighetsbildning gjorts i 19 fall. Tre fall har felaktigt inte haft några avdrag för fastighetsbildningskostnader. Övriga sju fall har förrättningslantmätaren i sin framställning inte varit fullkomligt tydlig om avdrag för fastighetsbildningskostnader har gjorts eller inte då det ej uttryckligen framställts. Slutgiltig ersättning har därför blivit ottydlig om huruvida det baserats på råtomt-, tomtmarksvärde eller något mellanting.

Tabell 15. Huruvida avdrag gjorts för fastighetsbildningskostnader för respektive kategori.

Material	Avdrag gjorts	Avdrag saknas	Avdrag ottydligt
Obebyggda	6 st	1 st	4 st
Bebyggda	1 st	-	-
Taxeringsinformation	3 st	-	3 st
Obebyggda (tax)	7 st	-	-
Bebyggda (tax)	2 st	-	-
Övrigt	-	2 st	-
<b>Totalt</b>	19 st	3 st	7 st
<b>Andel</b>	65,5 %	10,3 %	24,2 %

Avdrag för fastighetsbildningskostnader förekommer i merparten av lantmäteriförrättningarna. I lantmäteriförrättningarna där det baseras på ett ortsprismaterial av obebyggda fastigheter förekommer flera ottydligheter. Exempel på sådana ottydligheter kan bl.a. vara dålig formulering och uppbyggnad i dokumentet samt en bilaga som saknas trots att förrättningslantmätaren gjort hänvisningar till den. Eftersom flertalet ortsprismaterial har varit för små för att slutgiltigt värde ska kunna baseras på detta nyttjas taxeringsinformation i dessa fall, dessa benämns även i tabell 20 inom parentes tax. Det konstateras att avdrag görs i 65,5 procent av fallen, där merparten består av obebyggda fastigheter med eller utan stöd. Avsaknad av avdrag för fastighetsbildningskostnader förekommer enbart i 10,3 procent av fallen. Av de fall som benämnts övriga, är ett av fallen baserat på taxeringsinformation, där förrättningslantmätaren ansett att en traditionell ortsprismetod inte är nödvändig. Det andra fallet som benämnts som övrigt har enbart baserats på ett köp vilket inte ger upphov till något godtagbart ortsprismaterial.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Datum då fastighetsbildningsåtgärd har genomgått för respektive fastighet i ortsprismaterial har studerats. Det framkommer att av sammanlagt de 142 olika fastigheter som förekommer i ortsprismaterialen är enbart fyra av dessa fastighetsbildade efter datum som fastigheten är såld enligt lantmäteriförrättningen. De fastigheter som avvek från majoriteten var följande:

Tabell 16. Fastigheter som avvek gällande fastighetsbildningsdatum jämfört med fångesdatum.

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum
Kungsängens-Tibble 1:647	2017-03-13	2017-03-15
Kungsängens-Tibble 1:648	2017-03-13	2017-03-15
Kolartorp 1:350	2016-01-01	2016-03-08
Kolartorp 1:44	2016-03-16	2016-04-06

Fastigheterna Kungsängsens-Tibble 1:647 och Kungsängsens-Tibble 1:648 sålda i anslutning till det datum då fastighetsbildningsåtgärd är genomförd, där det enbart skiljer två dagar. Fastigheterna Kolartorp 1:350 och Kolartorp 1:44 har ett större mellanrum mellan de två aktuella datumen, där Kolartorp 1:44 är såld drygt två månader före datum då den fastighetsbildats.

En jämförelse av närliggande datum (2020-03-01) och datum då respektive har undergått fastighetsbildningsåtgärd har gjorts. Detta för att få en uppfattning om hur länge fastigheterna i ortsprismaterialen har utgjorts av en egen fastighet samt vilken påverkan det skulle ha på försäljningspris för respektive fastighet. Det får även konsekvenser för kvadratmeterpriset i ortsprismaterialet ifall avdrag för fastighetsbildningskostnader felaktigt gjorts.

Tabell 17. Redovisande tabell över hur länge respektive jämförelseobjekt har varit en självständig fastighet.

Fastighetsbildad	Antal	Andel (%)
< 3 år	2	1,4
3 – 10 år	50	35,2
10 – 15 år	42	29,6
> 15 år	48	33,8
<b>Totalt</b>	<b>142</b>	<b>100</b>

Som ovanstående tabell redovisar är det en jämn spridning över hur länge det är sedan de fastigheter som återfinns i ortsprismaterialet fastighetsbildades och därmed utgjorde en egen fastighet. Enbart två stycken har blivit fastighetsbildade inom de senaste tre åren. De fastigheter som är äldre än 15 år har ett väldigt stort intervall, det kan röra sig om fastigheter som har varit självständiga upp mot 100 år. Den schabloniserade förrättningskostnaden uppgår till 20 000 kronor och det är en relativt jämn spridning över hur gamla fastigheterna faktiskt är i ortsprismaterialet. Om det betalades 20 000

### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

kronor i förrättningskostnad för i snitt 15 år sedan innebär det att i dagsläget är det något högre till följd av höjda taxor från Lantmäteriet. Den schabloniserade förrättningskostnaden ska hänföras till ett värde som är aktuellt för tiden då värderingen genomförs. Om ingen större prisutveckling skett för en fastighet, ex. Karup 27:2 i tabell 18 och den schabloniserade förrättningskostnaden är högre än vad den var för 15 år sedan skulle det kunna medföra att fastigheten eventuellt närmar sig ett väldigt lågt marknadsvärde vilket kan vara missvisande. Detta medför att i de fall där fastighetsbildningskostnader inte har gjorts något avdrag för värderas något högt. Om ett avdrag om exempelvis 20 000 kr görs fås vissa skillnader, se tabell 18.

Tabell 18. Korrigering för fastighetsbildningskostnader i ortsprismaterial

Fastighet	Pris	Kr/kvm	Pris (korr)	Kr/kvm (korr)
Karup 27:2	50 000	30	30 000	18
Hörr 9:14	97 000	89	77 000	71
Hygget 3	354 000	294	334 000	277
Starrarps Ora 1:49	375 000	30	355 000	28
Kometen 6	264 000	225	244 000	208
Blentarp 5:79	102 000	100	82 000	80
Hemmestorp 1:18	323 000	149	303 000	140
Heinge 7:15	154 000	47	134 000	41
Aron 6	425 000	294	405 000	280
Bosarp 4:8	280 000	41	260 000	38
Simläraren 4	175 000	99	155 000	88
Karup 9:62	225 000	225	205 000	205
Röjsågen 2	360 000	294	340 000	278
<b>Medel</b>	<b>245 000</b>	<b>147</b>	<b>221 000</b>	<b>135</b>

Av ovanstående tabell, där priset korrigeras nedåt till följd av att avdrag för fastighetsbildningskostnader görs sjunker priset för fastigheterna och därmed kvadratmeterpriset som förrättningslantmätaren använt sig för att bedöma råtomtmarksvärdet och slutligen ersättningen. Detta medför en skillnad om 12 kr/kvm vilket för större fastighetsregleringar kan innebära stora summor. Exempelvis, en fastighet om 1000 kvadratmeter där genomsnittsvärdet felaktigt är 147 kr/kvm skulle värderas till 147 000 kronor. Jämförelsevis, om avdrag för fastighetsbildning har gjorts i ortsprismaterialet om 20 000 kronor motsvarande 12 kr/kvm, skulle samma fastighet värderas till 135 000 kronor vilket medför en skillnad om 12 000 kronor. Tomtbildningsfall där mindre arealer om 100–500 kvadratmeter överförs som betraktats i detta arbete skulle en felaktig behandling medföra värderingsskillnader om allt från 1 000 till 5 000 kronor.

### 3.13 Exploateringskostnader

Med exploateringskostnader avses främst vatten- och avloppskostnader. Dessa kostnader har en potentiell stor inverkan på försäljningspriset ifall det skulle visa sig vara inkopplat då det är dyrt i jämförelse med exempelvis schabloniserade fastighetsbildningskostnader. Exakt vid vilket tillfälle som värdet tillfaller fastigheten är inte helt klart eftersom kontaktade kommuner har delade meningar och/eller för statistik olika. De uppgifter som kommunerna för är datum för erlagd vatten- och avloppavgift, datum då vattenmätare är inkopplad och abonnemang startar och slutligen datum då vatten- och avlopp har blivit inkopplat. Kommuner har även VA-taxa som skiljer sig åt och kostnaderna kan därför komma att skilja sig åt med viss marginal enligt de svar som inkommit.

Av de lantmäteriförrättningar som har redovisat sina ortsprismaterial i akterna har e-post skickats för att få svar om när respektive fastighet i ortsprismaterialen kan anses vara ansluten till vatten och avlopp. Totalt har 17 stycken förfrågningar skickats ut och svar har inkommit i nio stycken fall. Variationen i utförlighet i de svar som har inkommit har varit stor. De som har återkommit har redogjort för hur statistiken kring vatten- och avlopp har förts i vissa fall. Svaren har innehållit vilket datum de är anslutna till vatten- och avlopp, om de ligger utanför verksamhetsområdet och därmed inte giltiga att få vatten- och avlopp inkopplat, datum då avgift är erlagd samt datum då vattenmätare är ansluten. I ett enskilt fall har det varit sekretess och därmed har inte uppgifter om datum kunnat ges.

Tabell 19. Inkomna svar från e-post som har skickats ut till kommuner.

Vatten- och avlopp	Antal	Andel (%)
Anslutning till vatten	3	33
Utanför verksamhetsområde	2	22
Avgift erlagd	2	22
Vattenmätare ansluten	1	11,5
Sekretess	1	11,5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>100 %</b>

Eftersom strukturen och redovisning har skiljt sig åt i de studerade förrättningsakterna återfinns viss information redan gällande många andra jämförelseobjekt som inte särskild kommun personligen har återkommit med. Sådana redovisningsskillnader kan vara exempelvis att förrättningslantmätaren uttryckligen beskriver att fastigheter med vatten- och avlopp har gallrats bort eller tydligt visar att det finns avdrag för exploateringskostnader.



## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Tabell 20. Huruvida avdrag för vatten- och avloppskostnader har gjorts för respektive kategori.

Material	Avdrag gjorts	Avdrag saknas	Avdrag otydligt
Obebyggda	6 st	-	5 st
Bebyggda	1 st	-	-
Taxeringsinformation	3 st	1 st	2 st
Obebyggda (tax)	7 st	-	-
Bebyggda (tax)	2 st	-	-
Övrigt	-	1 st	1 st
<b>Totalt</b>	19 st	2 st	8 st
<b>Andel</b>	65,5 %	6,9 %	27,6 %

Som tabell 20 redovisar förekommer det fel och otydligheter i samma utsträckning när det gäller avdrag för vatten- och avloppskostnader jämfört med fastighetsbildningskostnader, se tabell 15. Obebyggda fastigheter utan någon sorts stöd av taxering är i en större utsträckning något mer otydliga. Oklarheterna framstår när bilagor saknas eller särskild struktur i redovisningen ej finns. I samband med att stöd av taxering används blir redovisningen något annorlunda och enklare att följa med vad förrättningslantmätaren faktiskt redovisar, därav har avdrag gjorts i samtliga fall.

Huruvida jämförelseobjekten faktiskt är inkopplade beskrivs enligt tabell 21. Majoriteten av fastigheterna, både obebyggda och bebyggda, är ej ansedda att vara anslutna till vatten- och avlopp vid dagen då fastigheten är såld. Detta utifrån de förutsättningar som förrättningslantmätaren angett i förrättningsakten eller de svar som har inkommit från den person som ansvarar för vatten- och avlopp i särskilt område.

Tabell 21. Jämförelseobjektens status gällande vatten- och avlopp vid datum då fastigheten har blivit såld.

Jämförelseobjekt, status	Antal (st)	Andel (%)
Ansluten före	1	0,7
Ansluten efter	41	28,9
Ej ansluten	41	28,9
Gallringskriterie	26	18,3
Uppgift saknas	3	2
Sekretess	13	9
Ej återkommit	17	12,2
<b>Totalt</b>	<b>142</b>	<b>100</b>

I enbart ett fall har det observerats att anslutning har skett före det datum då fastigheten har blivit såld. Den fastigheten som avvek var Åkermyren 27, belägen i Östersund kommun. Fångesdatum är 2016-11-01 medan datum då fastigheten har betalt avgift för vatten- och avlopp är redan 2016-06-30. Detta innebär att fastigheten har i praktiken varit inkopplad till vatten- och avlopp fyra månader i förväg. Däremot till skillnad från

### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

andra förrättningslantmätare har ansvarig redogjort att köpeskilling är exklusive anslutningsavgifter för vatten- och avlopp. Detta medför att i överensstämmelse med tabell 20 som redovisade huruvida avdrag för vatten- och avloppskostnader hade gjorts i studerad akt kan inga av jämförelseobjekten felaktigt ha bedömts innehålla kostnaderna för vatten- och avlopp. För fullständig tabell av jämförelseobjekten, se bilagor.

## 4. Diskussion

*Huvudsakligt syfte med arbetet är undersöka ifall det i praktiken genomförs lantmäteriförrättningar där fastighetsbildningskostnader och exploateringskostnader behandlas felaktigt. I det här avsnittet diskuteras de resultat som har uppkommit i föregående kapitel. Varför resultaten ser ut som de gör och vad detta medför.*

### 4.1 Allmän diskussion om ortsprismaterialet

Materialet är erhållet genom att slumpmässigt välja ut ett 20-tal förrättningsakter jämnt fördelade geografiskt över de tre år som studeras, dvs. åren 2017–2019. Den information som presenteras innan förrättningsakten öppnats är vilken eller vilka typer av fastighetsbildningsåtgärder som genomgått under aktuell lantmäteriförrättning, årtal samt hur många sidor hela förrättningsakten består av. Att slutligen 14 av 21 län representeras i slutskedet beror troligtvis på slumpen, att övriga län har utgjorts av andra slag av lantmäteriförrättningar i de akter som blivit föremål för detta examensarbete.

I några län som ej representeras i slutskedet, t.ex. Kronoberg, Jönköping, och Kalmar kan majoriteten härledas till att överenskommelser föreligger. Att samtliga förrättningsakter innehåller en överenskommelse som ligger till grund för ersättningen kan delvis bero på att det eftersträvas i en större utsträckning samt att FBL delvis tillåter detta. Andra anledningar kan vara att områden där fastigheterna är belägna är glesare och därmed finns inte lika många involverade parter. Avträdande part i mer än hälften av de studerade fallen kan härledas till samfälligheter. Då det återfinns fler fastigheter inom mindre ytor i de större länen t.ex. Stockholm, Västra Götaland och Uppsala är det rimliga att anta att fler fastigheter har anknytning till samfälligheterna, således kan det vara svårare att kontakta alla sakägare för att lyckas ena samtliga parter. Om en överenskommelse hade eftersökts för varje sakägare hade processen blivit längre och dyrare vilket troligtvis inte är önskvärt för någon.

I andra län som Västernorrland och Östergötland är grundorsaken till bortfall av lantmäteriförrättningar med ortsprismaterial att det ej gäller fastighetsregleringar där bostadsfastigheter är involverade. Med hänsyn till antal invånare per kvadratkilometer är det rimligt att Västernorrland har lantmäteriförrättningar med fastighetsregleringar där tomtbildningsfall inte blir aktuella. Östergötland, som innehar större tätorter som t.ex. Linköping och Norrköping förklaras sämre av ovanstående resonemang. Däremot är flertalet lantmäteriförrättningar lokaliserade i tätorter som enbart har drygt 10 000 invånare och därav något glesare. Oavsett om ortsprismaterialen samlas i större län fås en god uppfattning om vilka svårigheter förrättningslantmätare har då värderingsutlåtanden utförs.

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

Tillträdande fastigheter i samband med tomtbildningsfall visar sig vara bostadsfastigheter och således fysiska personer, dvs. privatpersoner och därefter följt av juridiska personer med viss koppling till kommunen. Eftersom det rör sig om tomtbildningsfall, som är marköverföringar som syftar till att nybilda eller utöka fastigheter avsedda för bebyggelse är det rimligt att flertalet är just bostadsfastigheter. Avträdande som utgörs av samfälligheter i mer än hälften av fallen följt av fysiska personer har också sin förklaring. Samfälligheter som bildades för länge står ofta inte i överensstämmelse med aktuella förhållanden. Samfälligheter som inte längre används för avsett ändamål är därför ett område som enkelt kan nyttjas till något bättre. Därför kan det vara så att fastighetsägare som har vetskap om att dessa samfälligheter inte längre används för avsett ändamål väljer att ansöka om en fastighetsreglering. Samma resonemang gäller för fastighetsägare där en överenskommelse gällande marköverföring finns men ingen överenskommelse om ersättningen för marken. Genom att låta Lantmäteriet utföra ett värderingsutlåtande får således avträdande part en ersättning som överensstämmer med marknadsvärdet och ett påslag om 25% vid skadeersättningsfall och vid vinstfördelningsfall fås även en del av vinsten och således mer än angivet marknadsvärde. Att avträdande part som saknar kunskaper om värdering får en ersättning som har stöd bakom sig i form av ortsprismaterial eller riktvärden från Skatteverket kan således underlätta marköverföringsprocessen.

För tillträdande fastigheter kan det vara en möjlighet till att göra en god affär om man ansöker om fastighetsreglering för att överföra ett markområde som ursprungligen tillhört en samfällighet. Om inte ersättningen till respektive sakägare överstiger tre procent av det prisbasbelopp som gällde året innan förrättningen påbörjades finns där ingen skyldighet från Lantmäteriet att utdöma någon ersättning, utan respektive delägare får självmant framställa ett yrkande om ersättning.

I samband med att råtomtmarksvärdet ska erhållas för att kunna bedöma den slutgiltiga ersättningen eftersöks i merparten av lantmäteriförrättningar ortsprismaterial som innehåller obebyggda fastigheter. Det förekommer som resultatet tyder på att det inte alltid är möjligt att finna ortsprismaterial av denna karaktär och andra medel behöver nyttjas. I de fall där ortsprismaterial som baseras på obebyggda fastigheter ej kan erhållas väljs antingen taxeringsinformation eller bebyggda fastigheter. I detta examensarbete har de valts ungefär i samma utsträckning. I de fall där ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter nyttjas används materialet i samtliga fall för att erhålla ett K/T-värde som sedan kan appliceras på riktvärden för området. Med hänsyn till det, så tar majoriteten stöd av taxering. Förrättningslantmätarna verkar inte ha något tydligt andrahandsval utan det är upp till ansvarig förrättningslantmätare i förrättningen att göra den bedömningen självmant. Resultatet tyder inte på att det är en självklarhet vad som ska vara sekundärt material i de fall då ortsprismaterial där obebyggda fastigheter ej kan erhållas. Det är alltså inte självklart att om ortsprismaterial som baseras på obebyggda fastigheter ej kan erhållas väljs bebyggda fastigheter och slutligen taxeringsinformation.

I enlighet med vad som föreskrivs i värderingshandboken som utfärdad av Lantmäteriet föreskrivs det att i de tomtbildningsfall där ortsprisanalysen inte blir tillräcklig så får stöd tas av riktvärden eller annat lämpligt sätt. I de fall som ortsprismaterialen inte bedöms vara tillräckliga upplevs det som att riktvärden blir sekundär källa till att erhålla ersättningsbeloppet. Denna metod är enkel för läsaren att följa med i samt att riktvärdena är framtagna i samband med föregående fastighetstaxering. I de fall där ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter nyttjas förekommer det i samtliga fall att detta enbart används för att erhålla ett K/T-värde som sedan appliceras på riktvärdena för att erhålla marknadsvärdet. Det visar sig alltså vara en personlig preferens från förrättningslantmätaren om hur råtomtmarksvärdet ska tas fram om ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter ej utgör ett fullgott material.

Borde det redogöras för vad som är andra lämpliga sätt? Det kan tyckas att det inte finns så många andra alternativ att erhålla råtomtmarksvärdet som skapar ett fullt förtroende hos läsaren än att använda sig av ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter eller riktvärden framtagna av Skatteverket. Att enbart utgå från bebyggda fastigheter som inkluderar fastighetsbildningskostnader och kostnader för vatten- och avlopp som skulle kunna tänkas vara ett annat lämpligt alternativ men medför vissa hinder. Vad är rätt väg för att omvandla tomtmarksvärdet till ett råtomtmarksvärde? Fastighetsbildningskostnader hänförs till den schabloniserade förrättningskostnaden, där det finns praxis. Eftersom den faktiska förrättningskostnaden inte är känd i samband med att värderingsutlåtandet görs kan avvika från normalkostnaden på grund av särskilda omständigheter som uppstår under förrättningsprocessen. Däremot för exploateringsavgifter som vatten- och avlopp råder det ingen tydlig praxis om vilket värde som det ska göras avdrag för. Lantmäteriets värderingshandbok syftar till kommunens VA-avgift vilket skulle kunna jämföras med en faktiskt VA-kostnad. Jämfört med de avdrag som görs då en fastighet går från VA-klass 1 till VA-klass 6. Korrigeringsbeloppet per va-klass som varierar mellan 10 000 – 20 000 kr skiljer sig markant från den faktiska VA-avgiften som kommuner redovisar på sin hemsida. Således skulle råtomtmarksvärdet skilja sig åt beroende på vilket värde som förrättningslantmätaren väljer. Samma resonemang gäller för förrättningskostnaden, men då praxis återfinns på området är det nog allmänt känt om att det är en schabloniserad förrättningskostnad som används i kalkylen och inte den faktiska förrättningskostnaden.

### **4.2 Jämförelseobjekt**

Som resultatet tyder på är det ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter som dominerar i fastighetsregleringar där råtomtmarksvärdet är det som eftertraktas. Det är i linje med vad som exemplifieras i värderingshandboken och det är det sorts material som är närmst det värde som eftersöks, dvs. råtomtmarksvärdet. Jämförelseobjekten som ligger till grund för dessa ortsprismaterial varierar i både kvalitet och kvantitet. Att ett område har väldigt få jämförelseobjekt är väl känt, eftersom antalet fastighetstransaktioner när det kommer till småhus är begränsat, särskilt i de fall då det

rör sig om obebyggda fastigheter. Av resultatet visar det sig att i mer än hälften av fallen har materialet ej varit fullgott och därför har ersättningen behövts baseras utifrån ortsprismaterial med stöd av taxering eller enbart taxering vilket förklarar svårigheterna att finna ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter. Det visar sig att snittet för antal jämförelseobjekt vid ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter är strax över sju och vid bebyggda fastigheter nio stycken. Med hänsyn till att de har varit få ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter kan resultatet vara behäftat med viss osäkerhet. Jämförelseobjekten för ortsprismaterial av samtliga slag får ett snittvärde om 6,63. Att det hamnar mellan 6–7 stycken skulle kunna vara ett resultat av svårigheten att finna ortsprismaterial som avser obebyggda fastigheter runt omkring i Sverige men skulle också kunna vara ett resultat av väl genomförda gallringar för att finna en kvalitet över kvantitet när det kommer till jämförelseobjekten, vilket är önskvärt då ortsprismetoden används. Eftersom det finns flertal aspekter att ta hänsyn till, som t.ex. årtal för försäljning, areal m.m. är antalet jämförelseobjekt som visats i resultatet ett godtagbart snittantal.

Det är svårt att konkretisera hur många jämförelseobjekt som skulle anses vara optimalt. Det viktiga är att materialet innehåller kvalitet. Resultatet tyder dock på att förrättningslantmätare i större utsträckning godtar ortsprismaterial där antalet jämförelseobjekt är fler än 6–7 stycken. Trots det förekommer det säkerligen fall där antalet jämförelseobjekt är färre. Vad skiljer sådana fall, när det kommer till ortsprismaterialet, som medför att ersättningen kan baseras enbart på dessa jämförelseobjekt? Teoretiskt sett borde det bero på att kvalitet uppnås trots det att är så få jämförelseobjekt. Potentiellt innehar värderingsobjektet och jämförelseobjekten väldigt liknande egenskaper. Vid obebyggda fastigheter finns där inte så många olika aspekter att ta hänsyn till förutom tidsperioden och lägesfaktorn. Om samtliga jämförelseobjekt återfinns inom en mindre distans till värderingsobjektet kan förrättningslantmätaren göra en subjektiv bedömning om att ortsprismaterialet har den kvalitet som eftersträvas.

Likväl redovisar resultatet att det finns ortsprismaterial som har motsatt effekt, där det finns fler jämförelseobjekt än vad snittet har angett men trots det blir det inte vägledande för ersättningen. Som resultatet visar gäller detta ett fall där obebyggda fastigheter har eftersökts men på grund av svårigheterna att finna ett sådant har ortsprismaterial som avser bebyggda fastigheter nyttjas sekundärt. Här återkommer vi till riktlinjerna som Lantmäteriet ger i dess värderingshandbok. Att om ordinarie ortsprismaterial ej kan anses vara fullgott ska riktvärden nyttjas, eller annat lämpligt sätt. Framtagande av ett ortsprismaterial som innehåller bebyggda fastigheter kan göras för att nyttja K/T-värdet, som i sin tur appliceras på de riktvärden som finns för området. Behandlingen av ortsprismaterialen för att erhålla råtomt- och tomtmarksvärden varierar i viss mån men det utifrån resultatet går det sammantaget urskilja en viss process som förrättningslantmätaren genomgår för att slutligen bestämma ersättningsbeloppet.

### 4.3 Redovisning

Att redovisningar skiljer sig åt kan anses vara en självklarhet eftersom det är i detta skede som den mänskliga faktorn får störst inverkan. Lantmäteriets olika dokument, till exempel protokoll, beskrivning, karta m.m. har en väldigt tydlig struktur eftersom de är berikade med all essentiell information. Strukturen i dessa dokument medför att ansvarig förrättningslantmätare har en särskild ram som de måste följa då dessa återfinns i alla förrättningsakter är det viktigt att de har liknande utformning i samtliga fall. Det dokument som studerats och varit fokus i detta arbete har varit ersättningsutredningen. Utifrån de resultat som framkommit under arbetets gång skulle det möjligtvis kännas som att en särskild struktur i detta dokument ej finns eller åtminstone att det ej efterföljs av de förrättningslantmätare som utför detta dokument. Trots det återfinns det även en mall för hur ersättningsutredningen ska framställas, dvs. hur ansvarig förrättningslantmätare ska hantera värderings- och ersättningsfrågor. I den mall redogörs för hur lantmäteritutredningen ska se ut. Innehållet ska utgöras av allt ifrån bakgrund av lantmäteriförrättningen och aktuella värderingsprinciper till presentationen av ortsprismaterial och tillhörande beräkningar. I det hänseende där redovisningarna skiljer sig åt avsevärt är i samband med presentation av de ortsprismaterial som identifierats för området och de beräkningar eller den information som är nödvändig för att försäkra läsaren om att råtomtmarksvärdet som eftersöks faktiskt är det värde som ersättningen baseras på.

Att det i nästan hälften av alla studerade fall finns något som medför problematik för läsaren kan anses vara subjektivt. Att utelämna ortsprismaterialen från redovisningen leder till att samtliga jämförelseobjekt ej kan verifieras och således minskar trovärdigheten. 32 § FL innehåller bland annat en bestämmelse om att beslut som kan påverka någon persons situation ska vara tydligt framställda och innehålla en klagande motivering. Om beslutet som framställs i något hänseende är otydligt är det i lagens mening inte tydligt för alla medborgare och således är ersättningsutredningen delvis bristfällig. Felaktiga ortsprismaterial och information skulle definitivt kunna ha en viss påverkan på en persons ekonomiska situation. Att ortsprismaterialet ej kan verifieras är likväl ej i linje med det enhetliga arbetssätt som Lantmäteriet själv framställt. Andra anledningar till att ersättningsutredningen bedöms att vara otydlig kan hänföras främst till den mänskliga faktorn. Då varje lantmäteriförrättning innehåller olika scenarion är det en självklarhet att de ser olika ut men trots detta borde de absolut väsentligaste delarna som presentation av ortsprismaterial och beräkningar följa samma utformning. Riktlinjerna för det enhetliga arbetssättet medger att det viktiga är att läsaren ska enkelt kunna följa med i hur beräkningarna har genomförts vilket under den studerade perioden uppnås i samtliga fall. Otydliga värdeutlåtanden skulle även kunna förklaras av att förrättningslantmätaren i tidigt skede har insett att det kommer bli ett jämningsfall då det är ett fall som förrättningslantmätaren känner igen och har kunskaper från tidigare liknande fall. Skulle jämningsfall bli aktuellt och ersättningen behöver jämkas nedåt för

att vara i linje med den marknadsvärdeökning som fastighetsbildningsåtgärden ger upphov till är råtomtmarksvärdet inte längre det värde som ersättningen kommer att baseras på. Om tillträdande i fallet är en bostadsfastighet och avträdande är samfällighet skulle marknadsvärdeökningen beräknas utifrån ett tomtmarksvärde med tillhörande marginalvärde. Således blir råtomtmarksvärdet inte användbart. Som förrättningslantmätare skulle det därmed vara slöseri med tid att ta fram ett värde som i slutänden ändå inte kommer vara aktuellt.

Efter att ortsprismaterialet blivit framtaget och presenterat ska slutligen vinstfördelningen genomföras. Genomsnittsvärdeprincipen ska sedan fördela den vinst som har uppstått till följd av genomförd fastighetsbildningsåtgärd, med avdrag för fastighetsbildning och exploatering. I samband med att avdrag för dessa kostnader görs förekommer det felaktigheter eller potentiella felaktigheter. Vid avdrag för fastighetsbildningskostnader visar det sig att i samband med att ersättningsbeloppet baseras enbart på ortsprismaterialet att det förekommer fler otydligheter än då exempelvis ortsprismaterialet tar stöd av taxeringsinformationen. Dessa otydligheter framkommer även då det gäller avdrag för exploateringsavgifter. Vad är den bidragande faktorn till att då taxeringsinformationen inte avgör ett stöd för ortsprismaterialet bedöms redovisningar vara otydliga? En förklaring skulle kunna vara hur enkel formeln som återfinns i 1 kap. 35 c § FTF för att beräkna riktvärdet för värderingsenheten är att använda och framställa på ett tydligt sätt. Då formeln används förekommer det väldigt sällan otydligheter eller felaktigheter. Det viktiga för att försäkra sig om att otydligheter och felaktigheter begränsas är huvudsakligen framställningen av de viktiga begreppen. Detta skulle potentiellt kunna uppnås genom ännu tydligare riktlinjer för hur det ska presenteras. En noterbar skillnad är i de fall då Lantmäteriet förordnat en utomstående värderingsman för att genomföra värderingsutlåtandet. I de studerade fallen har dessa genomförts av NAI Svefa, där värderingsutlåtandet har en tydlig struktur. I anslutning till presentationen av ortsprismaterialet noteras vilka gallringskriterier som använts. De värderingsutlåtanden som Lantmäteriet själv genomför hade kunnat vara av liknande karaktär och detta hade medfört att otydligheterna potentiellt försvunnit.

Vilken part blir drabbad i störst utsträckning av felaktiga ortsprismaterial och i slutänden ett felaktigt ersättningsbelopp? Resultatet tyder på att det sällan förekommer lantmäteriförrättningar där avdrag faktiskt saknas. Där det faktiskt saknas innebär detta att kvadratmeterpriset som ska distribueras med vald vinstfördelningsmetod kan bli högre än vad som skulle anses vara korrekt. Det innebär att den part som blir drabbad och får således betala ett högre ersättningsbelopp är den tillträdande fastigheten om detta belopp hamnar inom intervallet för marknadsvärdeminskning och marknadsvärdeökning. Den tillträdande fastigheten består i stor utsträckning av fysiska personer, dvs. privatpersoner. Även mindre felaktigheter i kvadratmeterpriset som noterades i ett av fallen kan få större konsekvenser. En skillnad om 15 kr/kvm kan bidra till en markant ökad kostnad beroende på den areal som marköverföringen avser. En



### Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

särskild nivå som det blir extra kännbart för den part som får den ökade kostnaden kan variera beroende personens personliga ekonomiska situation. En ökad kostnad för tillträdande fastighet kan medföra att för den avträdande fastigheten, som ofta visat sig vara en samfällighet, får en ersättning utan att de behöver framställa ett yrkande enligt de regler som återfinns i 6 kap. 6 § FBL.

## 5. Slutsats

*Kapitlet presenterar de frågeställningar som inledningsvis av detta arbete framställdes. Frågeställningarna besvaras sedan kortfattat utifrån de resultatet och den analys som har gjorts.*

### ***Hur hanterar man råtomt- och tomtmarksvärden i värderingssituationer i praktiken?***

I praktiken eftersöks ett ortsprismaterial bestående av obebyggda fastigheter i första hand. I de fall där detta ej finns inom aktuellt område väljer förrättningslantmätaren i majoriteten av fallen att ta stöd av riktvärden från Skatteverket. I samband med presentation av ortsprismaterial redovisas avdrag för fastighetsbildningskostnader i enlighet med schablon för givet område. Avdrag för exploatering framställs sällan men det visar sig att vatten och avlopp ofta är exkluderat från jämförelseobjekten, trots att det sällan redovisas genom att redogöra för vilka gallringskriterier som använts vid framtagandet av ortsprismaterialet.

### ***Går det att härleda felanvändning till en viss typ av situation?***

Felaktigheter framkommer främst i samband där ersättningsbeloppet baseras enbart på ortsprismaterialet. Då stöd tas av riktvärden begränsas felaktigheterna markant. Överlag är det en relativt låg felanvändning av råtomt- och tomtmarksvärden. Ur redovisningssynpunkt kan förbättringar genomföras i samtliga kategorier genom en tydligare struktur. Oavsett om de otydliga redovisningarna ej bekantas med några felaktigheter kan det medföra konsekvenser ifall en sakägare ej förstår beräkningarna och därför väljer att överklaga.

### ***Vid vilka nivåer spelar ett felaktigt ortsprismaterial faktiskt roll?***

Generellt sett spelar felaktiga ortsprismaterial roll vid samtliga nivåer. Mindre skillnader i kvadratmeterpris kan leda till större summor om det rör sig om större arealer vid fastighetsregleringen. Då det kan betraktas som en privatekonomisk situation kan olika summor vara den smärtgräns där den extra kostnaden blir kännbar. Felaktiga ortsprismaterial avseende råtomtmarksvärden får en mindre inverkan i de sammanhang där jämkning blir aktuellt och ersättningsbeloppet är i linje med marknadsvärdeökningen, eftersom då är det ett tomtmarksvärde som ligger till grund för ersättningsbeloppet.

### ***Vem berörs i störst utsträckning av felaktiga ortsprismaterial?***

Då samtliga fall eftersöker ett ortsprismaterial bestående av obebyggda fastigheter och därmed råtomtmarksvärdet blir tillträdande fastighet den som berörs negativt av det felaktiga ortsprismaterialet. För avträdande part medför en övervärdering ett högre ersättningsbelopp. Detta framkommer till följd av att avdrag för fastighetsbildningskostnader och exploateringsavgifter ej görs. I motsatt riktning, om

tomtmarksvärdet skulle vara det värde som eftersöks skulle avträdande fastighet bli lidande av felaktigheter i ortsprismaterialet.

***Hur många jämförelseobjekt är optimalt vid framtagande av råtomtmarksvärdet?***

Det finns inget generellt antal för hur många jämförelseobjekt som skulle vara optimalt vid framtagandet av råtomtmarksvärdet. Detta eftersom i ortsprismetoden eftersträvas kvalitet över kvantitet. Resultatet påvisar dock att om det finns tio eller fler jämförelseobjekt baseras ersättningsbeloppet enbart på kvadratmeterpriset som erhålls från ortsprismaterialet. Förrättningslantmätare godtar i större utsträckning ortsprismaterialet om det överstiger snittantalet om 6–7 jämförelseobjekt.

**Hur behandlas kostnader för fastighetsbildning och exploatering?**

Sammanfattningsvis kan det konstateras att kostnader för fastighetsbildning och exploatering i stort behandlas korrekt i samband med tomtbildningsfall där råtomtmarksvärdet ska erhållas. Behandlingen sker på ett sådant sätt att felaktigheterna sällan förekommer men på grund av brister i redovisningarna bidrar det till att observatörer får en oviss bild om hur ersättningsbeloppet framkommit. Kostnader för fastighetsbildning och exploatering framställs i samband med framtagandet av ortsprismaterialet i de flesta fall. Ortsprismaterialen ger upphov till ett värde som befinner sig mellan råtomt- och tomtmarksvärden till följd av att kostnader för vatten och avlopp inte återfinns vid försäljningsdatum för jämförelseobjekten. Avdrag för exploateringskostnader presenteras på bästa vis genom gallringskriterier eller genom att redogöra för att köpeskillingen inte innehåller dessa kostnader. Då jämförelseobjekten innehåller kostnader för fastighetsbildning görs avdrag för detta efter att kvadratmeterpriset presenterats, då köpeskillingen inte justerats i förhand utifrån de framställningar som gjorts. Jämförelseobjekten i de material som erhålls varierar i kvalitet och kvantitet och får olika inverkan på ersättningsbeloppet. Då den kvalitet och kvantitet som eftersträvas ej uppnås får felaktig behandling av ortsprismaterialen ingen inverkan på ersättningsbeloppet, utan då kan felaktiga beräkningar med stöd av riktvärden medföra dessa fel istället. Felaktigheter har sällan framkommit i samband med ersättningsutredningar men fel kan hänföras till en bristande redovisning av fastighetsbildningskostnader. Avsaknad av avdrag för fastighetsbildningskostnader leder till ett för högt erhållet värde och marken blir således övervärderad. Beroende på den schabloniserade förrättningskostnaden kan en felaktig behandling leda till skillnader om över 10 kronor per kvadratmeter. Beroende på den areal som överförs i fallen kan detta ge upphov till felaktiga ersättningsbelopp över tusentals kronor. Om ersättningsbeloppet ej blir föremål för jämkning blir en felaktig behandling mer problematisk. Om felaktig behandling framkommer i tomtbildningsfall berörs tillträdande part på ett negativt sätt.

## Offentligt tryck

### Propositioner

Prop. 1988/89:77 Om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m

Prop. 1989/90:110. Om reformerad inkomst- och företagsbeskattning

Prop. 1991/92:127 Om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m

### Statliga offentliga utredningar

SOU 1963:68 Fastighetsbildning

### Myndighetspublikation

Bäckström, Johan. Tomtvärdetabellen och värdering av tomtmark till FFT18. Gävle: Lantmäteriet, 2017.

Lantmäteriet, *Lantmäteriets värderingshandbok – hjälpmedel vid förrättningsvärdering*, Gävle, 2016.

Lantmäteriet, *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och lagen om införande av FBL (FBLP)*, Gävle, 2019.

SKV A 2014:6. Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättning av småhusenheter vid 2015 och senare års fastighetstaxeringar. Stockholm, 2014.

### Rättsfall

NJA 1989 s. 431

### Lagkommentar

Jermsten, Henrik. Regeringsform (1974:152), kommentar till 2 kap. 15 §, Karnov. Hämtad från Karnov 2019-11-19.

## Litteratur

Bengtsson, Ingemar. *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*. Lund: Studentlitteratur, 2018

Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Norell, Leif. & Sjödin, Eije. *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 4:e uppl. Stockholm: Wolters Kluwer, 2016

Kalbro, Thomas. & Lindgren, Eidar. *Markexploatering*. 5:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2015

Jensen, Ulf. *Panträtt i fast egendom*. 9:e uppl. Uppsala: Iustus förlag, 2012

### Elektronisk källa

Lantmäteriet (u.å.). Avgifter och prisexempel för lantmäteriförrättningar. <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/avgifter-och-prisexempel/#faq=45e7> [Hämtad 2020-05-24]

Skatteverket (2017). Hur är tomtvärdetabellen uppbyggd? <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3442.html#h-Hur-ar-tomtvardetabellen-uppbyggd> [Hämtad 2019-10-11]

Skatteverket (2017). Riktvärdekarta, tabeller och riktvärdeangivelser. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3442.html> [Hämtad 2019-09-19]

Skatteverket (2017). Vad visar tomtvärdetabellen? <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3442.html#h-Vad-visar-tomtvardetabellen> [Hämtad 2019-10-11]

Skatteverket (2018). Riktvärdeangivelse för tomtmark. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/331406.html#h-Riktvardeangivelse-for-tomtmark> [Hämtad 2020-03-11]

Skatteverket (2019). Värdering till marknadsvärdet. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2019.7/321420.html> [Hämtad 2019-10-10]

Skatteverket (2020). Riktvärde för tomtmark. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.6/360954.html#h-Riktvardet-for-tomtmark> [Hämtad 2020-03-11]

## Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

---

Skatteverket (2020). Riktvärdekarta för småhus och tomtmark till småhus.  
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.6/360936.html#h-Riktvarde-och-tabell-for-tomtmark-till-smahus> [Hämtad 2020-03-11]

Skatteverket (2020). Vad är en taxeringsenhet?  
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2020.3/3437.html#h-Vad-ar-en-taxeringsenhet> [Hämtad 2020-03-05]

## Bilagor

Fastighet	Fångesdatum	Fastighetsbildningsdatum	Vatten-avlopp och
Karup 27:2	2016-04-26	1968-11-28	Ej ansluten
Hörr 9:14	2016-04-01	1949-12-31	Ej ansluten
Hygget 3	2016-03-09	2010-04-01	2016-09-18
Starrarps Ora 1:49	2016-02-25	1996-06-06	Ej ansluten
Kometen 6	2016-02-01	2009-02-16	2016-11-23
Blentarp 5:79	2016-01-28	2002-05-16	2016-09-15
Hemmestorp 1:18	2016-01-15	1966-03-01	Ej ansluten
Heinge 7:15	2015-12-22	1996-10-21	Ej ansluten
Aron 6	2015-12-17	2005-10-23	2016-01-20
Bosarp 4:8	2015-12-01	2013-03-08	Ej ansluten
Hemmestorp 1:18	2015-10-23	1996-03-01	Ej ansluten
Simläraren 4	2015-09-07	2009-09-03	2016-07-25
Karup 9:64	2015-07-26	1972-10-05	Ej ansluten
Röjsågen 2	2015-05-20	2010-04-01	2015-10-30
Olofström Röan 1:11	2015-03-29	1916-11-02	Ej ansluten
Gränum 3:20	2013-12-08	1991-06-27	Ej ansluten
Södra Rödhult 2:128	2011-10-19	2011-09-27	2011-11-10
Ljungryda 1:63	2008-01-17	1931-11-27	Ej ansluten
Nilslarsberg 7:5	2015-11-30	1995-01-01	Ej ansluten
Linghed 38:14	2015-02-16	1969-02-28	Ej ansluten
Nilslarsberg 5:6	2015-05-27	1995-01-01	Ej ansluten
Enviksbyn 9:5, m.f.l	2015-11-09	1987-01-16	Ej ansluten
Vinäs 114:6	2017-10-09	2006-09-07	2018-xx-xx
Vika 206:7	2016-02-10	2005-07-12	Uppgift saknas
Vinäs 177:7	2015-12-14	2008-06-17	Uppgift saknas
Vinäs 177:8	2015-04-14	2008-06-17	Uppgift saknas
Sörbo 9:22	2017-02-17	1968-10-04	Ej återkommit
Sörbo 9:22	2016-07-01	1968-10-04	Ej återkommit
Björktjära 3:30	2016-06-21	2014-10-31	Ej återkommit
Sörbo 7:23	2016-05-10	1982-08-27	Ej återkommit
Sörbo 7:24	2016-05-10	1982-08-27	Ej återkommit
Hertsjö 3:35	2015-10-15	1982-11-05	Ej återkommit
Röste 12:29	2014-10-24	1988-09-01	Ej återkommit
Fammarp 3:8	2015-xx-xx	2010-08-16	Köp
Åkermyren 27	2016-11-01	2010-01-26	2016-06-30
Åkermyren 26	2011-07-15	2010-01-26	2011-10-05
Åkermyren 28	2016-04-11	2015-01-08	2016-06-16
Åkermyren 29	2016-05-01	2015-01-08	2016-06-16
Åkermyren 23	2011-08-01	2008-07-11	2012-06-15

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Åkermyren 22	2013-11-12	2008-07-11	2014-06-11
Åkermyren 21	2010-06-01	2008-07-11	2011-05-25
Skogs-Ekeby 6:262	2016-08-31	2007-04-04	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 6:313	2016-06-16	2016-06-09	Gallringskriterie
Ribby 2:570	2016-06-08	2016-05-31	Gallringskriterie
Krigslida 1:101	2016-04-29	2015-11-27	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 2:50	2016-03-23	2014-11-19	Gallringskriterie
Ålsta 3:98	2016-01-11	2007-07-10	Gallringskriterie
Ribby 1:521	2015-10-05	2009-06-30	Gallringskriterie
Nödesta 1:199	2015-09-18	1963-05-09	Gallringskriterie
Ålsta 31:4	2015-08-31	2008-04-18	Gallringskriterie
Skogs-Ekeby 6:116	2015-08-27	1951-01-04	Gallringskriterie
Ribby 1:532	2015-07-30	2015-06-23	Gallringskriterie
Ålsta 4:7	2015-06-23	2014-09-10	Gallringskriterie
Ålsta 15:3	2015-05-29	2015-02-17	Gallringskriterie
Nödesta 1:400	2015-02-20	2011-05-23	Gallringskriterie
Hammars Småbruk 12:12	2015-01-15	2008-01-18	Gallringskriterie
Kungsängens-Tibble 1:647	2017-03-13	2017-03-15	Ej återkommit
Kungsängens-Tibble 1:648	2017-03-13	2017-03-15	Ej återkommit
Viby 19:78	2016-12-15	2011-08-22	Ej återkommit
Örnäs 1:10	2016-05-23	2015-02-20	Ej återkommit
Viby 19:85	2015-10-19	2012-06-27	Ej återkommit
Viby 19:99	2015-03-31	2015-05-28	Ej återkommit
Kolartorp 2:96	2018-05-02	2015-05-24	Gallringskriterie
Kolartorp 1:349	2017-10-05	2016-07-24	Gallringskriterie
Kolartorp 2:72	2017-04-26	2014-11-24	Gallringskriterie
Kolartorp 1:51	2017-03-17	2016-03-08	Gallringskriterie
Kolartorp 2:28	2017-02-09	2015-09-21	Gallringskriterie
Kolartorp 2:28	2017-02-09	2015-09-21	Gallringskriterie
Kolartorp 2:61	2017-01-31	2013-10-10	Gallringskriterie
Kolartorp 1:357	2017-01-16	2016-10-13	Gallringskriterie
Kolartorp 1:218	2016-04-04	2009-03-04	Gallringskriterie
Kolartorp 1:350	2016-03-16	2016-04-06	Gallringskriterie
Kolartorp 1:44	2016-01-01	2016-03-08	Gallringskriterie
Hemlinge 1:18	2016-10-07	1989-11-28	Ej ansluten
Lärsäter 1:9	2016-09-30	1980-12-19	Ej ansluten
Västerlundby 6:1	2016-09-29	2010-10-13	Ej ansluten
Bäppeby 1:15	2016-09-06	1974-01-25	Ej ansluten
Hemlinge 1:17	2016-08-18	1989-11-14	Ej ansluten
Kulinge 1:26	2016-06-01	1965-09-22	Ej ansluten
Hovgården 1:32	2016-04-26	1968-06-14	Ej ansluten



Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Rabbsta 1:6	2016-03-16	2006-02-22	Ej ansluten
Bäbbeby 2:5	2016-03-01	2014-02-25	Ej ansluten
Häljeby 4:10	2016-01-29	1976-05-14	Ej ansluten
Sörsylta 5:15	2016-01-11	1971-04-30	Ej ansluten
Stora Ramsjö 1:277	2016-07-06	1982-01-29	Ej ansluten
Stora Ramsjö 1:278	2016-07-06	1982-01-29	Ej ansluten
Stora Ramsjö 1:276	2016-07-06	1982-01-29	Ej ansluten
Stora Ramsjö 1:187	2016-06-29	1950-06-14	2017-10-30
Stora Ramsjö 1:259	2016-04-12	1979-10-26	Ej ansluten
Stora Ramsjö 1:305	2016-02-12	1982-01-29	2016-06-20
Kronan 1:32	2017-09-01	1953-07-17	Ej återkommit
Skönnerud 1:144	2017-02-17	1952-08-29	Ej återkommit
Lässerud 1:206	2016-09-16	1995-11-27	Ej återkommit
Eda-Fjäll 1:192	2016-02-03	1967-09-22	Ej återkommit
Baggböle 3:34	2017-07-27	2015-07-10	Ej ansluten
Röbäck 78:27	2017-07-27	2016-02-29	2018-01-03
Röbäck 78:24	2017-07-24	2016-02-29	2018-11-08
Röbäck 78:22	2015-10-01	2015-05-28	2015-11-26
Röbäck 29:35	2016-10-28	2005-05-02	2017-06-04
Röbäck 78:23	2015-03-02	2015-01-29	Ej ansluten
Röbäck 78:20	2015-02-27	2014-11-28	2015-07-29
Röbäck 78:21	2015-08-28	2015-05-28	2015-11-13
Röbäck 26:21	2015-08-13	2015-05-28	2016-03-12
Röbäck 26:22	2015-08-11	2015-05-28	2015-09-05
Röbäck 29:43	2015-05-21	2014-06-11	2016-03-12
Röbäck 29:45	2015-05-29	2015-05-28	2015-09-05
Röbäck 27:31	2017-10-19	2017-10-04	2018-01-03
Gårdsten 107:60	2016-12-23	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:61	2016-12-16	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:62	2016-12-21	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:63	2016-12-22	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:64	2016-12-29	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:66	2016-12-21	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:49	2016-07-19	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:50	2016-07-14	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:51	2016-07-13	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:52	2016-07-14	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:53	2016-09-09	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:54	2016-09-12	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:55	2016-07-28	2008-06-05	2015-xx-xx
Gårdsten 107:56	2016-07-11	2008-06-05	2015-xx-xx
Roppered 1:5	2016-04-xx	1985-03-01	Verksamhetsomr.
Pålsbo 1:2	2016-08-xx	2007-04-17	Verksamhetsomr.
Tämta 6:36	2016-08-xx	2000-10-13	Verksamhetsomr.

Råtomt- eller tomtmarksvärde i ortsprismaterial?

Skåftingsb. 1:19	2016-09-xx	2015-07-16	Verksamhetsomr.
Tomta 1:9	2016-10-xx	1943-07-15	Verksamhetsomr.
Arås 1:3	2016-11-xx	2013-10-01	Verksamhetsomr.
Arås 1:3	2016-11-xx	2013-10-01	Verksamhetsomr.
Fristads Prästgård 1:115	2016-11-xx	2010-02-08	Verksamhetsomr.
Björkhult 1:20	2017-01-xx	1967-08-04	Verksamhetsomr.
Vralen 1:32	2017-03-xx	2012-05-16	Verksamhetsomr.
Vralen 1:32	2017-03-xx	2012-05-16	Verksamhetsomr.
Hällestrand 1:120	2014-05-09	2006-12-20	Sekretess
Hällestrand 1:144	2013-05-23	1988-06-20	Sekretess
Hällestrand 1:198	2013-06-04	2011-10-07	Sekretess
Kebal 1:128	2013-04-18	1997-10-17	Sekretess
Kebal 1:131	2014-07-04	1997-10-17	Sekretess
Kebal 2:225	2013-06-29	2008-06-16	Sekretess
Kebal 2:227	2014-12-18	2008-06-16	Sekretess
Kebal 2:230	2014-04-04	2008-06-16	Sekretess
Kebal 2:232	2013-02-04	2008-06-16	Sekretess
Kebal 2:233	2014-11-03	2008-06-16	Sekretess
Myrliljan 9	2013-05-02	2003-04-10	Sekretess
Norrkärr 1:244	2014-08-05	2012-05-31	Sekretess
Strömstad 5:17	2013-07-02	1944-08-16	Sekretess