

Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledninglar

Henrik Johansson

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Science
Lund institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5085 SE

Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige



**LUND INSTITUTE
OF TECHNOLOGY**
Lund University

Department of
Real Estate Science
Lund Inst. of Technology
Lund University
P O Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar

Compensation for grant of the right to underground pipelines

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science's Thesis by
Henrik Johansson
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponent
Rickard Persson

Handledare / Supervisor
Kristofer Törngård, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner
Kristofer Törngård, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Sökord: Ersättning, underjordiska ledningar, värderingsmetoder,

Keywords: Compensation, underground pipelines, valuation methods

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5085 SE

Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar

Henrik Johansson

Förord

Bakgrunden till valet av ämne är att jag för ungefär ett år sedan läste kursen "Fastighetsrättsliga Ersättningsprinciper" här på lantmåteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola, och tyckte att ämnesområdet var intressant, och något jag skulle kunna tänka mig att fördjupa mig inom. Därför vände jag mig i höstas till Kristofer Törngård, som var föreläsare på kursen och som dessutom jobbar på det statliga Lantmäteriet Malmö. Via honom fick jag veta att man från Lantmäteriets sida gärna såg att ett arbete med denna inriktning utfördes.

Det har funnits ett stort intresse från kommunerna att få veta hur man går till väga i andra kommuner för att bestämma ersättningen till följd av intrång av underjordiska ledningar, varför jag i arbetet har citerat ett flertal svar från de olika kommunerna, för att dessa på så sätt ska kunna hämta inspiration och idéer från varandra.

Jag vill tacka min handledare Kristofer Törngård, på Avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Dessutom vill jag tacka Anders Håkansson på Lantmäteriet i Malmö, Eric Westerlund, svensk lantmätare som är verksam i Norge, Gun-Britt Rippma sekreterare på avdelningen för fastighetsvetenskap för hjälp i samband med utskicken av enkätundersökningen, samt alla 170 kommuner som varit villiga att svara på enkätundersökningen.

Slutligen vill jag tacka min flickvän Liv, samt mina klasskamrater, för trevliga fikastunder och uppmuntrande ord, vilka inte vägt lätt när arbetet periodvis gått lite tungt samt mina nära vänner Andreas Carlsson och Mårten Palm för stöd och råd under arbetets gång.

Lund i juni 2003

Henrik Johansson

Sammanfattning

Föreliggande examensarbete syftar till att undersöka vilka ersättningsmetoder och normer ledningshavare använder för att kompensera fastighetsägare som drabbas av intrång till följd av att underjordiska ledningar läggs i marken. Dessutom undersöks vilka upplåtelseformer som används, vilka tvångsmetoder ledningshavare har använt sig av för att komma åt mark ifall överenskommelse med fastighetsägarna inte på annat sätt kunnat träffas, samt vilka ersättningar som betalats ut. Fokus ligger på jordbruksmark och kvartersmark, samt de ersättningsmetoder för tillfällig och bestående skada som används.

Inledningsvis görs en teknisk beskrivning av de vanligaste underjordiska ledningstyperna, t ex vatten- och avloppsledningar, gas- och fjärrvärmeledningar, optokablar/teleledningar och elledningar. Efter det redovisas de upplåtelseformer, som förekommer i dessa sammanhang, det vill säga ledningsrätt, servitut, nyttjanderätt, markupplåtelseavtal och abonnemangsavtal, samt fördelar och nackdelar med respektive upplåtelseform.

De effekter som ett ledningsintrång kan ge upphov till exemplifieras, och begreppet rättslig belastning introduceras. En kort genomgång av de ersättningsmetoder och normer som är vanligast görs. De som tas upp är bland annat, frivilliga avtal, grödskademetoden, 1974 års åkernorm, 1950 års skogsnorm samt schabloner.

Den teori och de lagar som utgör den rättsliga grunden för att bestämma den ersättning som ska betalas ut till drabbade fastighetsägare (ledningsrättslagen och expropriationslagen), tillsammans med en enkätundersökning, utgör stommen för analysen.

För att genomföra undersökningen skickades en enkät ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Av dessa svarade 170 stycken, vilket gav en svarsfrekvens på 59 %.

Resultatet av enkätundersökningen, visar att de absolut vanligaste upplåtelseformerna då kommunen är ledningshavare är ledningsrätt och servitut, dessutom förekommer markupplåtelseavtal framför allt inom städerna, där ledningar sålts ut till privata bolag. Flera kommuner anser att ledningsrätten som upplåtelseform ger ledningshavaren en i många fall alltför stark rätt. Frivilliga överenskommelser är vanliga och det förekommer därmed att fastighetsägare blir över eller underkompenserade. Kan överenskommelse ej träffas med fastighetsägaren, är den vanligaste tvångsmetoden att ansöka om ledningsrätt. Man försöker undvika expropriation för att kunna behålla en god kontakt med fastighetsägarna.

I städerna, där kommunerna sålt ut sina ledningar uppstår det ibland praktiska problem i samband med att reparationsarbeten genomförs.

På jordbruksmark används ett flertal värderingsmetoder och normer, varav grödskademetoden med knapp marginal är vanligast. Det är också mycket vanligt att man ersätter fastighetsägaren med ett belopp per löpmetre ledning.

Ersättningen bestäms vanligtvis i samband med eller före det att arbetena påbörjas. Vid oförutsedda skador, som uppkommer i efterhand, får man vända sig till allmän domstol.

I de ersättningsmetoder som kommunerna använder är det ofta svårt att urskilja vad som är ersättning för tillfällig respektive bestående skada.

Då ledningshavaren som "ersättning" återställer marken i ursprungligt skick, borde dock utöver det även en ersättning för den rättsliga belastningen utgå, d v s en ersättning för den uppoffring det innebär för fastigheten att i framtiden bevaka t ex ledningsrätten eller servitutet.

På kvartersmark är det vanligast att man med ett engångsbelopp betalar ersättning för den skada som uppstår, t ex då staket eller häck behöver lagas eller planteras om. Ofta betalas det ut en ersättning per löpmetre.

Skattemässigt är uppdelningen på intrångsersättning och annan ersättning viktig, då intrångsersättningen ska kapitalbeskattas, medan annan ersättning är skattefri vid intrång på privatbostadsfastigheter och i regel inkomstbeskattas vid intrång på näringsfastigheter (exempelvis jordbruk).

Abstract

The purpose of this report is to examine which methods and standards are used by pipeline-owners to compensate the owners of real estates that are affected by having underground pipelines. The report also examines which forms of grant are commonly used. Which methods the pipeline-owners are using to force the real estate owners to make land available if they cannot make an agreement, and which compensations that have been paid to the real estate owners. The focus is on agricultural land and the compensation methods that are used for deciding temporary damage and permanent damage.

The report starts with an introduction of a technical description of the most common underground pipelines, for example, water pipes, gas and district heating pipes, optic cables/telecommunication pipes, and electrical cables. After that follows, the forms of grants, existing in these contexts are presented, servitude, the right of use, contract of land disposal and contract of subscription. Advantages and disadvantages of each form of grant are discussed.

Examples of the effects that a project of laying underground pipelines can cause are being presented, and the term "judicial weight" is introduced. A short review of the most common methods for deciding compensation and the norms, which are most common is made. Among those are Voluntary agreements, "the method for deciding damage of crops", the 1974 norm for arable land, and the 1950 norm for woodland and also templates.

The theory and the laws that constitute the legal base for deciding the compensation, that is being paid to the affected real estate owners (The law of the right to pipelines, the law of expropriation), together with a survey, is the framework for the analysis.

To carry out the survey, a questionnaire was sent to all of Sweden's 290 municipalities. 170 of those answered the questions, which gives an answering frequency of 60 per cent.

The result of the survey, shows that one of the most common forms of grants when a municipality is the owner of the pipeline are right to pipelines and servitudes, moreover contract of land disposal in the first place within the cities, where pipelines has been sold to private companies. Several municipalities consider that the right to pipelines in the form of a grant gives the owner of the pipeline too strong a right. Voluntary agreements are common and it can happen that real estates owners are over- and under compensated. If agreement can not be reached with the real estate owner, the most common method of constraint is to apply for a right to pipelines. The best way is to try to avoid expropriation to be able to keep a good contact with the real estate owners.

In the cities, where the municipalities have sold out of the pipelines, sometimes practical problems occur when pipelines need to be repaired.

On agricultural land several methods of valuation and standards are being used, of which "the method for deciding damage to crops" with a small margin is the most common. It is also common that compensation to the real estate owner is made by one amount by meter pipeline.

The compensation is usually decided in connection to or after the start of the land works. With unforeseen damages, that appear afterwards, you have to resort to using the legal system.

In compensation cases, used by the municipalities, it is relatively difficult to discern what constitute compensation for temporary damage and what constitute compensation for permanent damage. When the owner of the pipeline as "compensation" restores the land in original condition, compensation should be paid out for the judicial weight, which is a compensation for the sacrifice it means for the real estate owner to in the future watch over for example the right of pipeline or the servitude.

On land within a block it's most common that compensation is being paid for the damage that occurs, that is when for example fences or hedges need to be repaired or replanted. Often compensation per meter pipeline is paid.

There is an important difference between trespassing-compensation and other compensation, because trespassing-compensation is taxed as capital, while other compensation is duty free when the trespassing is on private real estates and normally taxed as income if it is on an industrial real estate (for example agricultural).

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Abstract	6
Kapitel 1 Inledning	10
1.1 <i>Omfattning och målgrupp</i>	10
1.2 <i>Syfte</i>	10
1.3 <i>Metod</i>	10
1.4 <i>Avgränsningar</i>	11
1.5 <i>Källkritik</i>	12
1.6 <i>Disposition</i>	12
Kapitel 2 Ledningstyper och upplåtelseformer	13
2.1 <i>Teknisk beskrivning av ledningstyper</i>	13
2.2 <i>Möjligheter att erhålla rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar</i>	17
2.2.1 <i>Nyttjanderätt</i>	17
2.2.2 <i>Servitut</i>	18
2.2.3 <i>Abonnemangsavtal</i>	18
2.2.4 <i>Ledningsrätt</i>	19
2.2.5 <i>Expropriation, inlösen</i>	19
2.2.6 <i>Markupplåtelseavtal</i>	20
Kapitel 3 Effekter till följd av intrång	21
3.1 <i>Allmänt</i>	21
3.2 <i>Ekonomiska effekter av ledningsintrång på jordbruksmark</i>	22
3.3 <i>Rättslig belastning</i>	24
Kapitel 4 Genomgång av aktuell lagstiftning	25
4.1 <i>Ledningsrättslagen</i>	25
4.2 <i>Expropriationslagen</i>	26
4.2.1 <i>Grundprinciper</i>	26
4.2.2 <i>Adekvat kausalitet</i>	27
4.2.3 <i>Begreppet marknadsvärde och marknadsvärdesprincipen</i>	27
4.2.4 <i>Undantagsreglerna i 4 kap ExL</i>	28
4.3 <i>Ersättningsposter</i>	31
4.3.1 <i>Intrångsersättning</i>	31
4.3.2 <i>Annan ersättning</i>	31

4.4 Jämförelse med utländska förhållanden	31
Kapitel 5 Värderingsmetoder.....	32
5.1 Intrångersättning - metoder för marknadsvärdesberäkning.....	32
5.1.1 Ortsprismetoden.....	33
5.1.2 Avkastningsmetoden.....	33
5.1.3 Kostnadsmetoden.....	33
5.1.4 Marknadssimulering	34
5.2 Annan skada.....	34
5.3 Klassificering av effekter till följd av intrång.....	36
5.4 Klassificering vid insamling av värderingsunderlag.....	37
5.5 Genomgång av vanliga värderingsmetoder och normer.....	38
Kapitel 6 Enkätundersökning.....	41
6.1 Allmänt om enkätundersökningen och kommunal ledningsplanering.....	41
6.1.1 Förhållandet mellan kommunens befolkningsstorlek och enkätresultatet. .	42
6.2 Allmänna frågor.....	43
6.3 Frågor jordbruksmark:.....	50
6.4 Kvartersmark	62
Kapitel 7 Analys och slutsatser	66
7.1 Allmänt om hur ledningshavare går till väga för att komma över mark.....	66
7.2 Jordbruksmark.....	68
7.2.1 Allmänt om jordbruksmark.....	68
7.2.2 Ersättning för tillfälliga och bestående skador på jordbruksmark	69
7.3 Kvartersmark	73
7.4 Analys av skattekonsekvenser till följd av ledningsupplåtelser	74
Bilaga 1 Aktuellt lagrum	76
Bilaga 2 Rättsfall.....	81
Bilaga 3 Frågeformuläret	83
Referenser.....	87
Figurförteckning	88
Tabellförteckning.....	88
Ordförklaringar	90

Kapitel 1 Inledning

I detta kapitel presenteras omfattning och målgrupp, arbetets syfte, som är att undersöka ett antal frågeställningar som uppkommer i samband med läggning av underjordiska ledningar, vilken metod som använts, vilka avgränsningar som gjorts, källkritik och slutligen arbetets disposition.

1.1 Omfattning och målgrupp

Examensarbetet omfattar 20 poäng. Målgruppen är de kommuner som svarat på enkätundersökningen, andra ledningshavare, samt studenterna på lantmäteriprogrammet. Min förhoppning är att medverkande kommuner ska kunna ta del av undersökningens resultat, då detta kommer att skickas ut efter arbetets slutförande, samt att dessa även i övrigt på ett eller annat sätt ska kunna ha nytta av innehållet i detta examensarbete.

1.2 Syfte

Arbetets syfte är att med relevant teori och en enkätundersökning som grund undersöka följande frågeställningar i samband med läggning av underjordiska ledningar:

- Hur relationen är mellan kommunerna och fastighetsägarna.
- Vilka upplåtelseformer kommunerna använder.
- Vilka värderingsmetoder kommunerna använder på jordbruksmark och på tomt/kvartersmark.
- När besiktningar görs.
- Hur tillfälliga skador ersätts.
- Hur bestående skador ersätts.

1.3 Metod

För att uppnå syftet har följande arbetssätt tillämpats:

De första veckorna studerades framför allt litteratur (se litteraturlista). Därefter påbörjades skrivandet av teoridelen. Parallellt med detta sammanställde jag tillsammans med min handledare Kristofer Törngård ihop en enkät med frågor, bland annat rörande vilka upplåtelseformer som använts, vilka värderingsprinciper och ersättningsbelopp som betalats ut i aktuell kommun. Enkäten finns i bilaga 3. För ytterligare information om enkätundersökningen se kapitel 6.

Enkäten skickades ut via brev till Sveriges samtliga 290 kommuner. Kommunerna fick sedan ca tre veckor på sig att svara. De svar som inkommit efter den 10 mars

2003 har av tidsskäl inte kunnat tas med i undersökningen (Cirka tre veckor efter utsatt datum att senast skicka in enkätsvaren.)

Under hela arbetets gång har jag med jämna mellanrum träffat min handledare Kristofer Törngård. Dessutom har Anders Håkansson på Lantmäteriet i Malmö intervjuats. För att bredda perspektiven, kontaktades Eric Westerlund, som jobbar som lantmätare på Statens vegvesen i Norge, med markinlösen. Flera kommuner har dessutom hört av sig och kommit med relevanta påpekanden som jag dragit nytta av i arbetet.

1.4 Avgränsningar

Teoretiska avgränsningar

- De underjordiska ledningstyper som är vanligast presenteras kortfattat. Det är möjligt att fler ledningstyper förekommer, men de utvalda är de mest relevanta.
- Effekter till följd av ledningsintrånget kommer endast att nämnas kortfattat i kapitel 3.
- De värderingsmetoder som är vanligast förekommande och viktigast presenteras. Av tidsskäl kan inte alla metoder som kommunerna använder redovisas.
- Värderingsmetoderna är översiktligt beskrivna. Anledningen till detta är att det tar väldigt mycket utrymme att beskriva dessa i detalj.
- Fokus ligger på ersättning för intrång av underjordiska ledningar på jordbruksmark och kvartersmark, då det huvudsakligen är på sådan mark.
- Tillhör till ledningar kommer endast att i förbifarten nämnas. Tyngdpunkten kommer att ligga på de fysiska ledningarna som sådana.
- Eventuell arrendators rätt till ersättning kommer ej närmare att behandlas i arbetet.

Geografiska avgränsningar

- Utskick gjordes till Sveriges samtliga 290 kommuner. Resultatet grundar sig på materialet från de 170 kommuner som svarade.
- En kort jämförelse av hur ersättningsfrågor regleras i lag, vilka metoder som används samt hur stor ersättning som betalas ut i vårt grannland Norge görs för att få ett internationellt, eller snarare skandinaviskt perspektiv på arbetet.

Anledningen till att just Norge tas upp som exempel är att jag via SLF:s (Sveriges lantmätarförening) hemsida läste en artikel skriven av just Eric Westerlund.

1.5 Källkritik

- Angående enkätundersökningen kan sägas att ett par kryssalternativ i frågeformuläret kunde ha formulerats på ett bättre sätt. Detta har kommenterats mer utförligt under aktuella frågor i Kapitel 6 där enkätundersökningen redovisas.
- Litteraturen domineras av litteratur som Norell skrivit eller varit medförfattare till. Detta beror främst på att det inte finns så mycket skrivet av andra författare inom detta smala ämnesområde.
- Svarsfrekvensen på enkätundersökningen var cirka 59 % (170 av 290 av Sveriges kommuner svarade), vilket bedöms vara bra.
- Av de kommuner som svarat på enkäten har vissa inte fyllt i hela enkäten, eller glömt bort den sista sidan. Detta kan ha påverkat resultatet av framför allt de sista delarna av enkätundersökningen i någon riktning.

1.6 Disposition

Arbetet är uppdelat på följande fyra delar:

- ***Inledningdel***
Kapitel 1

I inledningsdelen redogörs för arbetets omfattning och målgrupp, syfte, metod, avgränsningar, studiens tillförlighet och disposition.

- ***Teoridel***
Kapitel 2-4

Teoridelen innehåller den teori i form av en genomgång över de underjordiska ledningar som finns, aktuella upplåtelseformer, lagar och praxis som reglerar intrång och ersättning av sådana, och de värderingsmetoder som används.

- ***Sammanställning av enkätundersökning***
Kapitel 5

I denna del presenteras enkätundersökningen och resultatet av denna, för att förtydliga resultatet har tabeller använts. Sammanställningen utgör arbetets kärna. Det är detta resultat som tillsammans med teoridelen utgör underlaget för analys- och slutsatsdelen

- ***Analys och slutsatser***
Kapitel 6

Kapitel 2 Ledningstyper och upplåtelseformer

I detta kapitel kommer inledningsvis de underjordiska ledningstyper som är vanligast förekommande och de vanligaste tillbehören till dessa att kortfattat presenteras.

I andra delen av kapitlet kommer de upplåtelseformer för ledningar som huvudsakligen används idag att gås igenom.

2.1 Teknisk beskrivning av ledningstyper

- Vatten och avloppsledningar

Färskvattenledningar är i regel tillverkade av plast, gjutjärn eller stål, medan servisledningar (ledningarna mellan ledningarna i det allmänna gatunätet och huset) är utförda i koppar, plast eller järn. Denna uppsats avser dock inte att behandla servisledningar ytterligare, då dessa sällan är aktuella i ersättnings sammanhang.

Avloppsledningar finns i regel som självfallsledningar, men kan förekomma som tryckledning. Materialet kan vara betong, plast, lergods. I städer finns också murade stentrummor och platsgjutna kulvertar.¹

Vatten- och avloppsledningar förekommer i många olika dimensioner från ett par decimeter upp till tre meter i diameter beroende på typ av ledning och användningsområde. Avloppsledningar har i regel en större diameter än vanliga vattenledningar. Ledningsdjupet i odlad mark är ca 1.2 m. I övrig mark ca 1 meter.² Anledningen till att ledningsdjupet bör vara lite större på odlad mark är att det gäller att hamna under plogdjup, så att ledningen inte riskerar att skadas vid plöjningsarbeten eller annan bearbetning av marken i samband med jordbruksdriften.

- Gasledningar

Gasledningar är normalt tillverkade av gjutjärn eller stål, men finns även i plast. Gasen transporteras under tryck.¹ (ledningarna med olika tryck finns ofta i ledningsnätet). Dimensionerna på gasledningarna varierar mellan 10-60 cm. Ledningsdjupet varierar mellan 0,8-1,5 meter. Stor försiktighet måste iaktas i närheten av gasledningar. Därför måste i regel en representant för ledningshavaren alltid finnas närvarande vid schaktningsarbete eller jordborrning, för att se till att gällande regler för sådan verksamhet följs.³

¹ www.gfk.stockholm.se Stockholms Gatu- och Fastighetskontors hemsida.

² Uppgift från Lantmäteriet, Skåne län.

³ www.trafikkontoret.goteborg.se Göteborg Energi AB:s best. för distr. ledningar för gas.

- Fjärrvärmeledningar

Fjärrvärmeledningarna är oftast tillverkade i gjutjärn eller stål, men förekommer också i plast. Temperaturen på vattnet i ledningarna brukar vara strax under hundra grader för de utgående ledningarna och ca 50-60 grader i returledningarna.³

Ledningar för värme och kyla förekommer i olika dimensioner, men en vanlig ytterdiameter på utgående ledning är 560 mm och på returledningen 450 mm. Dessa är isolerade och omges av skyddsror. Jordtemperaturen brukar inte påverkas nämnvärt av fjärrvärmeledningar, då dessa är väl isolerade. Ofta läggs i rörets underkant samtidigt ett dräneringsrör samt signalkabel för framtida lokalisering. Ledningsdjupet varierar mellan 0,7-1,0 meter.⁴

- Teleledningar/optokablar/bredband

Optokablar används för informationsöverföring i form av teletrafik och dataöverföring. I optokabeln skyddas ett antal fibergrupper av ett omgivande plaströr. Det är dessa kablar som används vid utbyggnaden av bredbandsnät. Ibland ligger optokablar i knippen. Dimensionen på optokabeln varierar i regel mellan ett två och fyra millimeter. Ledningsdjupet är cirka ca 0,7 m och bredden 0,5 m.⁵

- Elektricitetsledningar

Ledningar som används för att transportera el från kraftkällan ut till användarna. Elektricitetsledningar är relativt smala och läggs ofta ner i knippen om tre stycken samtidigt. Normalt håller elledningarna en spänning på upp till 10 kV, men det finns elledningar som håller en spänning på upp till 20 kV.

Baltic Cable som går från Lübeck till Trelleborg via Östersjöns havsbotten är en av de mest kända elledningarna, och har en diameter på 131 mm och en spänning på 450 kV. Normala elledningar har en diameter som är betydligt mindre.⁶

- Fjärrkyla

Givetvis är behovet av uppvärmning mycket större än behovet av avkylning i vårt land. I framför allt kontorsfastigheter blir det vanligare och vanligare med kylning. Detta på grund av att andelen tekniska apparater, framför allt datorer ökar, samtidigt som husen blir mer och mer vällisolerade. Husen kyls ner med sexgradigt vatten via ett rörnät från en central kylanläggning. Det fungerar i princip som fjärrvärme, fast med kylvatten istället.⁷

³ www.fjarrvarme.org Fjärrvärmeorganisationens hemsida

⁴ www.gfk.stockholm.se Stockholms Gatu- och Fastighetskontors hemsida

⁵ Törngård, K

⁶ www.balticcable.com Baltic cable's hemsida

⁷ www.fjarrvarme.org Fjärrvärmeorganisationens hemsida

- Markvärmeledningar

Finns inom vissa centrumanläggningar exempelvis på affärsgatorna i Stockholm. Under markytan finns ett system med smala rör genom vilka varmvatten passerar.⁸ Dessa ledningar kommer inte att behandlas närmare i uppsatsen.

- Dräneringsledningar

Används i första hand på jordbruksmark för att få en för odlingen lämplig vattenavrinning. Förekommer i dimensioner från en tum (2,54 cm) till stora stamledningar på upp till en meter.

Kommentarer:

Samläggning av ledningar är vanligt. Ofta läggs i rörets underkant ett dräneringsrör och signalkabel (vid läggning av fjärrvärmeledningar).

Generellt kan angående läggningsdjup för de olika ledningarna sägas att dräneringsledningar brukar läggas på 1,20 meters djup och gasledningar på minst 70 centimeters djup. Detta eftersom djupbearbetning av jorden på jordbruksmark ur brukningssynpunkt görs på cirka 60 cm djup.⁹

Tillbehör till ledningar

Utöver ledningarna i sig finns det en rad tillbehör till ledningarna som bör omnämnas:

- Olika slags stationer (t.ex. avlopps-, tele-, och transformatorstationer)
- Ledningsstolpar
- Skarvbrunnar
- Luftnings- och tömningsanordningar, mät- och ventilkammare, markeringspålar.

Dessa tillbehör kommer dock inte att beröras närmare i arbetet. Fokus kommer istället att ligga på ledningarna.

De konsekvenser som ledningsintrånget kan komma att få för fastigheten i form av fysisk belastning finns beskrivna i kapitel 3.

⁸ www.gfk.stockholm.se Stockholms Gatu- och fastighetskontors hemsida

⁹ Törngård, K

Intressenter som berörs av intrång vid läggning av underjordiska ledningar

Det finns ett flertal intressenter som på ett eller annat sätt kan komma att beröras av ett ledningsintrång.

- Fastighetsägare
- Ledningshavare
- Kommuner
- Arkeologer
- Privata ledningsbolag
- Kommunala eller delvis kommunala ledningsbolag
- Länsstyrelsen
- Skattemyndigheten
- Brukarna, de som nyttjar ledningarna.
- Entreprenörer
- Panthavare
- Banker

Med denna uppräknig vill jag poängtera att det är viktigt att vara medveten om hur komplext det i vissa fall kan vara att utföra ett ledningsföretag.

Risker med ledningar

Föreskrifter för fastighetsägaren i ledningsrätten brukar innehålla en paragraf om att fastighetsägaren inte får använda ett område motsvarande ett visst antal meter från mittpunkten på ledningen (mellan ledningarna vid samläggning av flera ledningar), för uppförande av byggnad eller ”dylikt som äventyrar ledningarnas bibehållande”.¹⁰ Detta säkerhetsavstånd är vanligtvis längre när det gäller gasledning jämfört med andra typer av ledningar, vilket tyder på att man värderar risken med gasledning högre. Stor försiktighet tas till just gasledning vid till exempel schaktnings och sprängningsarbeten.

Av mål nr F 9424-00 Fastighetsdomstolen i Malmö (se bilaga 2), framgår enligt resonemang i domsskäl att en förhållandevis något högre ersättningsnivå för gasledning är rimlig jämfört med andra ledningar. Detta bland annat med hänsyn till att fastighetsägarna enligt säkerhetsföreskrifterna i ledningsrättsförrättningen har skyldighet att på eget initiativ informera sig om de vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifterna.

¹⁰ Från Ledningsrättsförrättning, Fastighetsrättslig beskrivning, Aktbilaga BE Aktnummer 1230-518

2.2 Möjligheter att erhålla rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar.

- Nyttjanderätt
- Servitut
- Abonnemangsavtal
- Ledningsrätt
- Expropriation
- Markupplåtelseavtal

Nedan följer en genomgång av de olika upplåtelseformerna.

2.2.1 Nyttjanderätt

Ett civilrättsligt avtal kan slutas mellan ledningshavaren, oftast en leverantör av något medium och fastighetsägaren om rätt att anlägga och underhålla ledningen. Gäller avtalet till förmån för ledningens ägare, t ex en juridisk person, eller en kommun klassas det som nyttjanderätt. En nyttjanderätt kan enligt jordabalken gälla högst i 50 år, men inom detaljplan är tiden begränsad till 25 år.

För att avtal ska kunna göras gällande mot ny markägare måste det inskrivas hos inskrivningsmyndigheten vid tingsrätten. En nyttjanderätt kan komma att upphöra vid ändringar i fastighetsindelningen eller vid utmätning av fastigheten, trots att rättigheten är inskriven. Denna kan även upplåtas och inskrivas i tomträtt. I sådant fall behöver inte något avtal tecknas med fastighetsägaren.

Fördelen med ett avtal om nyttjanderätt är att det på kort sikt är ett förhållandevis enkelt och billigt sätt att arbeta på i de fall där parterna är överens.

På lite längre sikt finns det dock vissa nackdelar, då rättigheten inte är helt säkerställd. Rättighetshavaren måste bevaka sin nyttjanderätt vid ändringar i fastighetsindelningen och vid utmätning. Detta ställer krav på administrativa rutiner och kan även innebära att rättigheten försvinner och måste omförhandlas. Efter 25 eller 50 år måste dessutom omförhandling ske, då rättigheten upphör att gälla.

Var inskrivna nyttjanderätter är belägna redovisas inte på någon officiell karta (t.ex. registerkartan till fastighetsregistret).¹¹

¹¹ Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, Information 1997-10-28

2.2.2 Servitut

Till skillnad från en nyttjanderätt ska ett servitut gälla till förmån för en fastighet. Det är dessutom utan tidsbegränsning, både inom och utom detaljplan.

Liksom en nyttjanderätt kan ett servitut upprättas och inskrivas i en tomträtt. När det gäller inskrivning och upphörande vid ändringar i fastighetsindelningen gäller samma som för nyttjanderätt.

Samma fördelar som gäller för nyttjanderätt gäller också för servitut. Den stora fördelen med servitut i förhållande till nyttjanderätt till underjordisk ledning är att servitut kan upplåtas på evig tid. Omförhandling behöver således inte ske som i fallet med nyttjanderätt efter 25 eller 50 år, men även servitut måste bevakas och kan få vika för en ändring i fastighetsindelningen eller vid utmätning.

Inte heller var inskrivna servitut är belägna redovisas på någon officiell karta (t.ex. registerkartan till fastighetsregistret).¹²

2.2.3 Abonnemangsavtal

Ett abonnemangs- eller leveransavtal är en speciell form av civilrättsligt avtal, där olika villkor för vad som ska gälla mellan leverantör och brukare regleras. Ofta tillämpas ett system med dels ett kontrakt angående leverans av det aktuella mediet (t ex el eller gas) dels knutet till detta "Allmänna avtalsvillkor". Leverantören åtar sig att tillhandahålla och abonnenten att mottaga produkten på vissa i kontraktet angivna villkor.

Markfrågor behandlas under en speciell punkt i avtalsvillkoren. Där regleras frågor såsom tillträde till aktuella fastigheter, förbud mot att uppföra byggnader o s v. Frågor om flyttning av ledningen, skyldighet att på begäran teckna servitutsavtal eller medverka till att leverantören erhåller ledningsrätt. Den rättighet som direkt följer av avtalet torde närmast få karaktären av en nyttjanderätt. I avtalet sägs att skäligen ersättning skall betalas.

En fördel för ledningshavaren med abonnemangsavtal är att man i samma avtal kan klara ut både leveransfrågor och upplåtelsefrågor.

En nackdel är utöver det som gäller för nyttjanderätt att det kan ifrågasättas om det är lämpligt att kombinera överenskommelser om leverans och om markupplåtelse. Det finns en risk att orättvisor mellan konsumenter uppkommer då vissa kan få en leverans av mediet utan att behöva göra någon uppoffring, medan andra får avstå mark.¹³

¹² Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, Information 1997-10-28

¹³ Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, Information 1997-10-28

2.2.4 Ledningsrätt

Ledningsrättslagen kommer att kortfattat beskrivas i nästa kapitel. Här följer dock en kort sammanfattning om fördelarna med denna upplåtelseform.

En ledningsrätt är en s.k. officialrättighet. Detta innebär att rättigheten automatiskt skrivs in i fastighetsregistret och därmed görs gällande mot en ny fastighetsägare. Den påverkas dessutom inte av förändringar i fastighetsindelningen eller av utmätning. En ledningsrätt är obegränsad i tiden. Detta gör rättigheten stark i förhållande till andra upplåtelseformer.

En annan fördel med ledningsrätt är att man, utöver själva ledningsrätten, i ledningsrättshandlingarna ofta infogar föreskrifter för ledningshavaren respektive fastighetsägaren tillsammans med rättigheter för ledningshavaren. Ytterligare en fördel är att man kan välja ifall man vill knyta fastigheten till förmån för ledningshavaren (som vid nyttjanderätt) eller för en fastighet (såsom görs med servitut) som är i ledningshavarens besittning. Dessutom är ledningsrätten effektiv då man tvångsvis måste komma över mark för att lägga underjordiska ledningar.

Om ledningen knyts till ledningshavaren kan ledning inklusive ledningsrätt utgöra lös egendom och kan då överlätas såsom övrig lös egendom. Knyts rättigheten till ledningshavarens fastighet blir såväl ledning som ledningsrätt tillbehör till fastigheten, vilket innebär att inteckningslån kan tas med hela egendomen som säkerhet.¹⁴

2.2.5 Expropriation, inlösen

En ledningsägare kan enligt expropriationslagen tvångsvis ta mark i anspråk. För detta krävs expropriationstillstånd, vilket normalt ges av regeringen. I det fall ledningsägaren får tillståndet krävs dessutom att denne stämmer fastighetsägaren inför fastighetsdomstolen för att få tillträde till marken och för att klargöra ersättningsfrågan.

Liksom vid ledningsrätt tillskapas vid expropriation en officialrättighet, vilket gör att den är obegränsad i tiden och inte påverkas av förändringar i fastighetsindelningen.

En grundregel är att expropriation endast görs om det är absolut nödvändigt. Man försöker så långt som möjligt få till stånd en frivillig uppgörelse mellan parterna då expropriation ofta föregås av långa förhandlingar och handläggningstider. Utöver det brukar en expropriation ge ledningshavaren good-will-förluster. De expropriationer som hittills förekommit, finns inte redovisade i något register, varför det är svårt att överblicka förekomsten.¹⁵

¹⁴ Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, Information 1997-10-28

¹⁵ Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, Information 1997-10-28

2.2.6 Markupplåtelseavtal

Ett markupplåtelseavtal är ett civilrättsligt avtal som ibland träffas mellan en kommun och en ledningshavare. Detta avtal omfattar huvudsakligen allmän platsmark inom tätort. Markupplåtelseavtalet kan utformas på ett relativt fritt sätt.

Ofta anser kommunerna att ledningsrätt ger ledningshavaren en alltför stark ställning, framför allt i centrala delar av större städer, där en mängd olika ledningar "trängs" om utrymmet. Det är ofta i sådana situationer man använder sig av markupplåtelseavtal. Inte alltför sällan har kommunerna och ledningshavarna i avtalet kommit överens om att ledningshavaren ska betala en årlig avgift till kommunen.

Kapitel 3 Effekter till följd av intrång

I detta kapitel redovisas de effekter som kan uppstå till följd av ett ledningsintrång. Dessa har här delats in i fysiska effekter, effekter som leder till byggskada, rättsliga effekter, företagseffekter och ekonomiska effekter.

3.1 Allmänt

- Fysiska effekter

Intrång av underjordiska ledningar leder givetvis till att marken fysiskt påverkas. Detta gör att möjligheten till normal markanvändning mer eller mindre inskränks i samband med ledningsarbetena och eventuellt också efteråt, beroende på markens användning.

- Effekter som leder till byggskada

Exempelvis skador på hus intill ledningen orsakade av sprängningsarbeten i samband med ledningens anläggande och skador som uppkommer utanför ledningsområdet. Ledningshavare eller entreprenör tar vid anläggningsarbetet i anspråk mark. Dessa skador kan regleras närmare i ledningsbeslutet.

- Rättsliga effekter

Med rättsliga effekter syftas på den ytterligare belastning som fastigheten drabbas av till följd av att servitut, ledningsrätt eller annan upplåtelseform som skapas i samband med att ny ledning läggs på fastigheten. Ett annat ord för detta är rättslig belastning och detta kommer att diskuteras ytterligare i avsnitt 3.3. En annan typ av rättslig effekt kan vara att fastighetens byggrätt inskränks till följd av intrånget.

- Företagseffekter

Effekter till följd av ledningsföretaget (ledningens anläggningen med tillbehör) och som kan leda till så kallade företagsskador. I fallet med underjordiska ledningar kan det exempelvis röra sig om psykiska immissioner såsom rädsla och obehagskänslor av att ha en gasledning på sin mark. Sådana skador ersätts i regel inte enligt praxis i fallet med intrång av underjordiska ledningar. Även en utsiktsstörning till följd av att en transformatorstation eller markeringsstolpe placeras på fastigheten är en företagseffekt av intrånget. Själva ledningen ger sällan någon sådan effekt, varför dessa ej närmare berörs här.¹⁶

¹⁶ LMV-rapport 1994:4

- Ekonomiska effekter

Det är de ekonomiska effekterna som ska ersättas enligt expropriationslagen. Såväl fastighetens värdeminskning (intrångsersättning), som den skada som drabbar fastighetsägaren därutöver (annan skada) ska ersättas. Vid intrång på jordbruksmark kan det vara så att en eventuell skördedepression slår igenom i marknadsvärdet med en viss andel, vilken då ska ersättas med intrångsersättning, Mellanskillnaden mellan den totala skadan som drabbar fastighetsägaren och intrångsersättningen ersätts med annan skada. Såväl minskade intäkter som ökade kostnader kan drabba fastighetsägaren till följd av intrånget, vilket även framkommer av uppräknningen av effekter i nästa avsnitt. I avsnitt 3.3 diskuteras huruvida den rättsliga belastningen ska ersättas ekonomiskt.

3.2 Ekonomiska effekter av ledningsintrång på jordbruksmark

Nedan beskrivs kortfattat vilka ekonomiska konsekvenser som kan drabba ägare av jordbruksfastigheter till följd av intrång av underjordiska ledningar. Beskrivningen av effekter är hämtad från "Ersättning för gasledning i åkermark, LMV rapport 1991:6". I detta arbete kommer inte dessa effekter mera i detalj förklaras, utan för en närmre beskrivning hänvisas till ovanstående LMV-rapport.

Följande uppdelning har gjorts:

- *Skador enbart under anläggningstiden.*
- *Skador som uppkommer även efter anläggningstiden.*
- *Skador till följd av ny teknik. (temperaturförändringar)*

Skador enbart under anläggningstiden

Minskade intäkter

Totalskadad gröda inom anläggningsområdet
Grödskada utanför det aktuella arbetsområdet
Utebliven bevattning
Avskurna fält/fältdelar
Fältkantverkan
Matjordsupplaget producerar ogräsfrön.
Ogräsfrön hamnar på lämpligt groningsdjup.

Ökade kostnader

Arronderingsförsämring till följd av längre körsträcka
Ökad dubbelspridning
Arronderingsförsämring till följd av ökad körsträcka till och från fält
Provisoriska stängsel
Provisoriska överfarter
Ökat slitage på befintligt vägnät

Skador som uppkommer även efter anläggningstiden

Minskade intäkter

Packningsskador i matjordslagret
Packningsskador i alvlagren
pH-förändring inom område för ledningsgrav
Minskad skördeintäkt p g a utebliven dränering
Röret utgör en rotspärr
Ändrad vattenhushållning
Isbränning på grund av överhöjning
Översvämning på grund av överhöjning
Matjordsförflyttning från överhöjt område
pH-förändring samt ändrad mullhalt utanför område för ledningsgrav
Vattensjuka områden bildas
Ledningsgraven dränerar
Ledningsgraven avvattnar
Spridning av ogräs och parasiter som medför skördeminskning och kvalitetssänkning
Spridning av flyghavre och parasiter som medför ändrad växtföljd och saneringsålägganden
Brukningshinder i form av stationsanläggningar
Förbud att läplantera samt odla träd och buskar 3,5 meter från ledningen.

Ökade kostnader

Vattenstånd/Vattenkvalitet i brunnar påverkas
Stenar hamnar i ytan
Sättning
Fastkörning
Brukningshinder i form av stolpar och skåp
Byggrestriktion
Fördyrande framtida dräneringar
Samrådsplikt inom 25 meter från ledning
Fördyring till följd av anvisade skyddsåtgärder
30 cm säkerhetszon över ledningen
Effekt som endast medför marknadsvärdessänkning
Psykisk emission.

Skador till följd av ny teknik

Markkylning
Markuppvärmning

3.3 Rättslig belastning

Med rättslig belastning menar man den extra belastning som själva upplåtelsen innebär för fastigheten. Exempelvis att ett servitut eller en ledningsrätt kommer att belasta fastigheten. Lantmäteriet har i sina rekommendationer de senaste åren (bland annat i LMV-Rapport 2001:11 s 310) poängterat att en viss ersättning bör utgå för den rättsliga belastning som drabbar fastigheten. Då används i regel ett schablonbelopp per fastighet för att ersätta fastighetsägaren. Detta belopp bör enligt rekommendationerna vara det lägsta belopp som betalas ut vid upplåtelse av ledningsrätt, oavsett om mätbara effekter uppkommer eller inte.

Kapitel 4 Genomgång av aktuell lagstiftning

I detta kapitel beskrivs de lagar, regler och normer som utgör grunden vid bestämmandet av ersättning vid officialvärdering. Det är viktigt att ersättningen blir rättsenlig, det vill säga inte avviker från vad som kan anses vara skälig ersättning i enlighet med lagen. Målet med värderingen är att bestämma inträngsersättning och annan ersättning.

Ett problem kan vara att man vid användandet av ekonomiska eller statistiska modeller för bestämmandet av ersättningen, lätt kan glömma bort den rättsliga aspekten. Därför är det viktigt att efter användandet av värderingsmodeller eller normer för beräkning av den nominella ersättningen går tillbaka till lagen för att på så sätt kunna avgöra ifall den ersättning som beräknats fram är att betrakta som rättsenlig.

4.1 Ledningsrättslagen

Den ersättning som ska betalas ut ska enligt 13 § ledningsrättslagen bestämmas enligt reglerna i expropriationslagens fjärde kapitel.

Värdering av svårbedömda skador får dock enligt ledningsrättslagen 13 a § senareläggas. Med svårbedömda skador avses "skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen". Ansökan om särskild förrättning ska göras inom den tid som lantmäterimyndigheten bestämmer (dock högst 10 år). Denna bestämmelse bör för att få ett snabbt och slutligt avgörande på ersättningsfrågan tillämpas med försiktighet.

13 b § ledningsrättslagen behandlar *oförutsedda skador*. En oförutsedd skada är en skada som inte kunde förutses i samband med förrättningen. Ett exempel är att en ledning börjar läcka efter ett par år. Skador av sådan natur får avgöras enligt de regler som finns i *skadeståndslagen* och alltså *inte* enligt ersättningsreglerna i expropriationslagen.¹⁷

Bullerskador och skador på grund av sprängning i samband med nedläggandet av ledningen är två exempel på så kallade *byggskador*. Denna typ kan inte hänföras till ledningsrättsupplåtelsen som sådan. Lantmäterimyndigheten får där berörd sakägare begär det och där det bedöms vara lämpligt, pröva ett yrkande om ersättning för byggskador enligt 13 c § LL. Det bör dock påpekas att det i sådana fall är *miljöbalkens lagstiftning* som utgör grunden för prövningen.¹⁸

¹⁷ LMV-rapport 1991:6

¹⁸ Norell, L 2001

4.2 Expropriationslagen

Grundprincipen i expropriationslagens ersättningsregler är att fastighetsägarens ekonomiska ställning ska vara densamma som om expropriation inte ägt rum. Endast ekonomiska skador ersätts. Ersättningen ska alltså täcka den förmögenhetsförlust som uppkommer till följd av expropriationen. I lagtexten nämns inget om oförändrad förmögenhetsställning, men i 4 kap 1 § ExL sägs att övrig skada för fastighetsägaren ska ersättas, alltså en skada utöver marknadsvärdeminskningen för fastigheten.

Från detta kan dock vissa avsteg göras, nämligen då intrånget är att betrakta som ortsvanligt eller allmänvanligt (influensregeln). Dessa begrepp kommer nedan att beskrivas lite utförligare. Det kan ibland vara så att fastighetsägaren om det är rimligt bör göra skadeförebyggande åtgärder. Detta kan i så fall påverka ersättningen. En följd av att endast ekonomiska skador ersätts är att till exempel psykiska ”skador” såsom oroskänslor till följd av att en ny ledning anläggs, inte kommer att ersättas enligt expropriationslagen. Det finns två ersättningsposter enligt expropriationslagen, nämligen intrångsersättning och ersättning för annan skada (annan ersättning). Dessa beskrivs nedan.

4.2.1 Grundprinciper

Med expropriationsskada menar man total nettoskada till följd av intrånget, d v s den minskade förmögenhet en fastighetsägare drabbas av. I expropriationslagen görs en uppdelning av den totala skadan på intrångsersättning och ersättning för annan skada (annan ersättning). Intrångsersättningen ska ersätta sådan skada som uppstår till följd av att marknadsvärdet på fastigheten sjunker på grund av ingreppet. Posten annan ersättning ska med vissa undantag täcka all övrig ekonomisk skada som fastighetsägaren drabbas av. Det är främst uppdelningen på ersättningsposter (intrångsersättning och annan ersättning) som skiljer expropriationslagens ersättningsregler från skadeståndslagens. I 5 kap 23 § ExL står det uttryckligen att intrångsersättning och annan ersättning ska bestämmas var för sig. Senare i arbetet kommer intrångsersättning och annan ersättning att utförligare förklaras (efter avsnitt 4.2.4.4), liksom de skatterättsliga konsekvenserna av uppdelningen på dessa två ersättningsposter.

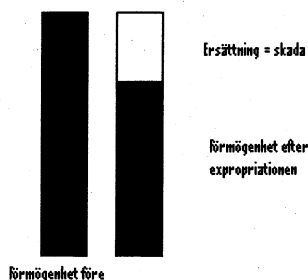


Bild 1 Grundprincipen är att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska vara oförändrad efter ingreppet. (Norell, L (2001) s. 61)

4.2.2 Adekvat kausalitet

För att en skada ska vara ersättningsgill måste det finnas ett adekvat orsakssamband mellan expropriationen och skadan. Med kausalitet menas att skadan ska ha orsakats av expropriationen. Är det alltför svårt att hitta orsakssambandet mellan skadan och expropriationen är kravet på kausalitet således inte att anse som uppfyllt. Det är främst vid bestämmandet av annan ersättning som problemet med adekvat kausalitet kan komma att uppstå.

Med kravet på adekvans menar man att ersättning inte betalas för slumpmässiga skador. Just vid bestämmande av annan ersättning i expropriationssituationer har erfarenhetsmässigt problem uppstått på grund av kravet på adekvans. Problemen uppstår vid bestämmandet av ersättning för framtida inkomstbortfall eller ökade utgifter.¹⁹

4.2.3 Begreppet marknadsvärde och marknadsvärdesprincipen

De regler som finns om marknadsvärdesprincipen i expropriationslagen anger att målet med värderingen ska vara att bestämma marknadsvärdet. Dock anges inte de metoder som ska användas för att komma fram till detta mål. Tanken med principen är dock att ersättningen för likartade objekt ska vara likvärdig.

Med begreppet marknadsvärde som ekonomiskt begrepp menar man *"det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga på den allmänna marknaden"* eller *"det mest sannolika priset"*. Marknadsvärdet är även ett statistiskt begrepp som brukar åskådliggöras med en sannolikhetskurva.

Bilden nedan illustrerar en normalfördelningskurva som är antagen för att visa hur samma fastighet i en tankemodell säljs flera gånger vid samma tidpunkt. Har man ett tillfredsställande ortsprismaterial (lista över försäljningar de senaste åren inom ett visst avgränsat område) vid värderingstidpunkten kan man till exempel med hjälp av ett medel- eller medianvärde uppskatta marknadsvärdet. I praktiken är det dock sällan man har ett tillfredsställande ortsprismaterial. Ett statistiskt bestämt marknadsvärde kan bestämmas som ett intervall.

Vid en rättslig bestämning av marknadsvärdet är det dock inte tillfredsställande med ett intervall eftersom fastighetsvärdet då skall bestämmas till ett exakt belopp.

För att rättssäkert kunna bedöma marknadsvärdet kan det hända att man behöver korrigera det statistiskt framräknade marknadsvärdet. Med rättssäkert menar man bland annat att man bör korrigera med hänsyn till värderingsosäkerheten.²⁰

¹⁹ LMV-rapport 1991:6

²⁰ Norell, L (2001)

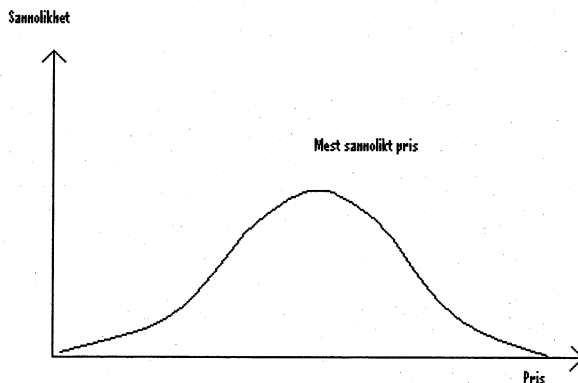


Bild 2. Marknadsvärdet som statistiskt begrepp. (Norell, L, (2001), s.93)

4.2.4 Undantagsreglerna i 4 kap ExL.

4.2.4.1 Skadeförebyggande åtgärder

Enligt 4 kap 1 § ska hänsyn tas till åtgärder som den exproprierande vidtagit för att minska skadan i det fall åtagandet kan godtas av sakägaren. Motsätter sig en fastighetsägare att en sådan åtgärd genomförs, kan man inte tvinga honom att genomföra denna tvångsvis. Marknadsvärdesminskningen kan dock bestämmas som om åtgärden utförts med stöd av lagen.

4.2.4.2 Influensregeln

Influensregeln i 4 kap 2 § ExL innebär att man ska bortse från inverkan av själva expropriationsföretaget vid bestämmandet av marknadsvärdet. Det bör tilläggas att influensen av själva expropriationsföretaget endast beaktas vid bedömning av marknadsvärdet före intrånget.

Värdet efter expropriationen ska alltid uppskattas till det aktuella värdet, med beaktande av värdeinfluens, vare sig den är positiv eller negativ för fastigheten (företagsnytta respektive företagsskada).²¹

De så kallade väsentlighets, Orts- och allmänvanlighetsrekvisiten som mer ingående beskrivs nedan ska vara uppfyllda för att skadan ska slå igenom i marknadsvärdet.

²¹ LMV-rapport 1991:6

- Väsentlighetsrekvisitet

Enligt lagtexten ska inverkan av någon betydelse på marknadsvärdet ersättas, omvänt kan man säga att skada som ska ersättas inte ska vara bagatellartad. Bedöms skadan som bagatellartad är den ekonomiska skadan så liten att inget genomslag går att konstatera i marknadsvärdet. Vad som är bagatellartad skada får bedömas från fall till fall.²²

- Ortsvanlighetsrekvisitet

Anses skadan inte vara bagatellartad enligt föregående stycke, fortsätter man prövningen för att avgöra ifall inverkan av ledningsföretaget är ortsvanlig eller inte. Om intrånget är vanligt förekommande på orten, kan fastighetsägaren få tåla ett visst intrång.

Hur bedömer man då om företagseffekten är att anse som ortsvanlig eller inte? Med ort menas här i första hand inte den aktuella orten där fastigheten är belägen, utan snarare den närmsta omgivningen såsom till exempel ett villaområde.

Ett exempel på företagsskada är utsiktsstörning. Av rättspraxis har dock framkommit att viss skada ska tålas utan ersättning även om det går utanför vad som kan anses vara orts- eller allmänvanligt.

En sänkning av fastighetens marknadsvärde med upp till 5 % till följd intrånget anses allmänt få tålas av fastighetsägaren med hänsyn till ortsvanlighetsrekvisitet. Det bör här tilläggas att det är ganska sällan som denna regel kommer till användning i samband med intrång av underjordiska ledningar.

- Allmänvanlighetsrekvisitet

Är störningen att betrakta som allmänt förekommande under jämförliga förhållanden så kan den anses vara allmänvanlig. Detta innebär att man får bedöma ifall ”den till art och kvalitet förekommer allmänt på liknande orter i landet”.

Är inverkan av expropriationsföretaget att betrakta som orts- eller allmänvanlig, skall man beakta influensen vid bestämmandet av marknadsvärdet före expropriationen. I praktiken är innebörden av detta att fastighetsägarna får tåla sådana skador som är att betrakta som orts- eller allmänvanliga. Å andra sidan får han tillgodoräkna sig sådan företagsnytta.

Det är viktigt att ta hänsyn till ovanstående rekvisit vid bedömandet av eventuell företagsskada eller företagsnytta som påverkar marknadsvärdet vid bestämning av intrångsersättning.²³

²² Norell, L (2001)

²³ LMV-rapport 1991:6

4.2.4.3 Presumtionsregeln

Enligt 4 kap 3 § ExL ska värden som beror på förväntningar om förändring av tillåtet användningsområde inte ersättas såvida de inte uppkommit före den så kallade presumtionstidpunkten. Denna ligger 10 år innan ansökan om expropriation/ledningsrätt inkom.

Förväntningsvärden som grundas på tillståndspliktiga åtgärder enligt t ex byggnadslagstiftningen ersätts inte om de uppstått efter presumtionstidpunkten. Ex: Bygglov för uppförande av nytt bostadshus utanför detaljplan. Anläggande av kommersiell grustäkt.

Förväntningsvärden som grundas på ej tillståndspliktiga åtgärder ersätts dock alltid. T ex vid uppförande av ekonomibostad eller anläggande av husbehovstäkt. Förväntningsvärden som förelåg vid presumtionstidpunkten ersätts alltid.

Omvänt kan man säga att fastighetsägaren får tillgodoräkna sig sådan värdestegring som inte beror på förväntningar om ändring av den tillåtna markanvändningen. Ex: En jordbruksfastighet ökar i värde genom täckdikning.²⁴

4.2.4.4 Åtgärder från fastighetsägaren sida

Den allmänna skadeståndsrättsliga principen är att den drabbade inom rimliga gränser bör medverka till att minska skadan. Den skadelidande ska dock inte behöva vidta andra åtgärder än vad en "normal" person i den egna branschen skulle ha gjort i samma situation. Skadeuppskattningen ska göras med hänsyn till vad sakägaren bör göra för att minska skadan i den aktuella situationen. Här är det alltså en skälighetsbedömning som får göras. Även här är det huvudsakligen vid bestämmandet av annan ersättning som värderingsproblem kan komma att uppkomma.

I 4 kap 5 § expropriationslagen finns bestämmelser som säger att ersättning inte ska utgå för åtgärd som sakägaren uppenbart vidtagit i avsikt att höja ersättningen.

I fallet med underjordiska ledningar vid intrång på jordbruksmark finns det få rättsfall att relatera till när det gäller denna paragraf. En sådan värdehöjande åtgärd skulle kunna tänkas vara att året innan plantera en ny dyrare gröda på jordbruksmark, där man vet att ledningsintrång kommer att göras.

²⁴ Norell, L (2001)

4.3 Ersättningsposter

4.3.1 Intrångsersättning

Intrångsersättning ska utgå med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdesminskning (4 kap 1 § ExL), med beaktande av väsentlighets-, ortsvanlighets- och allmänvanlighetsrekvisit, se ovan. Hela fastighetens marknadsvärde före intrånget skall jämföras med motsvarande efter intrånget. Det centrala är egentligen inte vilka principer som används vid värderingen utan att värderingen motsvarar marknadsvärdesminskningen. Även annan än fastighetsägaren kan ha rätt att få intrångsersättning. Exempelvis i det fall att marken är utarrenderad så är det ju arrendatorn som drabbas av intrånget och kanske inte fastighetsägaren till största delen. Detta kommer dock ej närmare att behandlas i detta arbete.

4.3.2 Annan ersättning

Ekonomiska skador kan emellertid uppkomma utöver de som drabbar fastighetsägaren genom marknadsvärdesminskningen. Den ekonomiska skada som inte täcks av intrångsersättning skall utgå i form av annan ersättning. T ex i det fall då fastighetsägaren driver en rörelse, kan det vara så att han drabbas av inkomstförluster till följd av intrånget. Tanken är då att denna typ av ekonomisk skada skall täckas med annan ersättning.

4.4 Jämförelse med utländska förhållanden

För att få ett internationellt perspektiv på arbetet har jag kontaktat Eric Westerlund, verksam lantmätare inom området marklösen (grunnerverv) hos Statens vegvesen i Moss, Norge. Jag frågade honom helt enkelt vilka lagar och regler som används i Norge för att bestämma ersättning för ledningsintrång och vilka metoder och ersättningsnivåer som används vid ersättning.

I Norge har man en "Lov om oreigning av fast eiendom" från 1959, vilken i stort sett motsvarar vår expropriationslag, och dessutom har man "Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom", fritt översatt, expropriationsersättningslagen, från 1984. I praktiken bestäms ersättningen med utgångspunkt från de skador som uppstår vid anläggandet. Någon speciell ersättning för rätten att ha ledningen liggande blir normalt inte aktuell. Istället ersätter man med ett belopp som täcker allt. Storleken på ersättning för ledning genom åkermark är 0,80-2,50 kronor per kvadratmeter (norska kronor, cirka 1-3 svenska kronor i april 2003), beroende på marktyp. För skogsmark betalas som om man köper marken, d v s 1-5 norska kronor per kvadratmeter beroende på virkesförråd. I nästa kapitel följer en genomgång av de värderingsmetoder och normer, som vanligen används i Sverige.²⁵

²⁵För den som vill veta mera om hur det är att arbeta som lantmätare i Norge och som vill ha lite allmän information om det norska lantmäteriväsendet, kan jag rekommendera följande adress.
<http://www.slf.net/lt/artiklar/01/02a.htm>

Kapitel 5 Värderingsmetoder

I detta kapitel kommer värderingsmetoder och normer för bestämning av intrångsersättning och annan ersättning att beskrivas övergripande.

5.1 Intrångsersättning - metoder för marknadsvärdesberäkning²⁶

I förarbetena till expropriationslagen (prop 1971:122) påpekas att det kan vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärdet före och efter expropriationen, då det exproprierade området är litet i förhållande till den totala arealen.

Samma sak borde rimligtvis gälla intrång till följd av dragning av underjordisk ledning på fastigheten. Vidare påpekar man i förarbetena att en viss skillnad borde föreligga, eftersom en tilltänkt köpare, inte utan reducereing skulle vara beredd att avstå någon del av fastigheten. I en valsituation mellan att köpa en i övrigt likvärdig fastighet drabbad av intrång respektive ej drabbad, skulle fastighetsägaren antagligen välja den som inte var drabbad av ledningsintrång. Mot den bakgrunden vore det rimligt att betala ut en viss ersättning som intrångsersättning, även om intrånget i sig endast får en minimal inverkan på marknadsvärdet.

I expropriationsutredningen (SOU 1965:50 s. 175) påpekas att direktuppskattning av varje intrångspost anses vara tillåtet som hjälpmedel för att fastställa intrånget till ett visst belopp i pengar, så länge normen för värderingen är intrångets inverkan på fastighetsvärdet. En typ av direktuppskattning kan vara till exempel marknadssimulering. Den bygger bland annat på kalkyler och kommer att förklaras senare i arbetet.

Valet av värderingsmetod är bland annat beroende av tillgång på prisinformation. Finns tillräckligt med ortsprismaterial använder man sig som regel av detta i en ortsprisvärdering, för att utifrån denna kunna bedöma marknadsvärdet. Med ortsprismaterial menas prisinformation om de försäljningar av likvärdiga fastigheter/likvärdig mark, jämförelseköp, som förekommit under de senaste åren på den aktuella orten. Kompletterande kalkyler och simuleringar kan behöva göras även då ett rikligt ortsprismaterial finns. Där antalet jämförelseköp är få är det vanligast att man utifrån en intäcks- och kostnadsvärdering gör en s.k. marknadssimulering för att komma fram till marknadsvärdet. Mer om vad marknadssimulering innebär kommer att förklaras under avsnitt 5.1.4 nedan.

Ur ersättningssynpunkt är även den s.k. värdetidpunkten viktig. Värdetidpunkten är den tidpunkt till vilken fastighetens skick, värdenivåer osv. knyts. Normalt är det dagen för dom eller beslut om ersättning som är värdetidpunkten. Prövas en ersättningsfråga i flera instanser så flyttas alltså värderingsfrågan framåt i tiden. Har ledningsägaren dock tillträtt marken, genom överenskommelse eller beslut om tillträde är det tillträdesdagen som är värdetidpunkt även om ersättningsfrågan

²⁶ Norell, L (2001)

avgörs senare. I fall där ersättningsfrågan avgörs senare bestäms ersättningen efter förhållandena vid värdetidpunkten och ersättningsbeloppet räknas upp med konsumentprisindex till dagen för dom eller beslut. På uppräknat belopp beräknas även avkastningsränta enligt räntelagen.

Nedan följer en kortfattad genomgång av några av de vanligaste metoderna som kan användas för marknadsvärdesbestämning. Dessa är:

- Ortsprismetoden
- Avkastningsmetoden
- Kostnadsmetoden
- Marknadssimuleringsmetoden

5.1.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden använder man i första hand vid bedömningen av marknadsvärdet på hela fastigheter. Man utgår från ett statistiskt material med köp av liknande fastigheter inom orten/trakten de senaste åren, för att på så sätt kunna räkna ut marknadsvärdet. Det ska dock med en gång påpekas att det sällan finns ett tillfredsställande material. Detta gäller särskilt jordbruksmark, eftersom det i praktiken är mycket svårt att i samma geografiska område kunna hitta information om försäljningar av jordbruksfastigheter med ungefär samma areal, likvärdig markavkastning, med likvärdigt ledningsintrång.

Det bör tilläggas att vid intrång av underjordiska ledningar så brukar man sällan värdera hela fastigheter. Istället bedömer man värdeminskningen mer direkt utifrån de ekonomiska effekter som intrånget ger upphov till.

5.1.2 Avkastningsmetoden

Det vanligaste sättet att göra en direktuppskattning, är att man använder avkastningskalkyler. Sådana kalkyler saknar ofta en rimlighetsanalys avseende måttet på det framräknade marknadsvärdet, vilket kan anses vara en svaghet. Avkastningskalkyler är ibland viktiga även i marknadssimuleringsmodeller.

Avkastningsmetoden används för att bedöma marknadsvärdesminskningen, genom att man räknar ut skillnaden i avkastning före och efter att intrånget skett och utifrån det gör en bedömning av hur stort genomslaget blir i marknadsvärdet. Man gör helt enkelt kalkyler över hur intäkter och kostnader påverkas av intrånget.²⁷

5.1.3 Kostnadsmetoden

Genom kostnadsmetoden eller produktionskostnadsmetoden som den också kallas, bestämmer man återanskaffningskostnaden på det objekt som ska värderas och gör sedan avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning. Det är det tekniska nuvärdet som räknas fram med hjälp av metoden. Det är framför allt vid

²⁷ LMV-rapport 1991:6

bestämning av marknadsvärde på byggnader som man använder sig av den här metoden.

Vid värdering av en hel fastighet kan t.ex. En investering i en ekonomibygnad kan ligga till grund för bedömning av byggnadens inverkan på jordbruksfastighetens marknadsvärde. Men i sådana fall måste även hänsyn tas till om byggnaden från början var rätt dimensionerad med tanke på fastighetens drift. Var den t ex överdimensionerad måste ju hänsyn till detta tas vid bestämning av hela fastighetens marknadsvärde. Slutligen ska påpekas att man försöker att inte placera ledningar så att byggnader behöver rivas.²⁸

5.1.4 Marknadssimulering

Vid marknadssimulering försöker man sätta sig in i hur en tänkt köpare skulle resonera i en viss situation. Huvudfrågan är vilken användning som är mest sannolik för fastigheten. Dessutom frågar man sig vem som kan tänkas vara den mest sannolika köparen och hur köparen kan tänkas resonera i den aktuella situationen samt framför allt hur denna kalkylerar.

Något annat man måste ta hänsyn till är vilken konkurrens som finns på den aktuella marknaden. I fallet med en jordbruksfastighet kan det ju vara av betydelse ifall köparen är en jordbrukare som kan tänkas fortsätta jordbruksrörelsen eller om köparen endast kommer att använda fastigheten för bostadsändamål.

Vid simulering använder man i slutändan oftast någon av ovanstående värderingsmetoder. Vanligast är ortsprismetoden eller avkastningsmetoden.²⁹

5.2 Annan skada

Den skada som drabbar fastighetsägaren till följd av expropriationen och inte regleras genom intrångsersättning, ska enligt expropriationslagen 4 kap 1 § ersättas som övrig skada (annan skada). Därför kan följande uppställning göras.

$$\boxed{\text{Annan skada} = \text{Total skada} - \text{intrångsersättning}}$$

Hänsyn måste dock tas till undantagsreglerna i 4 kap expropriationslagen se avsnitt 4.2.4. Är det till exempel så att influensregeln gör att en viss påverkan på fastigheten får tålas, så ska heller inte sådan skada räknas in i den totala skadan enligt ovanstående uppställning. Den ersättning som betalas ut för annan skada kallas annan ersättning.

Totalskadan kan beräknas som dels nuvärdet av framtida inkomstbortfall och kostnadsökningar som drabbar fastighetsägaren till följd av intrånget, dels den prisminskning som drabbar fastighetsägaren vid en framtida försäljning av fastigheten.

²⁸ Norell, L, (2001)

²⁹ LMV-rapport 1989:3

Värdetidpunkten för annan skada är dagen för ersättningsbeslutet, och till vilken därför också värdetidpunkt för den totala skadan knyts. Om värdetidpunkten för intrångsersättningen ligger tidigare (förhandstillträde), bestäms posten annan ersättning som skillnaden mellan totalskadan och den till dagen för ersättningsbeslutet indexuppräknade marknadsvärdesminskningen.

De faktorer som är viktigast att ta hänsyn till vid bestämning av total skada är:

- Intrångets inverkan på framtida intäkter och kostnader
Ex: Ökade brukningskostnader, minskade intäkter till följd av att produktiv mark tas i anspråk, eventuella anpassningsåtgärder.
- Sannolik prisminskning vid framtida försäljning av fastigheten
Ex: Fastighetsägaren får sannolikt mindre betalt till följd av intrånget än då inget intrång hade skett.
- Kalkylhorisonten
Ex: För att exakt kunna nuvärdesberäkna fastighetsägarens framtida intäkter och kostnader måste man veta hur länge denne förväntas bruka fastigheten. Detta är speciellt viktigt när det handlar om åkermark, där värdet på grödan kan vara hög.
- Kalkylräntan
Ex: Bedöms efter de placeringsmöjligheter fastighetsägaren har, samt med hänsyn till kalkylperiodens längd, då den kortsiktiga räntan kan avvika från den långsiktiga.³⁰

Exempel:

- Fastighetsägaren förväntas bruka en jordbruksfastighet i 15 år.
- Intrånget beräknas ge en årlig skada på 1000 kr under ägarens resterande innehavstid (realt oförändrad)
- Fastighetsägaren förväntas få 10 000 kr mindre vid en försäljning om 15 år.
- Kalkylräntan är 4 % (real kalkyl).

Nuvärdesumman av de 15 årsskadorna blir $11,2 \times 1\,000 = 11\,200$ kr.
Nuvärdet av det lägre försäljningspriset blir $0,56 \times 10\,000 = 5\,600$ kr.
Den totala skadan blir alltså 16 720 kr.

Annan ersättning = $16\,720 - 10\,000 = 6\,720$ kr.

Kommentarer: Faktorerna 11, 2 och 0,56 är hämtade från speciella nuvärdestabeller vars värden i sin tur räknas fram med formler för nuvärdesberäkning.

³⁰ LMV-rapport 1991:6

5.3 Klassificering av effekter till följd av intrång

Nedan visas en modell över hur man bör klassificera olika typer och grader av effekter till följd av upplåtelsen och det intrång som ledningen medför i samband med ersättningsbestämning vid ledningsrättsförrättning. Modellen används bland annat som utgångspunkt i grödskadomodellen nedan och har reglerna i expropriationslagen som utgångspunkt och kan därför sägas vara en rättslig klassificering.

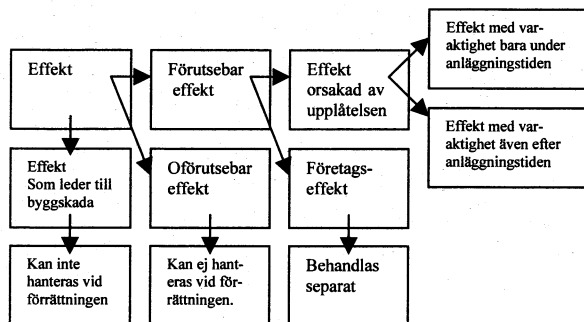


Bild 3 Ersättningsrättslig klassificering³¹

Beskrivning av klassificeringen:

Det första som görs är att bedöma ifall effekten ger upphov till byggskada. Om så är fallet ska denna inte hanteras vid förrättningen. Med byggskada avses olägenheter som t.ex. buller eller sprängskador på grund av arbetet med anläggningen för vilken upplåtelsen sker. Sådan skada ska inte bestämmas enligt reglerna i expropriationslagen, utan istället enligt bestämmelserna i miljöskadelagen eller jordabalken.

Nästa steg blir att avgöra huruvida effekten är förutsebar eller inte. Oförutsebara effekter, såsom till exempel att ledningen börjar läcka, ska inte hanteras i samband med förrättningen och därmed inte enligt bestämmelserna i expropriationslagen. Ersättningen får dock grundas på en förhandsbedömning av skadans omfattning. Bli verklig skada större eller mindre än den bedömda finns ingen möjlighet att ompröva ersättningen. Sakägarna kan dock föra talan senare enligt allmänna skadeståndsregler.

Nästa steg är att avgöra om effekten är orsakad av upplåtelsen eller om det är en företagseffekt. Exempel på företagseffekt är till exempel influensregeln. I korthet innebär denna att företagsskador inte ersätts ifall de är obetydliga, orts- eller allmänvanliga. Kommer man fram till att effekten är en företagseffekt, ska denna behandlas separat.

Effekter med varaktighet endast under anläggningstiden värderas separat. För exempel på sådana skador se avsnitt 3.2. Effekter med varaktighet även efter

³¹ LMV-Rapport 1991:6

anläggningstiden inlemmas i grödskademodellen, (se avsnitt 5.5) medan övriga långvariga effekter värderas efter insamling av värderingsmaterial. Beroende på situationen sker denna fastighetsvis eller områdesvis. (se nedan).³²

5.4 Klassificering vid insamling av värderingsunderlag

Utgångspunkten vid värderingen är varje enskild fastighet. Ibland behöver information för värdering hämtas från varje fastighet (fastighetsvis insamling av värderingsunderlag). Dock kan sådan information ibland också insamlas områdesvis och inte för varje enskild fastighet som sådan (områdesvis insamling av värderingsunderlag).

Områdesvis insamling av värderingsunderlag

Vid områdesvis insamling av värderingsunderlag behöver värderaren som regel ingen ytterligare information om varje enskild fastighet för att kunna bedöma den skada som uppstår. Situationen ska vara sådan, för att områdesvis insamling ska kunna användas, att ytterligare information om enskilda fastigheter inte tillför något.

Är det tillräckligt att ett värderingsunderlag inhämtas på riksnivå så används ett ledningsövergripande angreppssätt.

Om information måste inhämtas lokalt för den aktuella ledningssträckan använder man ett ledningsanknutet angreppssätt. Ett exempel när detta angreppssätt bör väljas är när det inom ett ledningsområde lokalt lätt sprids ogräs och parasiter till följd av grävarbetena.

Fastighetsvis insamling

Fastighetsvis insamling används som ovan nämnts där man måste samla in unik information för varje enskild fastighet som berörs av upplåtelsen.

Även här kan en uppdelning på två metoder göras, nämligen fastighetsanknuten metod och bedömning av det enskilda fallet. Då får värderaren bedöma vilka faktorer som ska tas med. Det kan exempelvis röra sig om fördyring av framtida grävningsskador och sprängningsskador.

En fastighetsanknuten metod används när sambandet mellan den uppkomna skadan och effekten av den är känd. Information samlas in om de faktorer som bildar detta samband.³³

³² LMV-Rapport 1991:6, (1991)

³³ LMV Rapport 1991:6 (1991)

5.5 Genomgång av vanliga värderingsmetoder och normer.

Dessa olika sätt att komma fram till en ekonomisk ersättning kommer att gå igenom i detta avsnitt:

- Frivilliga avtal mellan ledningshavaren och ledningsägaren
- Ramavtal mellan fastighetsägarna och ledningshavarna
- Lantmäteriets rekommendationer
- Grödskademetoden
- 1974 års åkernorm
- 1950 års skogsnorm

Frivilliga avtal mellan ledningshavaren och ledningsägaren

Det troligtvis vanligaste sättet att komma överens om hur stort ersättningsbeloppet ska vara är genom förhandling med fastighetsägaren. Det kan då vara så att man använder sig av schabloner eller normer som underlag.

Ramavtal mellan fastighetsägarna och ledningshavarna

Ett annat vanligt sätt att komma överens är att använda något av de ramavtal som finns skrivna, till exempel mellan LRF (Lantbrukarnas riksförbund) och Telia. I ramavtalet har fastighetsägarna (t.ex. via LRF), och ledningshavarna (exempelvis Telia) kommit överens om vilka rättigheter och skyldigheter parterna har, plus eventuella föreskrifter. Ofta finns hänvisningar till normer i ramavtalen, såsom 1950 års skogsnorm och 1974 års skogsnorm (för mer information och dessa två normer, se nedan), vanligtvis med eventuella preciseringar eller modifieringar i bilagor till Ramavtalet. Exempel på annan ledningshavare som använder sig av ramavtal är Sydgas.§

Lantmäteriets rekommendationer

Med jämna mellanrum ger lantmäteriet ut rekommendationer och rapporter, vilka syftar till att vägleda personer som jobbar med frågor om ersättning för intrång i samband med ledningsförrättningar. Ofta anlitar kommunerna dessutom lantmäteriet för värdering av ledningsintrång.

De viktigaste rapporterna som lantmäteriet gett ut på senare år är:

LMV rapport 1991:6 "Ersättning för gasledning i åkermark" (Grödskademodellen)
Vid grövre ledningar eller där de uppgrävda massorna transporteras bort och ersätts med nytt fyllnadsmaterial.

LMV rapport 1994: 4 "Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark" (Grödskademodellen).

För kablar, vatten- och avloppsledningar och liknande med en diameter som inte överstiger tre decimeter. Ytterligare en förutsättning för att denna metod ska kunna användas är att ledningsgraven återfylls med det uppgrävda materialet.

Grödskademetoden/grödskademodellen

Just skador på grödor brukar utgöra en stor del av den totala ersättningsposten på fastigheter som helt eller delvis består av jordbruksmark. I de här fallen brukar en fastighetsanknuten metod användas. Dessa effekter lyfts ut till en egen avdelning i ersättningsmodellen. Grödskademetoden används ofta vid officialvärdering av fastigheter som helt eller delvis ligger på jordbruksmark. Vid användning av grödskademetoden används en fastighetsanknuten metod se avsnitt 5.4.

I grödskademodellen brukar man använda sig av den rättsliga klassificering som beskrivs i avsnitt 5.3. Grödskadorna brukar delas upp i två grupper, nämligen skada som uppstår endast under anläggningstiden och skador som kommer att uppstå när ordinarie jordbruksdrift påbörjats igen. De framtida grödskadorna behandlas därefter olika i modellen beroende på om dessa är att betrakta som normala grödor eller specialgrödor. För dessa två grupper används nämligen olika angreppssätt.

Finns det möjlighet att anpassa växtodlingen under anläggningstiden bör hänsyn till detta tas innan värderingen påbörjas. Dock bör tilläggas att fastighetsägaren endast "inom rimliga gränser" bör vidta åtgärder för att begränsa skadan av intrånget. En åtgärd som kan bli aktuell är kanske att man inte odlar en gröda med högt bruttoskördevärde under anläggningstiden. Just grödskadorna under anläggningstiden utgör en stor del av den totala skadan, vilket är den huvudsakliga anledningen till att denna bör begränsas. För en mer detaljerad beskrivning av grödskademodellen hänvisas till LMV-rapport 1991:6.³⁴

1974 års åkernorm

Normen används i första hand för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningsstolpar. Dock kan även markeringsstolpar för underjordiska gasledningar utgöra ett fast hinder som ger bestående skador, varför normen kan användas även i sådana fall och i andra fall där ett brukningshinder uppkommit.

Halva årsskadan kapitaliseras på evig tid (intrångsersättning), medan andra halvan utgör annan ersättning (vid kalkylräntefoten 5 procent). En normering av den återstående innehavstiden har gjorts. Denna är 15 år, vilket delvis motivas med att undersökningar tyder på att den genomsnittliga innehavstiden för ägande av en jordbruksfastighet är 15 år. Metoden tar alltså inte hänsyn till innehavarens ålder vid bestämning av annan ersättning.³⁵

³⁴ LMV rapport 1992:6

³⁵ Norell, L (2001)

Utgångspunkten i åkernormerna var att de skulle vara någorlunda generösa. Det förutsattes att hindret står tvärs huvudbruksriktningen. Teknikutvecklingen har gjort att antalet överfarter av ett fält har minskat vilket leder till en lägre tidsåtgång. Detta gör att den ökade tidsåtgången borde vara överskattad i 1974 års åkernormer. Timkostnaden har dock ökat mer än KPI under 1990-talet. Nettoresultatet av minskad tidsåtgång och ökad timkostnad är svårt att bedöma. Det är dock inte helt omöjligt att dessa effekter mer eller mindre tar ut varandra. Ett exempel på detta kan vara att dyrare kombimaskiner lett till en lägre tidsåtgång.³⁶

Sammanfattningsvis kan sägas att normen i hög grad bygger på schabloniserade värden.

1950 års skogsnormer³⁷

I denna norm, som används på skogsmark adderas olika skadeposter till en ersättning. Till exempel: Minskad produktionsareal, för tidig avverkning och framtida storm och torkskador längs ledningsgatan. Lantmäteriet fastställer regelbundet vissa ingångsparametrar, såsom t.ex. typrädpriser. Normerna betecknas av många som föråldrade då dessa bygger på förhållanden som gällde för det skogsbruk som bedrevs för över 50 år sedan.

Ortsprisutredningar som LMV tidigare gjort visar att 1950 års skogsnormer, med de typrädpriser som parterna kommit överens om, ger en ersättning som i vissa fall betydligt överstiger marknadsvärdesminskningen. Dock kan man inte generellt säga att den framräknade ersättningen alltid överstiger marknadsvärdesminskningen.

Man kan använda sig av sk förenklad skogsnorm, när förhållandena inte är alltför komplicerade (med t ex stora uttag av kanträd), och där det gäller att bestämma ersättning för distributionsledningar med 24 kV spänning eller lägre.

Lantmäteriet ger årligen ut riktlinjer för skogsvärdering, där aktuella virkespriser publiceras, vilka ofta kombineras med skogsnormerna.³⁸

³⁶ LMV:s Rekommendationer: Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar (2002-01-23), .

³⁷ Markåtkomst- och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme, (1997)

³⁸ LMV:s rekommendationer: Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar, (2002-01-23)

Kapitel 6 Enkätundersökning

Detta kapitel beskriver den enkätundersökning som gjorts. En genomgång av frågorna och resultatet av undersökningen presenteras. En gruppering av de principer som används görs för att senare i rapporten kunna undersöka hur pass väl dessa överensstämmer med reglerna i expropriationslagen. Sammanställningen innehåller dessutom exempel på hur kommunerna har svarat.

6.1 Allmänt om enkätundersökningen och kommunal ledningsplanering.

Enkäten, se bilaga 3, skickades ut brevledes till Sveriges samtliga 290 kommuner. De fick ungefär tre veckor på sig att besvara frågorna. 170 av 290 kommuner svarade, vilket ger en svarsfrekvens på 59 %.

Jag har fått en hel del telefonsamtal från kommuner som uppger att de inte själva sköter ledningsverksamheten. Istället drivs denna av ett eller flera kommunala bolag. Om så varit fallet har jag bett kommunen att skicka frågorna vidare till sitt/sina bolag. På ett par av frågorna har jag efter att enkäten skickades ut, kommit fram till att ytterligare svarsalternativ borde ha tagits med. I sammanställningen har jag kommenterat detta lite utförligare.

Några av kommunerna besvarade tyvärr inte frågorna på enkätundersökningens sista sida och orsaken till det var högst troligen att de glömde vända sida en sista gång, då båda de utskickade bladen var dubbelsidigt kopierade. Med facit i hand borde en uppmaning att vända sida infogats.

Som introduktion till kommunalt ledningsläggande följer här en kort beskrivning.

Inom detaljplan sker lokalisering av underjordiska ledningar oftast inom allmän plats, såsom gator, vägar och parker. Sådan mark *skall* användas för olika slag av allmänna ändamål.

Markens ägare får stort inflytande över hur ledningen skall dras. Ofta ägs allmän plats mark av kommunen, men exploatörer och samfällighetsföreningar är också vanliga ägare av sådan mark. Även andra intressenters intressen måste tillgodoses. Inom kvartersmark finns ofta s.k. u-områden, vilket innebär ett *markreservat för allmänna underjordiska ledningar*.

Ifall u-områden saknas inom kvartersmark och det inte framgår av planbeskrivningen att avsikten är att allmänna ledningar skall läggas där, får man förutsätta att kommunen i samband med antagandet av planen inte bedömt det vara nödvändigt att ledningar ska behöva belasta tomtmark. Det behövs i regel en planändring för att ett nyupptäckt ledningsbehov över enskild mark ska kunna tillgodoses. Utanför planlagt område gäller att ledningsdragning inte får strida mot gällande områdesbestämmelser.

6.1.1 Förhållandet mellan kommunens befolkningsstorlek och enkätresultatet.

I utvärderingen av enkätundersökningen i avsnitt 6.2, har nedanstående uppdelning av kommunerna gjorts för att om möjligt försöka skönja mönster i hur kommunerna svarat i förhållande till befolkningsstorleken.

Kategori 1	0-15 000	invånare (34 av totalt 93 kommuner svarade 37 %)
Kategori 2	15-25 000	invånare. (75 av 99 kommuner 76 %)
Kategori 3	25-50 000	invånare. (33 av 56 kommuner 59 %)
Kategori 4	50-100 000	invånare. (19 av 30 kommuner 63 %)
Kategori 5	<100	invånare. (9 av 12 kommuner 75 %)

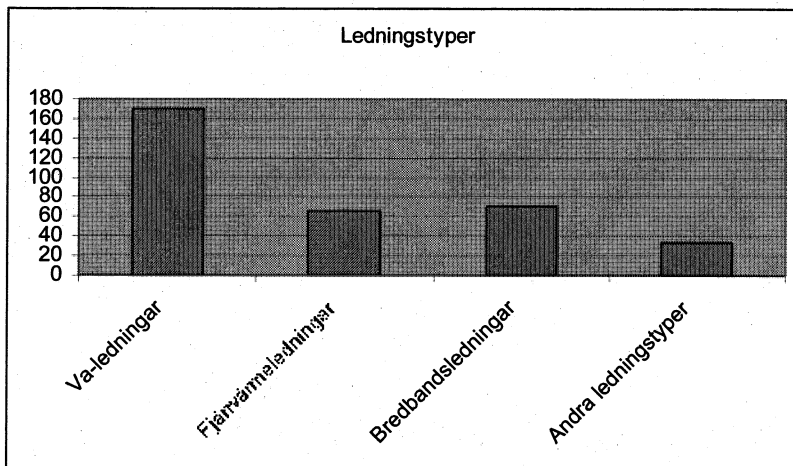
Eftersom endast nio av 170 kommuner har ett invånarantal som överstiger 100 000, är kategori 5 inte lika statistiskt säkerställd som övriga kategorier. När resultatet i följande avsnitt presenteras anges i första kolumnen alltid det totala snittet för svaren från de 170 svarande kommunerna.

Ju större kommunen är befolkningsmässigt desto längre avstånd mellan personal och desto mer administration krävs eftersom förvaltningens storlek är större. Inom mindre kommuner arbetar personalen mer med översiktliga frågor och kontakten mellan de olika förvaltningarna är tätare, medan personalen i regel är mer specialiserad inom större kommuner. En något högre svarsfrekvens har kunnat konstateras från kommunerna i Malmö-regionen, vilket kan förklaras av närheten till Lund, varifrån enkäten skickades ut.

6.2 Allmänna frågor

Vilka typer av underjordiska ledningar lägger kommunen? (Fråga 1.1)

Resultat:



Tabell 1 Ledningstyper, totalt snitt

	Tot snitt	Kat 1	Kat 2	Kat 3	Kat 4	Kat 5
VA-ledningar:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Fjärrvärmeledningar:	38%	26%	43%	33%	47%	44%
Bredband	41%	50%	37%	36%	42%	56%
Andra ledningstyper	12%	9%	15%	21%	42%	44%

Kommentarer:

Andra typer av ledningar som kommunerna lägger:

- Elledningar, högspänning och lågspänning.
- Fjärrkyla
- Gasledningar
- Bredbandsrör, tomrör för bredband.
- Lokal-TV
- Kabelvision
- Signalkablar
- Telefon

Kommentarer och analys:

Vattenledning är den absolut vanligaste ledningstypen som kommunerna lägger. Ofta läggs fjärrvärme, el- och bredbandsledningar av kommunala el- eller energibolag.

I exploateringsområde sker ofta samläggning med Telias telefonledningar. Säkert har fler kommuner än de 33 som anger det, andra typer av underjordiska ledningar.

Ett problem med resultatet är att vissa av kommunerna inte kryssat för att de lägger bredband, fjärrvärme eller elledning, eftersom dessa läggs av kommunala bolag.

Det förekommer också relativt ofta att privata bolag lägger ledningar, särskilt i de lite större städerna. I några kommuner är det till exempel Sydkraft, Vattenfall eller andra bolag som lägger el- eller bredbandsledningarna.

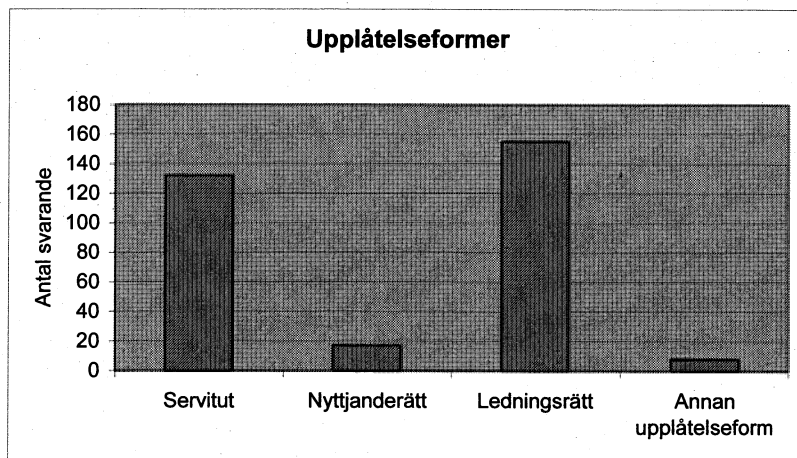
När det gäller fjärrvärmeledning lägger de allra minsta kommunerna sådana i lite mindre utsträckning. Detta kan bero på att antalet invånare är så pass litet att det i många fall inte lönar sig att driva en fjärrvärmeanläggning. Dessutom kan det vara så att befolknings storlek är så liten gör att det kan vara praktiskt omöjligt att bygga ut.

Bredbandsledningar läggs i något större utsträckning inom de allra största kommunerna samt inom de minsta. Detta beror troligtvis på att den teknologiska utvecklingen är längst kommen inom storstadskommunerna, där det tidigt satsats mycket på utbyggnad. Detta gäller troligtvis även för mindre kommuner, eftersom satsningar där gjorts exempelvis för att möjliggöra distansarbete i glesbygdskommuner för att på så sätt dämpa utflyttningstakten.

När det gäller övriga ledningstyper finns ett klart samband mellan kommunens storlek och i vilken mån man lägger andra typer av ledningar än de tidigare nämnda

Vilka upplåtelseformer använder kommunen för att få rätt till ledningen? (Fråga 1.2)

Resultat:



Tabell 2 Upplåtelseformer, totalt snitt

	Tot snitt	Kat 1	Kat 2	Kat 3	Kat 4	Kat 5
Servitut	78%	76%	75%	79%	84%	89%
Nyttjanderätt	10%	2%	9%	12 %	5%	11 %
Ledningsrätt	91%	94%	92%	85 %	95%	89 %
Annan upplåtelseform	5%	9%	5%	0 %	0 %	13 %

Kommentarer:

I vissa kommuner förekommer ledningsrätt mycket sällan, medan man i andra som regel alltid använder sig av ledningsrätt. De som alltid använder sig av ledningsrätt har som argument för detta bland annat angivit att det går snabbt och är enkelt även om det kostar mer.

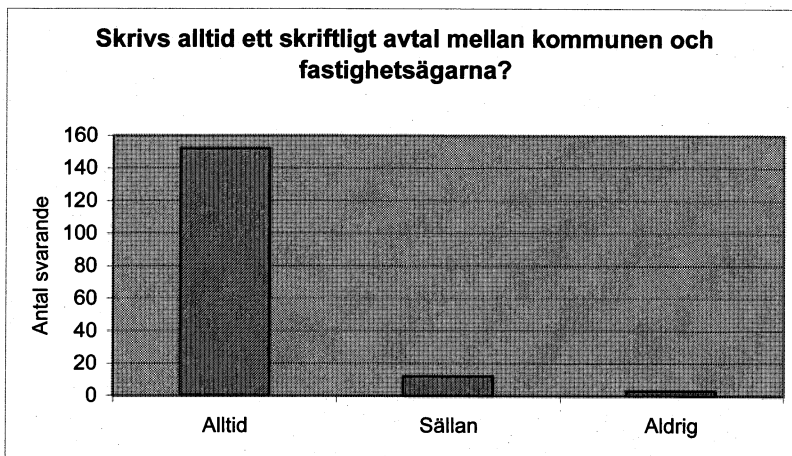
Tendensen generellt sett inom kommunerna är att ledningsrätt börjar bli vanligare och vanligare, särskilt när det gäller större och viktigare ledningar inom detaljplanlagd kvartersmark och privat mark (eller kommunal fastighetsmark), medan servitut, då framför allt avtals servitut, är relativt vanligt som upplåtelseform vid mindre ledningar där ett fåtal fastighetsägare är inblandade, speciellt på landsbygden. I vissa kommuner förekommer det ytterst sällan att man drar ledningarna över privat mark.

Servitut som bildas för ett fåtal fastigheter utförs inom vissa kommuner så att de senare enkelt kan läggas till grund för ledningsrätt. Även en överenskommelse parterna emellan som senare kan utgöra grunden vid bildandet av en ledningsrätt förekommer.

Markavtal förekommer även, där bolaget, som ofta är kommunalt, ges rätt att lägga och bibehålla ledningar på allmän plats- eller annan kommunal mark. Nyttjanderätt förekommer som upplåtelseform för bredband inom några kommuner.

I Västerås vill kommunen helst inte upplåta ledningsrätt och andra rättigheter i kommunal mark åt det kommunala bolaget. Där strävar man efter att markavtal skrivs, där kommunen inte behöver bekosta ledningsflyttar. Detta eftersom markavtalet inte ger någon servitutsrätt. Dessutom får ledningshavaren betala en årlig avgift.

Servitut förekommer i allt högre grad ju större kommunen är befolkningsmässigt. Ledningsrätt används mycket ofta inom samtliga kommunkategorier, men i något mindre grad inom de allra största, troligtvis beroende på att man i vissa fall anser att denna ger en alltför stark rätt för ledningshavaren, varför man istället föredrar servitut eller markavtal. Andra upplåtelseformer förekommer i högre grad inom de allra största och de mindre kommunerna.

Skrivs ett skriftligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren? (Fråga 1.3)**Resultat:****Tabell 3 Skrivs alltid skriftligt avtal? Totalt snitt.**

	<u>Tot snitt</u>	<u>Kat 1</u>	<u>Kat 2</u>	<u>Kat 3</u>	<u>Kat 4</u>	<u>Kat 5</u>
Alltid	89%	88%	89%	91%	89%	89 %
Sällan	7 %	12%	7%	3%	11%	0 %
Aldrig	2 %	3%	3%	0%	0%	0 %

Kommentarer:

Enkätresultatet visar att det absolut vanligaste är att skriftligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren upprättas. Ofta görs detta antingen genom avtalsservitut eller genom ett avtal i ledningsrättsupplåtelsen. Flera av kommunerna anger trots detta att man vid enstaka tillfällen lägger/har lagt ledningar utan att avtal upprättas. Det handlar i sådana fall oftast om ledningar av "ringa betydelse".

Förr i tiden var det betydligt vanligare med ledningsläggning utan att skriftligt avtal upprättades mellan parterna. Utvecklingen går således mot att avtal alltid skrivs. Ibland kan ledningsrätt och servitut vara inkluderade i exploateringsavtal. Några kommuner anger att när det gäller åkermark så skrivs avtal endast i speciella fall.

Principiellt kan påpekas att överenskommelse antagligen träffats även om inte skriftligt avtal finns. På något sätt har ju med största sannolikhet fastighetsägaren gått med på att ledningen fått läggas på hans mark.

Exempel från kommunerna:

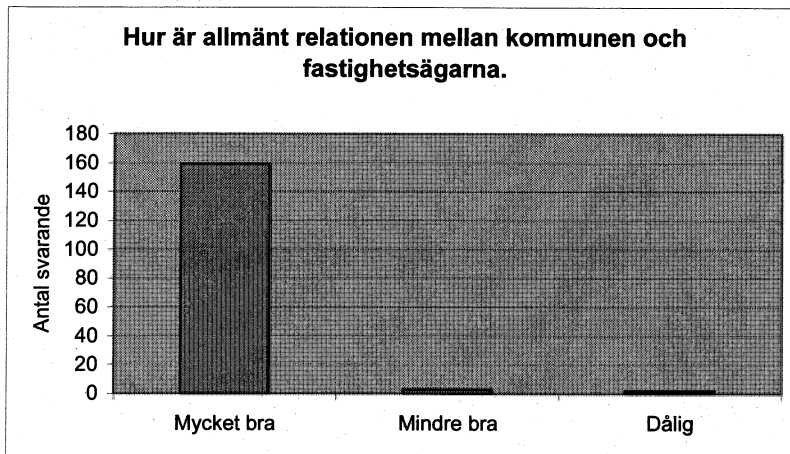
"Avtal skrivs alltid när det gäller intrång på tomtmark. När det gäller åkermark skrivs avtal endast i speciella fall. Övriga görs i ledningsrättsförrättning." Varbergs kommun

"I kommunalt ägd mark förekommer ej skriftliga avtal. Servitutsavtal sker nu i efterhand när mark försäljs till annan ägare" Örebro

"Det finns en mängd ledningar som ligger utan rätt, men detta rättas till löpande." Lysekils kommun

Hur är allmänt relationen mellan kommunen och fastighetsägaren? (Fråga 1.4)

Resultat:



Tabell 4 Relationen mellan kommunen och fastighetsägarna, totalt snitt.

	<u>Tot snitt</u>	<u>Kat 1</u>	<u>Kat 2</u>	<u>Kat 3</u>	<u>Kat 4</u>	<u>Kat 5</u>
Mycket bra	94%	94%	99%	85%	84%	100%
Mindre bra	2%	0%	3%	0%	5%	0%
Dålig	1%	0%	1%	0%	5%	0%

Kommentarer:

Så här i efterhand kan självkritiskt konstateras att även "bra" borde ha funnits med som alternativ, vilket också ett par av kommunerna påpekat.

Några kommuner har uppgett att en procentuell fördelning på de olika alternativen skulle ligga närmare sanningen, då alla människor är olika. Fördelningen skulle istället exempelvis se ut så här: relationen med de flesta fastighetsägarna mycket bra (75 %), med andra mindre bra (20 %) och med ett fåtal skulle relationen vara dålig (5 %).

Generellt kan konstateras att relationen mellan fastighetsägarna och kommunerna är mycket bra, med ett fåtal undantag.

De enstaka kommuner som har kryssat för att relationen till kommunen är dålig har kryssat i samtliga tre alternativen. Detta för att markera att relationen kan vara olika.

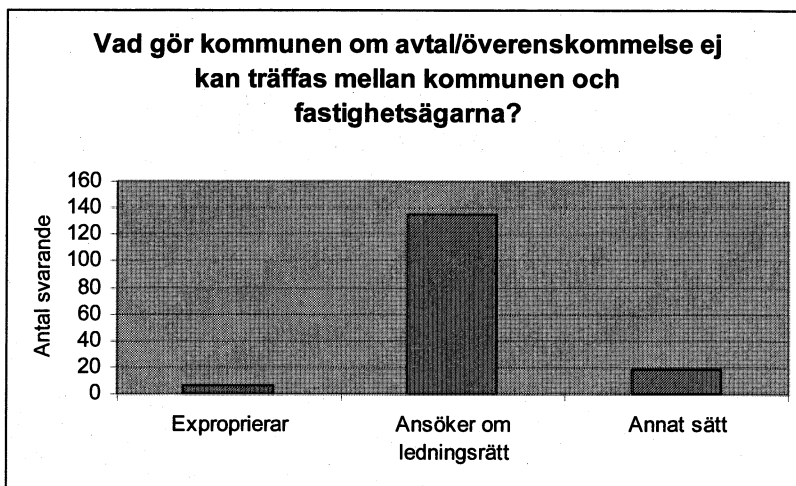
Många kommuner upplyser berörda fastighetsägare redan vid samrådet av nya detaljplaner om blivande ledningsrätter och har ett särskilt avsnitt i detaljplanens genomförandebeskrivning om detta.

Det bör påpekas att resultatet av denna enkätundersökning redovisar kommunens uppfattning. Hade man frågat fastighetsägarna är det inte säkert att relationen skulle uppfattas på riktigt samma sätt.

Inom kommunkategorierna 3 och 4 har något färre angett att relationen mellan kommunen och fastighetsägaren är bra, vilket troligtvis beror på att en något större andel inom dessa grupper inte besvarat frågan.

Vad gör kommunen om avtal/överenskommelse ej kan träffas med fastighetsägarna? (Fråga 1.5)

Resultat:



Tabell 5 Vad gör kommunen om avtal/överenskommelse ej kan träffas med fastighetsägarna? Totalt snitt.

	<u>Tot snitt</u>	<u>Kat 1</u>	<u>Kat 2</u>	<u>Kat 3</u>	<u>Kat 4</u>	<u>Kat 5</u>
Exproprierar	4%	0%	4%	6%	0%	11%
Ansöker om ledningsrätt	79%	74%	77%	85%	90%	78%
Annat sätt	11%	21%	11%	6%	11%	0%

Kommentarer:

Många kommuner anger att man som första åtgärd försöker hitta en alternativ ledningssträckning. Går det inte att komma överens ändå, trots förhandling med fastighetsägarna, vänder man sig till lantmäteriet. Ibland kan enbart förhandling vara konstruktivt och leda fram till förändringar. Generellt sett verkar det vara relativt ovanligt att man inte kommer överens.

I ett flertal kommuner har aldrig situationen uppstått att man ej kommit överens.

Ibland kan en opartisk värderare, t.ex. från lantmäteriets värderingsenhet anlitas för att på så sätt lösa problem mellan parterna.

Det förekommer att man har som strategi att undvika att lägga ledningar på mark som inte ägs av kommunen.

Expropriation är ytterst sällsynt i dessa sammanhang. De flesta som svarat på enkäten uppger att det aldrig varit med om någon sådan.

I Vetlanda kommun anger man att kommunen vid några tillfällen varit nära att exproprieras mark, men man har då istället valt att betala mer än uppskattad marknadsvärdesminskning för att komma åt marken snabbt.

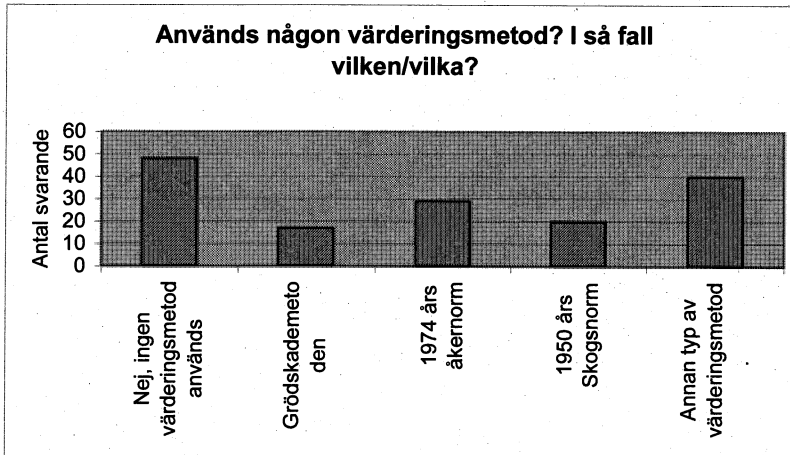
Några kommuner anger att man i samband med större förrättningar samarbetar med lantmäteriet inom den formella delen för frivilliga lösningar. Frågor om ledningsrätt tas ofta upp redan i samband med att plan upprättas. På så sätt kan framtida problem i stor utsträckning undvikas redan i samband med planprocessen.

Ledningsrätt används i något större utsträckning i medelstora och större kommuner. Att ansöka om ledningsrätt är den klart dominerande tvångsmetoden inom samtliga kommunkategorier. I mindre kommuner förekommer oftare att man använder andra tvångsmetoder.

6.3 Frågor jordbruksmark:

Används någon värderingsmetod? I så fall vilken/vilka? (Fråga 2.1)

Resultat:



Tabell 6 Vilka värderingsmetoder används? Totalt snitt.

	Tot snitt	Kat 1	Kat 2	Kat 3	Kat 4	Kat 5
Nej, ingen värderingsmetod används.	29%	44%	27%	33%	10%	0%
Grödskademetoden	20%	3%	11%	9%	10%	33%
1974 års åkernorm	17%	0%	14%	21%	45%	33%
1950 års skogsnorm	12%	3%	7%	12%	40%	22%
Annan typ av värderingsmetod	24%	29%	23%	18%	20%	33%

Här varierar svaren väldigt mycket mellan kommunerna. Nästan tre av tio uppger att de inte använder någon värderingsmetod alls.

Många har uppgett att det inte varit aktuellt under de senaste åren, då ledningsintrång inte förekommit.

Bland annat några storstadskommuner uppger att andelen jordbruksmark är så liten att det inte blivit aktuellt att använda någon värdering av sådan mark.

Det är vanligare bland mindre kommuner att inte någon värderingsmetod används. Detta kan bero på att frivilliga överenskommelser är vanligare där, möjligen på grund en närmare kontakt med fastighetsägarna, eller att kompetensen att värdera saknas inom kommunen. Bland de största kommunerna har däremot ingen svarat att ej använder sig av någon värderingsmetod.

Exempel på andra värderingsmetoder som kommunerna angivit:

- **Rådfrågar konsult/opartisk värderingsman**

Det är relativt vanligt att man rådfrågar Lantmäteriet, LRF eller någon konsult när det gäller värderingsfrågor, speciellt vid skördekadaver i samband med större arbeten. Vanligt är också att man anlitar en opartisk värderingsman för att värdera skördebortfall och intrång, ifall parterna inte kommer överens. Denne kan komma från till exempel LRF, Lantmäteriet, Svefa AB, Hushållningssällskapet eller Skogsvårdsstyrelsen.

- **I samband med att ledningsrätt skapas värderar lantmäterimyndighet**

I samband med att ledningsrätt tillskapas förekommer det att man låter lantmäterimyndigheten sköta värderingen.

Nedan följer exempel på alternativa värderingsmetoder som kommunerna använder sig av.

- Lantmäteriets PM om ”ersättning för intrång på grund av ledningar i åker” används som stöd vid förrätning enligt ledningsrättslagen.
- Förenklad skogsnorm har också angetts under ”Annan typ av värderingsmetod” av ett par kommuner. 1950-års förenklade norm används. (praxis har givit ett intrång, per löpmeter ledning).
- Jämförelse med grödor på angränsande områden.
- LRF-avtalet kopplat till 1974-års åkernorm och 1950-års skogsnorm.
- "Erfarenhetsmetoden", (bygger på de i frågan listade metoderna). (Härryda kommun)
- Stolputredningen". Avser endast tillfällig skada i åkern.
- Överenskommelse, speciella avtal med Telia, Vattenfall, kabelvison, bredband och fjärrvärme. (Älvsbyn)

Man brukar även använda sig av schablonvärden. Det vanligaste då är att man med ett visst antal kronor per löpmeter ledning anger hur stor ersättning som ska utgå. Ofta är det så att det är praxis eller någon norm som fått bestämma denna ersättning. Någon kommun uppgav att en schablonartad överenskommelse är vanlig främst för kortare ledningssträckor.

Exempel:

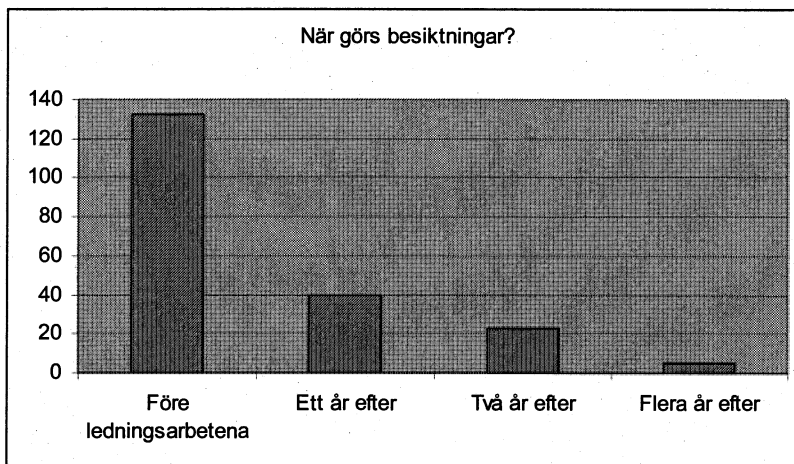
Varberg	16 kr/löpmeter	(Enl. överenskommelse med LRF i slutet av 80-talet)
Färgelanda	10-15 kr/lm	
Götene	8 kr/lm	(”En sorts praxis” per löpmeter ledning i orörd mark”)
Höganäs	15 kr/lm	(Erbjuds i första hand)

Köping	6 kr/lm	(för ledningsrätt med 6 m bredd och rätt att ta väg)
Mjölby	15 kr/lm	(Vattenfalls)
Tjörn	13 kr/lm	(Efter kommunbeslut. Plus ev. skördebortfall)
Ulricehamn	3:50 kr/lm	(Engångsersättning)

Enköping ersätter enligt en tabell per kvadratmeter ledning och beroende på markens kvalitet. I Södertälje används en metod med en grundavgift per berörd fastighet plus 10 % av markvärdet, där skördeskada kan tillkomma.

När görs besiktningar på grund av intrånget? (Fråga 2.2)

Resultat:



Tabell 7 När görs besiktningar på grund av intrånget? Totalt snitt.

	Tot snitt	Kat 1	Kat 2	Kat 3	Kat 4	Kat 5
Före ledningsarbetena	80%	88%	80%	76%	70%	40%
Ett år efter	24 %	15%	24%	33%	15%	33%
Två år efter	14 %	15%	16%	12%	10%	0%
Flera år efter	3 %	0%	4%	0%	0%	22%

Först skall påpekas att även alternativet besiktning i anslutning till ledningsarbetenas avslutande borde ha funnits med, men en redigeringsmiss orsakade att detta föll bort. Besiktningarna kopplas ofta till att klarlägga dels vilka återställningsarbeten som ska utföras och dels för att kontrollera att allt senare utförts. Därför är det vanligast att man genomför besiktningar före ledningsarbetena och sedan en viss tid efter det att arbetena slutförts, vanligtvis ett år och/eller två år efteråt.

Geografiska förhållanden kan göra att tidpunkten då det överhuvudtaget är möjligt att utföra en efterbesiktning varierar ganska mycket kommunerna emellan. Tidpunkten för efterbesiktning är även beroende av vilken typ av mark det är frågan om och hur pass omfattande intrånget varit. Ibland kan inte skador identifieras förrän en vinter har gått på grund av tjälen i marken.

Ofta genomförs besiktning tillsammans med markägaren så att minsta möjliga intrång på privat mark behöver göras, med hänsyn tagen även till arbetenas omfattning.

Många av kommunerna har kryssat för att de gör besiktningar före ledningsarbetena, och dessutom under kommentarer skrivit att nästa besiktning görs när arbetet är klart, men att tidpunkten för ytterligare besiktningar varierar från fall till fall.

I samband med förrättning är det vanligt att man avtalar med fastighetsägarna om och när besiktning ska göras.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns många olika varianter på när man genomför besiktningar. Nedan beskrivs några av dessa varianter.

- En relativt vanligt förekommande metod är att man gör syn före, besiktning när entreprenaden är färdig och garantibesiktning efter två år. Eventuellt även senare ifall fastighetsägaren begär det på grund av problem (vid extern upphandling).
- Ibland har man som målsättning att besiktningen ska göras så tidigt som möjligt, vilket kan innebära i anslutning till att intrånget görs.
- I flera kommuner gör man en bedömning från fall till fall ifråga om när efterbesiktning bör göras.
- En variant är att besiktiga när arbetet är klart och senare ifall fastighetsägaren begär det.
- Efterbesiktningar sker enligt överenskommelse i varje enskilt fall.

Exempel på svar från kommunerna:

"Våren efter." Hedemora

"Första gången efter ca: 14 dagar till ett halvår efter det att arbetena har slutförts. Sedan årligen tills det att skadan har slutreglerats." (Helsingborg)

"Besiktning sker årligen av sakkunnig för att fastställa eventuell ersättning för skördeskada." (Höganäs)

"Man försöker dokumentera ledningssträckan tillsammans med markägaren ofta med fotografering." (Ljungby)

"Normalt besiktning före, efterbesiktning i samråd med fastighetsägaren." (Nässjö)

"Avtalet "ansökan och överenskommelse" om ledningsrätt innebär att markägaren har två vårar/brukningsstarter på sig att kalla på kommunen för ev. brist. För ev.

skador på åkerdränering för markägaren plus tre vårar ytterligare i garantitid, dvs totalt minst 5 år. Dvs kommunen kallar inte till någon besiktning.” (Köping)

”När fleråriga skador uppstår görs besiktningar vid mer än ett tillfälle.” (Ängelholm)

”I förrättningen bestäms om och när skadorna skall besiktigas alternativt beslutas om en engångsersättning.” (Lund)

”Även efter ledningsarbetets utförande. Där fastighetsägaren godkänner återställningsarbetet. Även sedan återställningsarbetena slutförts, dock innan skörd.” (Vara)

Ibland när det gäller skördeskador värderas skadorna innan skörd.” (Ödeshög)

”Besiktningar utförs i regel enligt överenskomna avtal.” (Örebro)

Hur ersätts tillfälliga skador? Förtydliga. Hur mycket är normalt? (Fråga 2.3)

Här har sju grupper av svarstyper utkristalliserats.

Så här svarade kommunerna:

- Enligt överenskommelse efter förhandling med fastighetsägaren.
- Schabloner
 - Ersättning per kvadratmeter.
 - Reglering av skördeskador under ett antal år.
 - Andel av bruttovärdet av normal årsskörd.
 - Ersättning i form av andel av markens värde.
 - Ersättning i kronor per löpmeter.
 - Enligt lantmäteriets principer och rekommendationer.
- Metod
 - Vägs in i totalersättningen.
 - Efter anvisningar från någon sammanslutning.
 - Ersättning för skördedepression
- Ingen ersättning utgår
 - Genom återställelse av marken till ursprungligt skick. Dvs. återfyllning av schakt, sådd av nya växter, nytt gräs etc.
- Värdering av utomstående.
 - Konsult värderar.
 - Lantmäteriet anlitas
- Från fall till fall beroende på omständigheterna.
- Efter skälighetsbedömning.

Nedan följer några exempel på svar från kommunerna för respektive punkt.

- **Enligt överenskommelse efter förhandling med fastighetsägaren.**

"Kommunen brukar åta sig att åtgärda skadan. Om ersättning utgår förhandlas det fram en rimlig ersättning." (Dals-Ed)

"Tillfällig skada ersätts efter överenskommelse i varje enskilt fall. Kan frivillig överenskommelse ej ske, skall denna bestämmas enligt lagen om skiljeman eller i förekommande fall av domstol eller fastighetsbildningsmyndighet." (Örebro)

"Faktiska kostnader enligt överenskommelse." (Tierp)

"Eftergemensam besiktning. Ersättningsbeloppet överenskommes oftast efter krav från fastighetsägaren. Normalt godtas kravet eftersom kommunerna vinner på ett bra förhållande med fastighetsägaren. Beloppet varierar mycket beroende på förhållandena. 10-20 kr/m² är vanligt." (Hallstahammar)

"Överenskommelsen går ut på återställande i förut befintligt skick, exempelvis återfyllning med överhöjning och reparation av körskador. Det tillfälliga som förväntas avser fördyringar för mjukt i schakten, ev fortkörning och något mer drivmedelsförbrukning, säg 2 kr är 6 kr/lm. (Under mina 25 år i kommunen har vi ej behövt ersätta någon för grödskador. arbeten alltid kunna planeras till "brun" jord." (Köping)

- **Schabloner**

- **Ersättning per kvadratmeter**

"Skadad skörd ersätts genom uppmätning av skadade ytor och med m²-priser beroende på vad som odlats på skadad yta." (Skurup)

"Efter besiktning och skördeutfall under 5 till 8 år efter arbetet. Det kan bli upp till 1 kr/m² och år inom arbetsområdet. Därutöver utgår ersättning för luckring, kultivering, stenplockning etc. efter av ägaren nedlagd tid." (Svalöv)

"Skador på växande gröda ersätts: 1-årig spannmål ca: 0,5 kr/m². Flerårig vall max 3 år, ersätts med 0,5 kr/m². Övriga skador försöker vi räta till så att markägaren blir nöjd." (Hedemora)

"Bedömning av arbetsområdets nedsatta skörd i förhållande till icke skadad gröda. Ersättning enligt årspris på aktuell gröda, samt ersättning för ev. försävrade brukningskostnader. Säg 1 kr/m²." (Vellinge)

○ **Reglering av skördeskador under ett antal år**

"Skördeskador regleras under en 4-årsperiod med 100 %, 75 %, 50 % och 25 % av skördeförlusten." (Södertälje)

"Efter besiktning och skördeutfall under 5 till 8 år efter arbetet. Det kan bli upp till 1 kr/m² och år inom arbetsområdet. Därutöver utgår ersättning för luckring, kultivering, stenplockning etc. efter av ägaren nedlagd tid." (Svalöv)

"Genom okulär besiktning -värdering full gröda 100 % första året. Därefter fallande 70 %, 50 %, 35 %, 20 % och 5 %. Totalt 3 årsgrödor." (Klippan)

○ **Andel av bruttovärdet av normal årsskörd.**

"Jordpackning och alvinblandning ersätts med 80 % av bruttovärdet av en normal årsskörd." (Kristianstad)

○ **Ersättning i form av andel av markens värde**

"Tillfälliga skador ersätts i enlighet med den ekonomiska skada fastighetsägaren lider. Marks litage, tillfällig nyttjanderätt vid ledningens anläggande ersätts ibland. Ersättningen då 5 % av markens värde, dvs. åker/skogsmark ca 1 kr/m² och år." (Örnsköldsvik)

○ **Ersättning i kronor per löpmeter**

"Ledningar 3kr/löpmeter, 6 m bredd tomt/trädgårdar 1000 kr/intrång." (Vimmerby)

"Intrångsersättning för framtida skador, skador vid arbetets utförande, ersättning för bestående hinder (t.ex. brunn, stolpe etc, ersättning /m² före intrånget. Senast 15 kr/längdmeter." (Strängnäs)

• **Enligt lantmäteriets principer och rekommendationer**

Enligt lantmäterimyndighetens rekommendationer. Ersättningen varierar från fall till fall. (Munkfors)

• **Metoder**

○ **Vägs in i totalersättningen**

"Vägs in i totalersättningen. Grödskada bestäms i regel separat. Något normalfall finns inte, beror helt på marken och anläggningen i det enskilda fallet." (Härryda)

○ **Efter anvisningar från någon sammanslutning.**

"Efter lantbruksnämnden anvisningar." (Torsås)

"Ersättning ges för skördebortfall. Stämmer av med LRF-konsult eller annan instans." (Sjöbo)

- **Ersättning för skördedepression**

"Skördedepression under två år. Normalt är vad normal skörd inom området anses vara." (Askersund)

"Ersättning för skördebortfall. Stämmer av med LRF-konsult eller annan instans." (Sjöbo)

- **Ingen ersättning utgår för intrånget**

"Ersätts inte. I stället återställs marken i tidigare skick. Den skog som måste avverkas tillfaller fastighetsägaren och läggs upp på av honom avvisad plats. (Den jordbruksmark som berörs är ofast av ringa värde." (Härjedalen)

"Ingen ersättning betalas." (Ludvika)

- **Genom återställelse av marken i ursprungligt skick. Dvs återfillning av schakt, sår nya växter, nytt gräs etc.**

"Huvudregeln är att vi återställer ianspråktagen mark. Skador som inte går att återställa. Ex skördeskador, skog, trädgård mm värderas separat." (Mariestad)

"Innan arbetet påbörjas besiktigas området med markägaren och antecknas vilka växter och träd mm som finns i ledningssträckan. Området återställs av kommunen och nya träd och buskar planteras i samråd med fastighetsägaren." (Karlshamn)

- **Värdering av utomstående**

"Om det är avverkning av skog, så får södra skogsägarna eller annan skogskunnig värdera skadan." (Emmaboda)

"Genom opartisk besiktningsman." (Tjörn)

- **Konsult värderar**

"LRF-konsult värderar." (Linköping)

"Tillfälliga skador ersätts, enligt bedömning på platsen, även till detta anlitas konsulthjälp." (Simrishamn)

"Efter värdering i varje enskilt fall. (Värdering görs av konsult som till exempel LRF, Svefa eller av kommunen)" (Varberg)

- **Lantmäteriet anlitas**

- **Från fall till fall beroende på omständigheterna**

"Man gör en marknadsmässig bedömning av skadans storlek från fall till fall." (Stenungsund)

”Från fall till fall beroende på vad som inträffar, förekommer mycket sällan.”
(Ålsvbyn)

- **Efter skälighetsbedömning**

”Förekommer sällan - ersätts enligt skälighetsbedömning.” (Vallentuna)

Hur stor ersättning betalas normalt ut för bestående skador? (Fråga 2.4)

Här har kommunerna fritt fått beskriva hur ersättning betalas ut för bestående skador. Ungefär en fjärdedel av kommuner har ej svarat. En stor andel har också hänvisat till svaren på föregående två frågor. Vissa kommuner har även angett att några bestående skador inte uppstår eller att några sådana hittills inte uppstått.

En större andel av kommunerna har valt att svara med en monetär summa på denna fråga jämfört med föregående.

- Enligt överenskommelse med fastighetsägaren.
 - Enligt servitutsavtal
- Normer och schabloner
 - Enligt skogsnorm och åkernorm.
 - Enligt lantmäteriets normer
 - LRF:s taxa
 - Lantbruksnämndens anvisningar
 - Genomsnittsvärde/Marginalvärde
 - Schablon
 - Viss del av första årets skador
 - Viss del av markvärdet.
 - Exempel på ersättningsnivåer:
- Metod
 - Årlig besiktning av sakkunnig
 - Ersättning för träd/Skogsmark
 - Ersätts i förhållande till kostnadsnivå för återställning.
 - Värdering av kommunerna själva eller av värderingsman/Konsult
- Ingen ersättning /Inga bestående skador
 - Har ej drabbats
 - Återställer uppkomna skador
- Bestäms i lantmäteriförrättningen
- Varierar från fall till fall.

Nedan följer några exempel på svar från kommunerna.

- **Enligt överenskommelse med markägaren.**
"Frågan löses via förhandling för det aktuella fallet, det finns ingen policy för situationen." (Norberg)
 - **Enligt servitutsavtal**
"Enligt servitutsavtal. Mark plus eventuellt värde på till exempel skog." (Gnosjö)
- **Normer och schabloner**
 - **Enligt skogs- och åkernorm.**
"Beloppets storlek bestäms av 1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm." (Falun)
 - **Enligt Lantmäteriets normer**
"Enligt tillämpade värderingsnormer." (Umeå)
 - **LRF:s taxa**
"Känner bara till att ersättning utgår för anordningar (brunnar etc.) i åkermark LRF har taxa för sådant." (Ovanåker)
 - **Lantbruksnämndens anvisningar**
"Enligt lantbruksnämndens anvisningar." (Torsås)
 - **Genomsnittsvärde/Marginalvärde**
"D v s Marginalvärde 1-20 Genomsnittsvärde/Marginalvärde % av genomsnittsvärde. Varierar mellan 50-500 kr/m². Tomtanläggningar enligt Lantmäteriets riktlinjer beträffande anläggningskostnader etc. Övrigt; Enskilt åker- och skogsnorm. 3-5 kr/lm ledning." (Örnsköldsvik)
 - **Schablon**
"Utifrån en värdering eller schablon." (Kungsbacka)

*"Framtida skördedepression 1-1: 50: - beroende på gröda. Bestående hinder beroende på läge: Ventiler 1 650: - och uppåt. Brunn ca 7000 :-
Ersättningen utgår enligt LRF: s rekommendationer." (Strängnäs)*
 - **Viss del av markvärdet.**
"Vid frivilliga överenskommelser cirka 20-25 % av markvärdet för ianspråktaget servitutsområde plus ersättning för bestående försvårad brukning p.g.a. hinder som t.ex. brunnar, ventiler och dylikt." (Helsingborg)
 - **Viss del av första årets skador**
"Ca: 50 % av första årets skador." (Svedala)

○ **Exempel: på ersättnings principer där schabloner används**

-Ersättning per meter ledning

"7 kr/meter" (Båstad)

"Ca 10 kr/löpmeter." (Ångelholm)

"10- 20 kr/m ledning" (Hallstahammar)

"Per löpmeter beroende på längden ca 10-50 kr/m." (Lysekil)

"Säg 1 kr/lm varav hälften ligger i att byggmöjlighet försvinner just i ledningsstråket." (Köping)

-Fast ersättning plus ersättning per löpmeter ledning

"(Samma) Ledningar 3kr/löpmeter, 6 m bredd tomt/trädgårdar 1000 kr /intrång (Vimmerby)

Bedömd marknadsvärdesminskning." (Värnamo)

"I skifteskanter normalt; 700 kr/fastighet plus 50 % av årsomsättningen för ytan. Den senare delen omkring 10 kr/m ledning." (Svalöv)

-Ersättning per kvadratmeter

"2-3 kr /m²" (Härryda)

● **Metoder**

○ **Ersättning för träd/skogsmark**

"Har bara ersättningar för skogsmark. Beståndstyp. 1=plantskog ersättning 6300:- /ha. 2=Röjningsskog 10 200: - /ha 3= massavedskog 9000 :- /ha. 4= yngre timmerskog 6 000:- /ha. 5 = äldre timmerslag och kalmark 3220 :- /ha (Ljusdal)

Det kan ha varit ersättning för träd. Antingen har vi planterat nytt eller ersätt med kronor. (1-5000 kr)" (Hylte)

○ **Ersätts i förhållande till kostnadsnivå för återställning.**

"Ersätts i förhållande till kostnadsnivå för återställning." (Enköping)

○ **Värdering av kommunerna själva eller av värderingsman/Konsult**

"Kommunen gör en värdering av skadorna. Ersättningen varierar självklart beroende på vad som skall ersättas." (Ludvika)

"Skadan värderas, ex. nyvärdet på träd, buskar, murar plus anläggningskostnad= ersättningen."

"Beroende på vilken typ av skada det är, anlitas en oberoende besiktningsman som värderar skadan, varefter en förhandling sker med fastighetsägaren." (Sollefteå)

"Ersättning efter värdering av LRF-konsult." (Linköping)

"Normalt accepteras inte bestående skador. Om sådana skador ändå uppstår verkar det troligt att oberoende värderingsman anlitas." (Herrljunga)

- **Ingen ersättning /Inga bestående skador.**

"Eftersom all jordbruksmark är i kommunens ägo utbetalas ingen ersättning för bestående skador." (Partille)

"Sala kommun har hittintills hävdad att ledning under plogdjup på/i åker inte betyder någon bestående skada." (Sala)

- **Återställer uppkomna skador**

"Normalt återställer vi uppkomna skador." (Trosa)

- **Bestäms i lantmäteriförrättningen**

"Bestäms i lantmäteriförrättningen." (Kiruna)

- **Varierar från fall till fall.**

"Finns inget generellt utan är från fall till fall beroende på skadorna." (Mariestad)

Kommentarer: De värderingsmetoder, normer och schabloner som används kommer att analyseras i nästa kapitel i förhållande till reglerna i expropriationslagen.

6.4 Kvartersmark

Hur bestäms ersättningen på tomt/kvartersmark? (Fråga 3.1)

När det gäller intrång på tomt-/kvartersmark så är ersättningen ofta beroende av om tomtanläggningar eller privat egendom behöver tas i anspråk. På kvartersmark kan till exempel finnas växande träd, buskar och staket som man behöver ta hänsyn till i samband med ledningsintrånget.

Generellt sett kan man säga att det är ersättning för växter och anläggningar som dominerar de ersättningar som betalas ut för ledningsintrång på tomtmark. Ofta erbjuder kommunerna att ersätta fastighetsägarna genom nyplantering av växter, återuppbyggande av staket o s v.

En annan sak att ta hänsyn till är ifall marken är byggbar eller inte. Är marken "prickad" enligt detaljplanen får marken inte bebyggas och därmed är det också motiverat att betala ut en lägre ersättning för den del av fastigheten som omfattas av restriktionen.

Även här har en uppdelning och gruppering av enkätsvaren gjorts för att punktvis kunna sammanfatta kommunernas ersättningsmetoder.

Så här svarar kommunerna:

- Det är en förhandlingsfråga mellan kommunen och fastighetsägarna.
- Normer och schabloner
 - Schablonvärden. Det är vanligt att kommunerna ersätter med en ersättning per löpmeter eller per kvadratmeter.
 - Engångsbelopp.
 - Procent eller del av marknadsvärdet eller taxeringsvärdet.
 - Utifrån en politiskt bestämd taxa.
- Metod
 - Värdering av konsult
- Ingen ersättning
 - Återställande av mark
- Lantmäteriet utför värdering i samband med förrättning, då även ersättningen bestäms.
- Inom några kommuner väljer man helt enkelt att inte lägga ledningar på tomtmark/Kvartersmark.

Kommentarer: Dessutom svarade många kommuner att ersättningen varierar från fall till fall, utan att närmare gå in på hur ersättning vanligen bestäms inom tomt och kvartersmark.

Här följer några exempel på kommunernas svar.

- **Det är en förhandlingsfråga mellan kommunen och fastighetsägarna.**
"Överenskommelse med markägare om att återställa marken i godtagbart skick. Godkännes av markägare (Arvidsjaur)"

"Enligt överenskommelse efter förhandling med lantmäteriets värdering av tomtanläggningar vid intrång som mall. (Vellinge)"

"Överenskommelse sker med fastighetsägaren om fastighetens värdeminskning p g a intrånget tillsammans med värdering av förstörda anläggningar och dylikt. (Örebro)"

- **Normer och schabloner**

- **Schablonvärden. Det är vanligt att kommunerna ersätter med ersättning per löpmeter eller per kvadratmeter.**

"Inom detaljplanelagt område= småhustomt: 85 kr/kvm, service och industri 35 kr /m².

Priserna motsvarar vad kommunen tar ut för sin tomtmark när vi säljer utanför detaljplanelagt område: Då det är råmark (utan förväntningsvärde) 2-4 kr/m²." (Ulricehamn)

"M²-pris, har varit 10 kr/m²" (Dals-Ed)

"Vi ersätter med ganska små belopp. 1-2 kr/m²" (Ödeshög)

- **Enligt de ersättningsnivåer som lantmäteriet fastställer.**

"I samråd med lantmäteriet och med gällande tomtpris som grund. (Torsby)"

"För tomtanläggningar använder jag lantmäteriverkets metod enligt LMV-rapport 1988:17 och LMV-rapport 1999:7. (Ludvika)"

- **Engångsbelopp**

"De fall jag kan komma på spontant har det gällt ett engångsbelopp (väl avrundat). Det har varit små belopp i typ några tusenlappar." (Hylte)

"Tomt/trädgård 1000 kr /intrång" (Vimmerby)

- **Procent eller del av marknadsvärdet eller taxeringsvärdet**

"Ca 10 % av tomtmarksvärdet" (Falun)

"Hela servitutsområdet ersätts med 5-10 % av genomsnittsvärdet, om byggrätt/delningsmöjlighet inte påverkas." (Kristianstad)

"Utgångspunkten är normalt att man bestämmer ett genomsnittsvärde med utgångspunkt från taxeringen på mark. Därefter bedöms ett marginalvärde vid avstående av mark i regel ca 1/3 av genomsnittsvärdet och därefter ett marginalvärde vid markupplåtelse ca 1/3 av markavståndet. Vilket ger markvärdet" (Karlskrona)

"Med utgångspunkt från taxeringsvärde eller marknadsvärde, Det högsta väljs." (Värnamo)

○ **Utifrån en politiskt bestämd taxa.**

"Fullmäktige beslutar om taxa." (Högsby)

"Beslut i KF, bered av tjänsteman på kommunledningskontoret" (Hörby)

"Bestäms politiskt beroende på läge inom kommunen. För småhusmark finns tre prislägen (80, 60, 35 m²). Industri och handel är priset från 15 kr/lm. I de perifera delarna till 300 kr/m i de centrala delarna." (Vetlanda)

"I överenskommelse används kommunens praxis där ett kvadratmeterpris sätts för: Byggrättsmark inom tätorten ca 100-120 kr/m². Utanför tätorten ca 70 kr/m². Inom s k "prickmark" 15 k/m²." (Trollhättan)

"Avtal, ersättning enligt upparbetad praxis." (Uppsala)

"Motsvarar kommunens taxa för tomtpris." (Östhammar)

● **Metod**

○ **Värdering av konsult**

"Via värdering av opartiskt värderingsföretag typ SVEFA (svensk fastighetsvärdering)" (Kiruna)

● **Ingen ersättning**

"Oftast utgår ingen ersättning, eftersom fastighetsägaren i de flesta fall har nytta av ledningarna. Marken återställs i ursprungligt eller ibland bättre skick än före ledningsarbetena. (Härjedalen)"

"Ingen speciell ersättning om det inte finns anordningar (brunnar etc.) som gör intrång. (Ovanåker)"

▪ **Återställande av mark**

"Ingen intrångsersättning. Endast ersättning för återställande av mark. T.ex. att ett trädgårdsland har blivit söndergrävt efter sådd." (Sollefteå)

"Återställelse i första hand. Växter osv. med ledning av LMV rapport 99:/ (Borlänge)

"Vi nylägger sällan (aldrig) VA-ledning i tomtmark nuförtiden. Vid skada på befintlig ledning i tomtmark ersätter kommunen återställning till befintligt skick före skadan." (Ljusdal)

- **Lantmäteriet utför värdering i samband med förrättning, då även ersättningen bestäms.**

"Gör lantmätaren vid upprättande av ledningsrätt. (Lomma)"

"Bestäms från fall till fall för att försöka komma överens. Ex. Lägre anslutningsavgift, markarbeten till självkostnadspris eller servisledning. (Lindesberg)"

"(Se 2.1) Om frivillig överenskommelse ej kan träffas får lantmäteriet värdera." (Ekerö)

"Även här bedömer lantmätare ersättningen. Det kan vara tillfällen då man inte blir överens. I de fallen kan man bli tvungen att betala både 2 och 3 gånger lantmätarens bedömning. (Emmaboda)"

- **Lägger ej ledningar i tomtmark/Kvartersmark**

"Kommunen undviker att lägga ledningar i tomtmark/kvartersmark. Lägger dem i gatumarken." (Gotland)

- **Inom några kommuner väljer man helt enkelt att inte lägga ledningar på privat mark.**

"Av princip förläggs ej några ledningar på enskild tomtmark. Ledningar inom gemensamhetsanläggning regleras i exproationsavtal och liknande." (Sigtuna)

"Generellt projekteras va-ledningars läge så att intrånget på fastigheten blir så litet som möjligt." (Växjö)

Kapitel 7 Analys och slutsatser

Detta kapitel syftar till att analysera hur ledningshavare går till väga för att komma över mark för läggning av underjordiska ledningar, de värderingsmetoder man använder för att komma fram till ersättning, samt vilka skattemässiga konsekvenser en uppdelning på tillfälliga och bestående skador får för fastighetsägaren. Analysen är inte medvetet utformad för att ta ställning för någon av parterna, varken ledningsägare eller fastighetsägare.

Resultatet av enkätundersökningen kommer att vara en viktig utgångspunkt i analysen, och därför har huvudsakligen de fall där kommunen eller kommunala bolag är ledningshavare på jordbruksmark och kvartersmark analyserats. Denna avgränsning görs på grund av att det är i dessa typer av mark, som ersättningsfrågorna i regel är mest komplicerade just när det gäller underjordiska ledningar.

Analysen grundar sig på aktuell lagstiftning i ledningsrättslagen och expropriationslagen samt teori inom ämnesområdet. Utdrag ur ovanstående lagar är bifogade i bilaga 1.

7.1 Allmänt om hur ledningshavare går till väga för att komma över mark

Analys:

I ledningsrättslagens andra paragraf uppräknas olika typer av ledningar. De underjordiska ledningar som förekommer är samtliga uppräknade i denna paragraf. Visserligen omnämns inte bredbandsledningar i lagtexten, men dessa kan sortera under teleledning eller möjligtvis svagströmsledningar för dataöverföring. Angående ledningar för fjärrkyla, borde dessa kunna räknas som "annan råvara eller produkt som transporteras från produktionsställe och som tillgodoser ett allmänt behov" (2 § fjärde punkten ledningsrättslagen).

Angående upplåtelseformer kan utöver det som redan behandlats i sammanfattningen av enkätdelen generellt nämnas att det inom städerna ofta är väldigt trångt i det upplåtna området. Allt fler ledningar trängs om utrymmet, som exempelvis elledningar, fjärrvärmeledningar, optokablar och bredbandskablar. Samtidigt blir det allt vanligare att kommunerna säljer ut vissa delar av sitt ledningsinnehav, vilket ofta leder till rättsliga och praktiska problem, som tidigare inte existerade. Vatten och avloppsledningar brukar vara de som ligger djupast ner i upplåtelseområdet. Detta framför allt av tekniska skäl, eftersom det krävs ett visst fall på ledningen i förhållande till de byggnader som ska försörjas och dessutom är det viktigt att de ligger på frostfritt djup, vilket gör att ledningar som ligger ovanför lätt skadas då de behöver repareras. Är situationen sådan är det lätt att förstå att kommunen inte är speciellt intresserad av att ledningsrätt tillskapas för ovanliggande ledningar, då denna

rätt i kommunens ögon blir alltför stark. Istället används inom sådana områden servitut eller markupplåtelseavtal i större utsträckning. Bland annat Sydkraft har uppmärksammat detta, och man har anlitat en konsult för att undersöka problemet närmare.

Det är viktigt att skriftligt avtal upprättas, framför allt inom tätbebyggelse där de rättsliga förhållandena är mer komplicerade, medan det i vissa fall på landsbygden förekommer att skriftligt avtal inte upprättas. I sådana fall har muntligt sådant i regel upprättats.

Relationen mellan kommunen som ledningshavare och fastighetsägarna är i regel mycket bra, vilket delvis förklarar varför frivilliga överenskommelser är vanliga, och varför man vanligtvis inte tvångsvis behöver använda ledningsrättsupplåtelse som ett instrument för att få rätt till upplåtelse av marken. Att frivilliga överenskommelser träffas kan innebära att fastighetsägarna blir över- eller underkompenserade i förhållande till expropriationslagens ersättningsbestämmelser, men så länge som överenskommelse träffas förefaller båda parter nöjda.

Om fastighetsägaren blir över- eller underkompenserad i det enskilda fallet kan vara svårt att bedöma. Att fastighetsägaren blir överkompenserad hänger ofta samman med att tidsmarginalen för att genomföra ett projekt är knapp och det ligger i kommunens eller av kommunen anlitad entreprenörs intresse att snabbt komma igång med arbetena. Dessutom utgör ersättning till fastighetsägarna en relativt liten del av ledningsprojektets totalkostnad. Detta är troligtvis en viktig orsak till att överkompensation betalas ut, framför allt där det är viktigt att ledningsarbetena inte drar ut på tiden. Det kan också tänkas att det är en medveten strategi från kommunens sida att överkompensera fastighetsägaren för att på så sätt upprätthålla den goda relationen parterna emellan. Underkompensation kan bero på att äldre schablonvärden används och att dessa inte uppräknats med KPI eller inte längre motsvarar värdeminskningen på marken/grödan.

Ansökan om ledningsrätt är den tvångsmetod som dominerar när kommunerna inte kommer överens med fastighetsägarna. Det ska påpekas att det är ytterst sällsynt att uppgörelse inte kan nås mellan parterna. Om överenskommelse ej kan nås försöker man i första hand hitta alternativa ledningssträckningar där detta är möjligt. I andra hand höjer man ofta ersättningsnivå till fastighetsägarna för att försöka nå fram till en uppgörelse. Detta är vanligast då tidsramen är knapp.

En av anledningen till att så få kommuner inom den första kommunkategorin, (det vill säga de kommuner med ett befolningsantal understigande 10 000) svarat kan vara att kompetens saknas inom kommunen att arbeta med dessa ärenden, varför man anlitar någon utifrån om så behövs. När det gäller användandet av andra ledningstyper utöver de vanligaste så är det helt klart så att förekomsten av sådana ökar i relation med kommunens storlek. Detta beror på att ju större kommunen är befolkningsmässigt, desto större behov finns av flera ledningstyper. Servitut läggs i högre grad ju större kommunen är. En av förklaringarna till detta kan vara, att man inom större kommuner ibland anser att ledningsrätt som upplåtelseform blir alltför stark.

Slutsatser:

- Ledningshavarna använder sig huvudsakligen av servitut och ledningsrätt för att komma över ledningarna.
- Där kommunerna sålt ut sina ledningar till bolag, framför allt inom städerna, uppstår det ibland praktiska problem i samband med reparationsarbeten.
- Frivilliga överenskommelser är vanligt, och det förekommer då att fastighetsägarna blir ekonomiskt över- eller underkompenserade i förhållande till de ersättningar som skulle framräknats med hjälp av normer eller metoder.
- Då inte överenskommelse kan träffas med fastighetsägaren, är den vanligaste tvångsmetoden att ansöka om ledningsrätt, medan expropriation är mycket sällsynt och något man försöker undvika för att kunna bibehålla en god relation med fastighetsägarna även i framtiden.
- I större kommuner används relativt sätt servitut oftare än i mindre kommuner. En delförklaring till detta kan vara att man anser att ledningsrätten ger ledningshavaren en allför stark rätt, varför man undviker denna upplåtelseform till förmån för servitut eller markavtal.

7.2 Jordbruksmark

7.2.1 Allmänt om jordbruksmark

Analys

Vid intrång av underjordiska ledningar på jordbruksmark används i regel flera olika värderingsmetoder, framför allt när ledningshavaren är en kommun. Den tidigare i uppsatsen beskrivna grödskademetoden tycks med knapp marginal vara den som förekommer oftast av de normer och metoder som används för att bestämma ersättning till följd av intrånget. Då kompetensen att bestämma ersättningen inte finns inom kommunen anlitar man ofta konsulter eller vänder sig till lantmäteriet. Inom mindre kommuner är det vanligt att man inte använder någon värderingmetod, troligen på delvis på grund av att kompetensen saknas, men även eftersom relationen till fastighetsägarna är närmare och det därför är vanligt att man kommer överens frivilligt.

Schablonvärden, och då framför allt utbetalning av ett visst belopp per löpmeter ledning, är mycket vanligt. Ersättningen varierar mellan 3:50 och 16 kronor per löpmeter, bland annat beroende på kommun, ledningens storlek, var i landet intrånget har skett, och på markens beskaffenhet (dessa siffror är hämtade från enkätundersökningen, så högre och mindre ersättning kan förekomma på andra håll i landet).

Det tycks vara så att det vid större ledningar används schabloner som är lite högre, då ofta själva intrånget är större. Schablonvärden kan räknas fram på mycket olika sätt. Vissa kommuner har använt allmänna, av större ledningsbolag använda ersättningsnivåer, såsom till exempel Vattenfalls eller beräknat värden efter tidigare överenskommelser med LRF. Utöver denna ersättning per löpmeter betalas eventuellt

skördebortfall. I denna ersättning torde i de flesta fall ingå såväl intrångsersättning som en viss andel ersättning för annan skada. Någon tydlig uppdelning på dessa två poster görs alltså inte.

Besiktningar till följd av intrånget görs i stort sett alltid innan arbetena påbörjas. Ledningshavaren eller dennes konsult och eventuellt en entreprenör brukar då dokumentera området, ofta tillsammans med fastighetsägaren för att på så sätt få viktiga upplysningar om mark, gröda, dräneringar o.s.v. så att skadorna till följd av ledningsintrånget ska kunna minimeras

När det gäller efterbesiktningar gör man oftast en besiktning när arbetena är slutförda, och beroende på grödskadans omfattning genomför man eventuellt senare ytterligare besiktningar.

Kvalitetsbesiktningar i dessa sammanhang, oftast två år efter ledningsarbetets avslutande blir allt vanligare, då ledningsarbeten allt oftare läggs ut på entreprenad. När det gäller ersättningen, så bestäms den oftast i samband med eller före det att arbetena påbörjas. Är det så att ersättning redan betalats ut, kommer eventuell skada som upptäcks senare dock inte ersättas enligt reglerna i expropriationslagen. Skulle tvist om sådan ersättning uppstå, får denna avgöras i allmän domstol.

Slutsatser:

- Flera olika värderingsmetoder och normer används av ledningshavarna vid intrång av underjordiska ledningar, varav grödskademethoden är vanligast, när man inte frivilligt kommer överens om ersättningen.
- Ersättning med schablonvärden där ersättning per löpmeteter betalas ut är mycket vanligt inom kommunerna.
- Det är vanligast att ersättningen bestäms i samband med eller före det att arbetena påbörjas. Vid oförutsedda skador som uppkommer i efterhand får tvist om sådan avgöras i allmän domstol.

7.2.2 Ersättning för tillfälliga och bestående skador på jordbruksmark

Analys

Tillfälliga skador

Expropriationslagen säger att utöver minskningen av fastighetens marknadsvärde, så ska även skada som i övrigt uppkommer för fastighetsägaren till följd av intrånget ersättas. Oftast tänker man på grödskador när man pratar om tillfälliga skador vid ledningsintrång av underjordiska ledningar på jordbruksmark, men det finns även flera andra typer av tillfälliga skador, se exempel i kapitel 3.

Bestående skador

Utöver de tillfälliga skadorna ska även skador som blir bestående ersättas. Exempel på denna typ av skador är framtida skördebortfall till följd av att t.ex. nedstigningsbrunn har anlagts för att i framtiden kunna underhålla de underjordiska ledningarna. Det ska tilläggas att skördebortfallet kan få genomslag i marknadsvärdet,

om intrånget inte är alltför obetydligt. Med hur stor del skördebortfallet slår igenom i marknadsvärdet varierar från fall till fall, beroende på jordens beskaffenhet, vilken avkastning som den odlade grödan genererar, hur länge skördedepression på omgivande områden varar o s v. Lantmäteriet använder sig av så kallad M-faktor, som brukar ge ett visst antal årsbelopp grödskada i ersättning beroende på omständigheterna i den aktuella situationen. Även den rättsliga belastningen bör räknas till kategorin bestående skada. Därför borde åtminstone ett fast minimibelopp alltid kunna utgå som ersättning för denna, vilket också påpekas i LMV: s rekommendationer 2002-01-23 ”Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar”.

Analys av metoder för bestämning av tillfällig och bestående skada på jordbruksmark

Då kommunen är ledningshavare används flera olika metoder för att bestämma storleken på tillfälliga skador och bestående skador. Nedan följer en genomgång av de vanligaste metoder och schabloner som används för att komma fram till ett ersättningsbelopp.

- **Överenskommelse, efter förhandling**

Överenskommelse efter förhandling är vanligast, såväl när det gäller tillfälliga som bestående skador. Ofta har kommunen erfarenhet från tidigare överenskommelser med fastighetsägarna, varvid man vid förhandlingar kan hänvisa till tidigare betalda schablonbelopp eller vid tidigare situationer tillämpade värderingsmetoder, för att på så sätt närma sig fastighetsägarna.

- **Lantmäteriets principer och metoder**

De principer och metoder som lantmäteriet använder sig av tillämpas ofta direkt eller indirekt av kommunerna. Det är då i första hand de metoder som tidigare beskrivits, exempelvis grödskademetoden eller 1974 års åkernorm som används.

- **Värdering av utomstående**

I de fall kompetensen i kommunen saknas och i vissa andra fall kan en konsult anlitas, som utför värderingen. Denna kan komma från till exempel LRF eller lantmäteriet.

- **Schabloner**

Att använda sig av schabloner i ersättningssammanhang är mycket vanligt. De kan bygga på tidigare utbetald ersättning eller vara framräknade på annat sätt. Nedan följer en genomgång och analys av de mest använda schablonerna i samband med utbetalning av ersättning vid intrång av underjordiska ledningar.

- **Ersättning per kvadratmeter**

Tillfälliga skador

Denna schablonersättning är relativt vanlig när det gäller tillfälliga skador. Ersättningen är olika beroende på vilken typ av gröda som odlas och beroende på markens beskaffenhet och avkastning. Detta gör att man bör ta hänsyn till dessa aspekter vid ersättningsbestämmandet.

Bestående skador

Vid bestämning av ersättning för bestående skada förekommer det att man räknar fram ett genomsnittsvärde på marken, eventuellt med hjälp av ortsprismetoden. Sedan ersätter man schablonmässigt med en viss, av kommunen fastställd procentsats av genomsnittsvärdet. Det bör påpekas att man med denna metod kan få mycket varierande ersättningar beroende på markvärdet på omgivande mark (åtminstone ifall samma procentsats används vid alla markintrång).

- **Kronor per löpmeter ledning**

Ofta betalar man ut en viss ersättning i kronor per löpmeter ledning och detta sätt att komma fram till ersättning är också det vanligaste. Man skiljer då inte alltid på tillfällig skada och bestående skada. Detta gör att det kan vara svårt att exakt peka ut hur stor andel av den utbetalda ersättningen som kan sägas vara ersättning för tillfällig skada. Det är dock relativt vanligt att tillfällig skada (i form av grödskada) värderas separat, utöver ersättningen per löpmeter.

- **Andel av markens värde**

Inte heller denna schablonmetod är speciellt vanligt förekommande när det gäller ersättning för tillfällig skada. Man använder helt enkelt en viss andel av markens värde för att på så sätt bestämma ersättningen för den totala skada som uppkommit. Det är mycket svårt att avgöra hur stor del av ersättningen som går att hänföra till ersättning för tillfällig skada och respektive bestående skada.

- **Reglering av grödskador under ett antal år**

Tillfällig skada

Det är vanligt att man på jordbruksmark reglerar den tillfälliga skadan i form av grödskada över ett antal år. Man beräknar då hur stor andel av ersättningen som går att hänföra till respektive år efter intrånget. Man gör helt enkelt en prognos som baseras på underlag från tidigare intrång på likartad jord. T.ex. År ett 70%, år två 50%, år tre 25%, år fyra 12%. Dessa procenttal varierar, men sammantaget kan man säga att fastighetsägaren vanligtvis erhåller ett antal årsskador i ersättning för grödskada. Ibland används en metod för att följa upp skadeverkan genom att en sakkunnig besiktningsman årligen värderar skadorna under ett visst antal år. Detta förfarande kan bli aktuellt där skadorna bedöms bli stora och/eller svårbedömda.

- **Metoder**

Kommunerna använder sig utöver ”rena” schabloner även av metoder för att komma fram till ersättningen. Gränsen mellan schablon och metod kan i denna sammanställning tyckas diffus, men avsikten med uppdelningen är att underlätta analysen.

- **Ersättning för träd/skogsmark**

Bestående skada

Då intrånget omfattar träd eller skogsmark, så ersätts i regel fastighetsägaren vid större intrång enligt den tidigare beskrivna Skogsnormen. Ibland gör kommunen en egen värdering av skogsmark. Man tar då hänsyn till vad det är för typ av skog det rör sig om. Andra faktorer man brukar ta hänsyn till när det rör sig om större arealer är bland annat; trädslag, ålder, om det är röjnings-, massaveds- eller timmerskog.

När det gäller underjordiska ledningar, så blir intrånget oftast inte lika omfattande som när det till exempel rör sig om kraftledningarna ovan jord, då stora kraftledningsgator ofta måste röjas.

- **Återställer uppkomna skador**

Då kommunen är ledningshavare är det vanligt att kommunen så långt det är möjligt återställer marken till ursprungligt skick, och ofta nöjer sig fastighetsägaren med detta. Frågan är dock om inte fastighetsägaren alltid borde kompenseras för den ytterligare rättsliga belastning som fastigheten i framtiden kommer att belastas av, då denna i sig borde kunna ge upphov till en ”bestående skada”. Har fastighetsägaren till exempel belastats med en ledningsrätt måste ju hänsyn tas till inskrivna föreskrifter i samband med framtida förändring på fastigheten.

Slutsatser:

- Kommunerna använder ett flertal olika ersättningsmetoder, och i vissa fall är det svårt att avgöra vad som är ersättning för tillfällig respektive bestående skada.
- Då kommunen endast återställer marken i ursprungligt skick, bildas en bestående skada till följd av upplåtelsen, s.k. rättslig belastning. Ersättning för denna borde rimligtvis utgå, då denna i framtiden kan innebära en ytterligare belastning för fastighetsägaren.

7.3 Kvartersmark

Analys

I sammanställningen finns inledningsvis en kort sammanfattning/analys angående kvartersmark (avsnitt 6.4). Som tidigare nämnts är det främst ersättning för förlust av växter, staket, och tomtanläggningar som utgår. Men är det så att intrånget innebär att byggrätten kommer att påverkas så ska givetvis även sådan skada ersättas, och då kan ersättningen komma upp i högre belopp beroende på intrångets omfattning. I den mån det är möjligt, försöker man dock undvika att inskränka byggrätten genom att dra ledningen på ett annat sätt. Ibland anlitas konsulter för att genomföra värderingen även inom kvartersmark. Det kan då vara konsulter från lantmäteriet, LRF eller från något värderingsföretag som anlitas ifall värderingskompetens saknas inom kommunen. Inom mindre kommuner är det vanligare att man kommer fram till ersättningen på frivillig väg, medan man i större oftare använder sig av normer och praxis.

Analys av metoder för bestämning av tillfällig och bestående skada på kvartersmark

Nedan följer en analys av de viktigaste av svaren från kommunerna. Även här görs en uppdelning på bestående och tillfällig skada, där det är möjligt.

- **Överenskommelse efter förhandling.**

Ofta försöker man uppnå en överenskommelse om ersättning mellan kommunen och fastighetsägaren genom förhandling och detta är också det vanligaste vid intrång på kvartersmark. Ofta används då någon typ av mall eller schablon som förhandlingsunderlag, exempelvis används "Lantmäteriets värdering av tomtanläggningar".

- **Normer och schabloner**

Även inom kvartersmark är det vanligt att kommunerna använder sig av normer och schabloner för att komma fram till en rimlig ersättning.

- **Ersättning per kvadratmeter och per löpmeter**

Det är vanligt att kommunerna betalar ut en ersättning per löpmeter eller per kvadratmeter även på kvartersmark, framför allt där inte byggrätten påverkas, vilket oftast inte heller sker. Exakt vad som utgör bestående respektive tillfällig skada är i många fall tveksamt.

- **Engångsbelopp**

Det är också vanligt att ett fast belopp per fastighet betalas ut. Hur kommunerna kommer fram till detta engångsbelopp varierar. Oftast rör det sig om belopp på en till några tusenlappar. Huruvida detta belopp då även innefattar den rättsliga

belastningen och hur uppdelningen på bestående och tillfällig skada ser ut är osäkert.

- **Procent eller del av marknadsvärdet eller taxeringsvärdet.**

Ett annat förekommande schablonmässigt förfarande är att ersättning betalas som en viss procentsats av marknadsvärdet eller taxeringsvärdet på marken. Denna procentsats brukar ligga på mellan fem och tio procent av genomsnittsvärdet på marken. Även i detta fall är uppdelningen på bestående och tillfällig skada ofta osäker.

- **Utifrån en politiskt bestämd taxa.**

Ytterligare ett sätt som kommunerna använder sig av för att komma fram till ersättningen på kvartersmark är att man har en politiskt fastställd ersättningstaxa. Även i detta fall är det oklart om denna ersättning även innefattar den ytterligare rättsliga belastning som fastigheten drabbas av till följd av intrånget.

- **Återställande av mark**

Vissa kommuner återställer trädgårdsanläggningar och/eller växter i ursprungligt skick eventuellt genom att planterat nya växter eller bygga upp ett nytt staket osv. Även här vore det inte orimligt att även den extra rättsliga belastningen på fastigheten ersätts såsom bestående skada.

Slutsats

- Vid intrång på kvartersmark är det vanligt att ersätta med ett engångsbelopp per fastighet, ersättning per löpmeter eller ersättning efter frivillig överenskommelse. Detta gör att uppdelningen på bestående och tillfälliga skador ibland är svår att särskilja.

7.4 Analys av skattekonsekvenser till följd av ledningsupplåtelser³⁹

Analys

Vid upplåtelse på obegränsad tid

Uppdelningen på intrångsersättning och annan ersättning görs med hänsyn till att den del av *intrångsersättningen* som överstiger ett visst schablonbelopp, för närvarande ett schablonavdrag på 5000 kronor, ska reavinstbeskattas i deklarationen. Medan *annan ersättning* inte beskattas alls då det rör sig om intrång på en privatbostadsfastighet, eftersom denna då utgör ett skadestånd som inte ska ersätta avdragsgill kostnad eller kapitalförlust i något inkomstslag. Rör det sig däremot om

³⁹ Skattehandboken Avsnitt 1.5, lantmäteriverket 2002-09-01

en näringsfastighet (t ex jordbruk), inkomstbeskattas i regel ersättning för annan skada, då denna utgör ersättning för inkomstbortfall. Engångsersättning (intrångsersättning) till följd av ledningsupplåtelse likställs skattemässigt med ersättning vid avyttring.

Vid upplåtelse på begränsad tid

Då det rör sig om upplåtelse på begränsad tid, ska däremot ersättning inkomstbeskattas i den bedrivna näringsverksamheten. Så är till exempel fallet när det rör sig om nyttjanderätt upplåten på begränsad tid.

För ytterligare information om hur markupplåtelse mot engångsersättning beskattas hänvisas till Skattehandboken (se fotnot).

Slutsats:

- Ur skattesynpunkt fyller uppdelningen på intrångsersättning och annan ersättning en viktig funktion, då intrångsersättning ska beskattas som om marken avyttras (kapitalbeskattning), medan annan ersättning är skattefri vid intrång på privatbostadsfastigheter, och i regel inkomstbeskattas vid intrång på jordbruksfastigheter.

Bilaga 1 Aktuellt lagrum

De regler i Ledningsrättslagen samt det fjärde kapitlet expropriationslagen som är av vikt för uppsatsen har jag valt att lyfta in i denna bilaga.

Ledningsrättslagen

1 § Enligt denna lag kan den som för ledning vill utnyttja utrymme inom fastighet få rätt därtill (ledningsrätt). Fråga om ledningsrätt prövas vid förrättning.

Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestäms vid förrättningen befogenhet att inom fastigheten vidtaga de åtgärder som behövs för att framdraga och begagna ledningen. På begäran av ledningens innehavare kan förordnas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt.

2 § Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. teleledning som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,

2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i 1,

3. vatten- eller avloppsledning som

- a) ingår i allmän va-anläggning,
- b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
- c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
- d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov,

4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som

- a) tillgodoser ett allmänt behov,
- b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
- c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Lag (1993:604).

12 § Mark eller annat utrymme för ledning får tagas i anspråk på fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om ledningen enligt beslut av koncessionsmyndighet skall framdragas över fastigheten. Om ägaren begär det, skall fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, skall endast den delen inlösas.

Ledningens innehavare är berättigad att lösa sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av den ersättning som tillkommer fastighetsägaren och denne icke har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid bedömning av frågan om rätt till inlösen föreligger, skall kostnad för åtgärd som anges i 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) räknas in i ersättningen.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen äger motsvarande tillämpning vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten och ej utgör vägrätt rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock ej om den särskilda rätten utgör vägrätt.

Ersättning för utrymme m.m.

13 § I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § äger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det ledningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

13 a § Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får lantmäterimyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne. Lag (1995:1404).

13 b § Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna. Lag (1992:1213).

13 c § Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Lag (1992:1213).

4 kap Expropriationslagen

Expropriationsersättning

1 § För fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall, i den mån ej annat följer av vad som sägs nedan, betalas löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras del av fastighet, skall intrångsersättning betalas med belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas. Expropriationsersättning skall dock inte betalas för mark som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan är avsedd för sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Har den exproprierande åtagit sig att vidtaga åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tagas till det vid bestämmande av expropriationsersättning, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtagas av den ersättningsberättigade.

Exproprieras fastighet till vilken den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt, skall vid bestämmande av fastighetens värde hänsyn icke tagas till förbättring, vilken fastigheten vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt övergått till denne, nedlagt på fastigheten utöver vad som ålegat honom. Lag (1987:123).

2 § Har det företag för vars genomförande fastighet exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, skall löseskilling bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan icke förekommit, dock endast i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i

orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.

Exproprieras fastighet enligt 2 kap. 11 §, skall första stycket tillämpas på värdestegring som beror på den åtgärd som utgör grund för expropriationen.

3 § Vid bestämmande av löseskilling skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om fastigheten dessförinnan har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, när tillträdet eller övergången skedde.

Har beslut om en detaljplan, enligt vilken marken avses för enskilt bebyggande, meddelats före ansökningen om expropriation, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som inträffat efter beslutet.

Avser expropriationen bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, gäller den begränsningen för tillämpningen av första stycket att löseskillingen ej i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet.

I den mån det blir utrett att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 2 §. Lag (1987:123).

3 a § Expropriationsersättning för mark som enligt en detaljplan är avsedd för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Lag (1987:123).

4 § Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdtes eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

5 § Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlagga, skall, om skäl föreligger till det, ersättningen bestämmas så som om åtgärden icke vidtagits.

Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar

Henrik Johansson

Exproprieras särskild rätt till fastighet, skall första stycket, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som anges där, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av den ersättning som tillkommer ägaren.

Bilaga 2 Rättsfall

Inom området saknas i regel någon fast rättspraxis, men här kommer ändå ett par principiellt viktiga rättsfall att sammanfattas och kommenteras. Det första är från 1959 och gick till Högsta domstolen, och det andra är från Fastighetsdomstolen, Malmö Tingsrätt 2002.

NJA 1959, 57 s354- 369 Tillämpning av 1948 års åkernormer.

Rättsfallet gäller i och för sig intrång av kraftledningsstolpar, men det är ändå principiellt viktigt, eftersom normers användbarhet generellt i situationer med ledningsintrång, ställs på sin spets.

Sydsvenska kraftaktiebolaget fick av kommunen tillstånd att nyttja tre högspänningsledningar från vattenfallsstyrelsens planerade transformatorstation vid söderåsen i Billesholms kommun till bolagets transformatorstation vid Mörap i Mörap kommun. Bolaget berättigades expropriera servitutets eller nyttjanderätt till aktuell mark.

En av fastighetsägarna stämde bolaget eftersom man menade att de normer som låg till grund för utbetalningen av ersättning, inte tog i beaktande förändringar i jordbrukets natur och driftsformer, d.v.s. man menade att särskilda förhållanden rådde på den aktuella fastigheten, varför 1948 års åkernormer är var tillämpbara, bland annat med tanke på att avkastningen per arealenhet var högre än den genomsnittliga avkastning utefter normerna beräknats, dessutom menade man att kostnader för nyligen nedlagd dikning borde beaktas, på den mark som berördes av servitutet.

Ledningsbolaget å sin sida menade att tillämpade normer ska gälla, då dessa tar hänsyn till jordbrukspriser inom aktuellt geografiskt jordbruksområde, och det vore mycket opraktiskt att inte tillämpa normer, speciellt med tanke på att det i samband med ledningsdragning ofta är många fastigheter som drabbas av intrånget.

Högsta Domstolen menade att i målet inte framkommit något angående fastighetens avkastningsförmåga eller övrigt som skulle tyda på att fastigheten i hög grad skiljer sig från en normalfastighet av aktuell jordbrukstyp, att avvikelser från normen bör göras. Högsta domstolen uttalade dock att avsteg kan göras från normer om särskilda omständigheter kräver det.

Malmö Tingsrätt Fastighetsdomstolen Mål nr F 9424-00; 2002-05-06

Rättsfallet från 2002 gäller upplåtelse av ledningsrätt vid nyläggande av gasledning i Trelleborgs och Vellinges kommuner. Sydgas AB var ledningshavare och fastighetsägarna yrkade på att en högre ersättning skulle utgå.

Den 14 november meddelade LM (Lantmäterimyndigheten) ett skriftligt beslut i ersättningsfrågan, som innebar att utöver ersättning för skördeskador under byggtiden och framtida skördenedsättning, så skulle ersättning för värdeminskning på berörda fastigheter utgå med 650 kr per fastighet plus 6:50 kronor per löpmeter ledning. Denna ersättning är framräknad med en schablonmodell som uppräknad med

konsumentprisindex använts av LM i Skåne län sedan 1980-talet. Motiv för beslutet var att utgångspunkten för värderingen är vanlig ersättning för underjordiska ledningar av liknande slag.

De klagande (fastighetsägarna) yrkade på en ersättning för fastigheternas värdeminskning beroende på det intrång och nyttjande som upplåtelsen medförde till 65 kronor per löpmetr. Till stöd för sin yrkan anförde klagandena bland annat att markpriset på de aktuella fastigheterna uppgår till 15 kronor per kvm, samt att hänsyn ska tas till inskränkningar i nuvarande och framtida markanvändning, bland annat till följd av gällande säkerhetsföreskrifter i ledningsrättsbeslutet. Dessutom är det svårt att få tillgång till jämförelsematerial och marken får inte bearbetas djupare än 60 cm eller brukas på annat sätt så att ledningen skadas, vilket i sin tur kan skapa problem vid dikningsåtgärder. Vidare menar man att tillämpning av generella normer ofta ger ett felaktigt utslag, då varje intrång bör värderas individuellt.

Sydgas å sin sida bestridde klagandens talan och hemställde att fastighetsdomstolen skulle fastställa lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Till stöd för detta har man bland annat anfört att man vid en jämförelse med LMV-rapport 1994: 4 "Ersättning för smala underjordiska ledningar", vars syfte är att anvisa en principiellt riktig och ändamålsenlig metod vid officialvärdering för bestämning av ersättning för intrång av smala underjordiska ledningar i åkermark, i jämförelse i detta fall använd schablonersättning, skulle få fram en ersättning motsvarande 364 kronor per enhet och 2:11 kr per löpmetr. Dessutom hänvisar man till Avtalet mellan Telia och LRF från 1996, vilket skulle ge en ersättning på 3,10 kronor per löpmetr. Dessutom anser Sydgas att det saknas grund för hävda att det aktuella markområdet har särskilda värden grundande på framtida exploatering av marken. Alltså saknas grund för att utge ytterligare ersättning enligt Sydgas sätt att se på saken.

Domskäl

Fastighetsdomstolen anser att det fysiska intrång och de restriktioner för pågående markanvändning som upplåtelsen ger upphov till är relativt obetydliga då ledningen är placerad under normalt plogdjup. Det har inte heller kunnat visas att upplåtelsen medför värdeminskning på grund av bortfall av förväntningar om annan markanvändning. Upplåtelse av gasledningar innebär dock något större begränsningar för markägaren, då denne bland annat har skyldighet att löpande informera sig om gällande säkerhetsföreskrifter. En något högre ersättning för dessa typer av ledningar skulle då kunna vara motiverad.

Fastighetsdomstolen fann dock inte att intrånget varit så omfattande till sin karaktär eller att särskilda omständigheter förelåg att ett avsteg bör göras från LM:s ersättningsmodell.

Klagandens talan lämnades utan bifall.

Kommentar:

Rättsfallen visar att normer fyller en viktig funktion, eftersom det skulle ge stora praktiska svårigheter utan en sådan reglering. Normer underlättar dessutom frivilliga uppgörelser och bidrar till en enhetlig reglering av ersättningsanspråk.

Bilaga 3 Frågeformuläret

Till kommunen

Mitt namn är Henrik Johansson och jag studerar till civilingenjör på lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola med inriktning mot fastighetsrätt och fastighetsekonomi. Just nu håller jag på med mitt examensarbete som har titeln "Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar".

Målet med examensarbetet är att jämföra hur kommuner ersätter fastighetsägare för rätten att lägga underjordiska ledningar. Undersökningen ska omfatta använda värderingsprinciper och de belopp som normalt används på olika typer av ledningar. Förutsättningarna skall omfatta de skadeeffekter och intrång som ledningarna medför.

Arbetet görs med visst stöd av lantmäteriet i Skåne län.

Jag vore ytterst tacksam om någon på kommunen ville svara på bifogade frågor för att hjälpa mig med mitt arbete!

Det skulle vara mycket bra om Ni kunde svara på frågorna senast till den 19 februari 2003. Är det något ni undrar över kan ni enklast nå mig på mitt hemnummer eller via min mobiltelefon.

Intresserade kommuner kommer att få en sammanställning av resultatet skickat till sig.

Är det något ni undrar över får ni gärna ringa eller maila mig!
Svaren skickas till mig på nedanstående adress.

Med vänlig hälsning

Henrik Johansson

Adress:

Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap/Henrik Johansson
Box 118
221 00 Lund

Email: cil97jh7@l.lth.se
Mobil: 0736-242193
Hemtelefon: 046-32 30 44

Frågor angående ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledningar.

Frågorna är indelade i tre avdelningar. Först följer fem allmänna frågor som gäller alla typer av mark. Sedan följer frågor rörande jordbruksmark respektive tomt-/kvarterersmark.

1 Allmänna frågor

1.1 Vilka typer av underjordiska ledningar lägger kommunen?

- VA-ledningar
- Fjärrvärmeledningar
- Bredbandsledningar
- Andra ledningstyper

Kommentarer:

1.2 Vilka upplåtelseformer använder kommunen för att få rätt till ledningen?

- Servitut
- Nyttjanderätt
- Ledningsrätt
- Annan upplåtelseform (beskriv i så fall denna under kommentarer)

Kommentarer:

1.3 Skrivs alltid ett skriftligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren?

- Alltid
- Sällan
- Aldrig

Kommentarer:

1.4 Hur är allmänt relationen mellan kommunen och fastighetsägarna?

- Mycket bra
- Mindre Bra
- Dålig

Kommentarer:

1.5 Vad gör kommunen om avtal/överenskommelse ej kan träffas med fastighetsägare?

- Exproprierar
- Tillskapar ledningsrätt
- Annat sätt

Kommentarer:

2 Frågor jordbruksmark

2.1 Används någon värderingsmetod? I såfall vilken/vilka?

- Nej, ingen värderingsmetod används
- Grödskademetoden
- 1974 års Åkernorm
- 1950 års Skogsnorm
- Annan typ av värderingsmetod.

Ifall annan värderingsmetod används, beskriv den/dessa

Kommentarer:

2.2 När görs besiktningar på grund av intrånget?

- Före expropriationen
- Ett år efter
- Två år efter
- Flera år efter

Kommentarer:

2.3 Hur ersätts tillfälliga skador- förtydliga! Hur mycket är normalt?

2.4 Hur stor ersättning betalas normalt ut för bestående skador

3 Frågor Tomt/kvartersmark

3.1 Hur bestäms ersättningen på tomt/kvartersmark?

Är kommunen intresserad av att få information om resultatet av examensarbetet?

Ja

Sänds till följande person/adress:

Nej

Referenser

Litteratur:

- Ersättningshandboken, Lantmäteriet
- Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper, andra upplagan 2002.
- Lantmäteriverkets Information 1997-10-28 Markåtkomst och ersättningsfrågor vid utbyggnad av fjärrvärme
- Lantmäteriets Missiv 2002-06-26 Ersättning för mobiltelemaster och optokablar, Dnr 401-2002/1313
- Lantmäteriets rekommendationer 2002-01-23, Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar, Dnr 402-2002/164
- LMV-rapport 1989:3 Intrång i areella näringar.
- LMV-rapport 1991:6 Ersättning för gasledning i åkermark.
- LMV-rapport 1994:4 Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark
- LMV-Rapport 2001:11
- Norell, Leif, Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter, 2001
- Skattehandboken 1.5 Markupplåtelse mot engångsersättning; Lantmäteriet 2002-09-01

Intervjuer:

- Anders Håkansson, Lantmäteriet i Malmö 2003-03-24
- Eric Westerlund, Statens vegvesen, Norge 2003-04-07
- Kristofer Törngård, kontinuerligt under arbetets gång

Internet:

- www.balticcable.com
- www.fjarrvarme.org

- www.gfk.stockholm.se
- www.trafikkontoret.goteborg.se
- <http://www.notisum.se>

Rättsfall:

- NJA 1959:57 Expropriationsmål.
- Mål nr F 9424-00 Malmö Tingsrätt 2002-05-06

Övrigt

- Ledningsrättslag (1973:1144)
- Expropriationslag (1972:719)
- Ledningsrättsförrättning, Fastighetsrättslig beskrivning, Aktbilaga BE Aktnummer 1230-518
- Förarbetena till expropriationslagen (prop 1971:122)
- Expropriationsutredningen (SOU 1965:50 s. 175)

Figurförteckning

- Bild 1** *Grundprincipen är att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska vara oförändrad efter ingreppet* s.22
- Bild 2.** *Marknadsvärdet som statistiskt begrepp.* s.24
- Bild 3** *Ersättningsrättslig klassificering* s.33

Tabellförteckning

- Tabell 1** *Ledningstyper* s.38
- Tabell 2** *Upplåtelseformer* s.39
- Tabell 3** *Skrivs alltid skriftligt avtal?* s.40

Tabell 4 *Tabell 4 Relationen mellan kommunen och fastighetsägarna.* s.41

Tabell 5 *Vad gör kommunen om avtal/överenskommelse ej kan träffas med fastighetsägarna?* s.43

Tabell 6 *Vilka värderingsmetoder används?* s.44

Tabell 7 *När görs besiktningar på grund av intrånget?* s.46

Ordförklaringar

Nedan följer kortfattade förklaringar till fackspråkliga ord som förekommer i arbetet.

Avlager	= Jordlagret närmast matjorden.
Anläggningstiden	= Den tid det tar från det att ledningshavaren tillträder marken till det att denne avslutat ledningsarbetena.
Arronderingsförsämring	= Åkermarken blir till följd av intrånget, inte lika väl sammanhållen.
Beskaffenhet	= Kvalité
Dränering	= Vattenavledning
Dubbelspridning	= Dubbel mängd konstgödsel eller frön sprids ut exempelvis pga. dålig arrondering.
Fältkantverkan	= Den minskade skördenivå som generellt uppkommer vid fältkanter, pga. vändning av jordbruksmaskiner, vilket bland annat kan leda till packskador på jorden och nedkörning av gröda.
Företagseffekt	= Effekt till följd av intrånget
Garantibesiktning	= Besiktning, oftast två år efter intrånget, för att undersöka ifall skadorna är större än befarat.
Genomsnittsvärde	= Fastighetens marknadsvärde eller taxeringsvärde utslaget per kvadrater mark.
Grödskademodellen	= Modell för beräkning av skördeskada.
Isbränning	= Skador på höstsådd gröda till följd av att vatten samlas på frusen jord.
KPI	= Konsumentprisindex. Mått på prisutveckling och inflation.
Ledningsintrång	= Påverkan på mark och gröda till följd av ledningsläggningen
Längdmeter	= En meter ledning

Läplantering	= Plantering för att skydda mot vinden.
Löpmeter	= Se längdmeter
Marginalvärde	= Värde efter ett intrång minus värde före.
Marknadsvärde	= Fastighetens värde vid försäljning (under fri konkurrens).
Metod	= Regelbundet tillvägagångssätt
Nedstigningsbrunn	= Brunn som används för underhåll av underjordiska ledningar.
Norm	= Mönster eller mall varefter man värderar.
Praxis	= Tillämpning i praktiken
Rotspärr	= Ledningarna kan utgöra ett hinder för rötterna hos växande gröda.
Rättslig belastning	= Den belastning det innebär att till exempel ett servitut, eller en ledningsrätt belastar fastigheten.
Schablon	= Ett belopp som bet
Skördedepression	= Minskning av skörd till följd av ledningsdragningen.
Taxeringsvärde	= Värde som utgör grund vid taxeringen.
Vattenhushållning	= Det sätt på vilket vatten transporteras inom jordlagren.
Värdetidpunkten	= Den tidpunkt då målet slutligen avgörs. Detta gäller dock inte då den expropriering tagit fastigheten i besittning före målets slutliga avgörande.
Värderingstidpunkten	= Den tidpunkt då värderingen utförs.
Överhöjning	= Extra mycket material läggs på i samband med igenfyllning av ledningsgraven.

