

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Viktor Bjelvenfeldt
Gustav Magnusson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

ISBN/LUTVDG/TVLM/ 11/5227 SE

copyright © Viktor Bjelvenfeldt och Gustav Magnusson, 2010

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 11/5227 SE

Författarna har skrivit hela arbetet gemensamt.

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Pricing of Land in Voluntary Reallotment

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Viktor Bjelvenfeldt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Gustav Magnusson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Fredrik Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Jonas Pettersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsreglering, prissättning, marköverföring, ersättningsregler, småhusfastighet, marginalvärde, ägoslag.

Keywords:

Reallotment, pricing, land transmission, statutory compensation, single-family housing unit, marginal value, types of land.

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Abstract

In land transmission from an agricultural property unit to a single-family housing unit the land usually undergoes an increase in value. There has not been any previous study on how landowners appraise such land and thus determine payment for the land in such a land transmission. Many questions arise regarding what land owners appreciate about the land and how the prices stand in comparison to the tax assessment value, being an indicator of the price on the real property market.

The purpose of this master thesis is to present location price materials for land in voluntary reallocation. A comparison with compulsory reallocation has been made with reasoning on its obstacles. The material has been analyzed in order to find patterns in how land owners price the land.

To attain this purpose, cadastral dossiers have been examined with respect to certain criteria. These criteria have been set in order to ascertain that the price is associated only to the land transmission. The results have been compiled and presented in different forms.

When land is being compulsory purchased through reallocation, certain statutory compensation is enforced that should emulate pricing in voluntary agreements. Although very seldom used, there is reason to believe that this in turn can affect the pricing in voluntary reallocation. However, this is difficult to verify without individually validating about whether the land transmission could be purchased compulsory through legal means. Though in general, only slight encroachments can be accepted and it is also possible to have an idea about whether other current legal sections are fulfilled. There is also uncertainty regarding what knowledge and expectations land owners have in this regard.

The results show a tendency of prices higher than the value of agricultural land when the site receiving the land was less than about 10 000 m² after the land transmission. Whereas being a matter of a larger site, prices were closer to the value of agricultural land. The marginal value of land on the real property market is less certain for some observations; hence it is more difficult to have an idea of the statutory compensation in the case of compulsory reallocation. Cadastral procedure costs are another factor leading to disputes as far as valuing the land.

Sammanfattning

När mark överförs från en jordbruksfastighet till en bebyggd småhusfastighet sker oftast en förädling av marken vilket innebär att markens värde ökar. Vad som betalas för denna typ av tillskottsmark finns det dock inte någon samlad information om: Vilka ersättningsbelopp rör det sig om? Kan man se samband mellan vilka faktorer som fastighetsägare värdesätter då de ökar storleken på sin fastighet? Hur väl stämmer ersättningsreglerna vid tvångsvisa fastighetsregleringar med de priser som erlagts i frivilligfallet?

Syftet med detta examensarbete är att utreda vad ägare till bostadsfastigheter betalar för tillskottsmark. I utredningen har vi granskat förrättningsakter. Materialet kan användas för olika ändamål. I detta examensarbete görs jämförelser med de ersättningsregler som hade blivit aktuella om de granskade fastighetsregleringarna istället skett med tvång. Ortsprismaterialet används till att skönja trender för hur tillskottsmark prissätts.

Vi har granskat en mängd förrättningsakter som rör fastighetsregleringar. De undersökta regleringarna har skett i Eslövs, Skurups och Staffanstorps kommuner. För att de fastighetsregleringar som granskas ska få vara en del av undersökningen ska de uppfylla ett antal kriterier: Dels att det är fråga om en bebyggd småhusfastighet som erhållit mark från en jordbruksfastighet och att de inblandade fastigheterna inte haft samma ägare, dels också att om flera åtgärder skett i samma förrättning, och det råder oklarhet kring vad som betalats för själva tillskottsmarken, har även sådana fastighetsregleringar hållits utanför vår undersökning. Resultatet har sammanställts och presenterats på olika vis.

Mark kan under särskilda förutsättningar även överföras från en fastighet till en annan genom tvång varvid särskilda ersättningsregler blir aktuella. Reglerna är utformade att efterlikna den ersättning som skulle utgå vid frivilliga överenskommelser. Dessa regler torde dock även i sin tur kunna påverka priserna vid frivilliga fastighetsregleringar i de fall de skulle kunna ske tvångsvis. Det är svårt att utan individuell prövning avgöra vilka regleringar som kan ske genom tvång annat än att det ska röra sig om ringa intrång.

Av resultaten framgår att parterna har sett tomtmarkspotential i fastigheter med en storlek uppåt ca 10 000 kvadratmeter. För större fastigheter ligger priserna närmare jordbruksvärdet. Endast i vissa fall går det att säga om priserna överensstämmer med taxeringens korrigeringsbelopp, och med ledning av detta endast i dessa fall möjligt att uttala sig om marknadsvärdet och därmed även ersättning enligt ersättningsreglerna. Det är också svårt att veta hur man ska ta hänsyn till förrättningskostnaderna ifråga om jämförelser mellan erlagda priser och taxeringen.

Förord

Idén till ämnet för vårt examensarbete kommer från vår handledare Fredrik Warnquist; han såg det som intressant att sammanställa priser för mark som överförs till bostadsfastigheter på landsbygden. Under arbetets gång har vi granskat en mängd förrättningsakter samt vridit och vänt på paragrafer och värdebegrepp (och i någon mån oss själva) för att slutligen nå vårt mål. Förhoppningsvis har vi härigenom bidragit till kunskapssamhället.

Vi vill tacka Fredrik Warnquist på avdelningen för Fastighetsvetenskap på LTH som alltid varit tillgänglig för att svara på frågor och som varit en trygg och inspirerande handledare. Vi vill också tacka er sakkunniga på Lantmäteriet i Gävle och alla andra som så generöst bidragit med expertis och värdefull information. Tack även alla ni övriga, ingen nämnd och ingen glömd, som under hösten gett oss många kloka råd och uppmuntran. Det har betytt mycket för oss.

Vår tid på LTH har varit enbart positiv och vi tackar avdelningen för Fastighetsvetenskap för detta – ni har stor del i det.

Lund december 2010

Viktor Bjelvenfeldt och Gustav Magnusson

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte	15
1.3 Frågeställningar.....	16
1.4 Metod	16
1.5 Disposition	16
2 Markåtkomst	19
2.1 Introduktion.....	19
2.2 Lagstiftning	19
2.3 Värdefaktorer	20
3 Grundläggande värderingsteori.....	23
4 Vinstdelning enligt genomsnittsvärdeprincipen.....	25
4.1 Grundläggande regler.....	25
4.2 Villkor för fastighetsreglering.....	26
4.3 Graderingsvärdeskydd	27
4.4 Fastighetsreglering med stöd av köp enligt JB eller överenskommelse enligt FBL	28
4.5 Genomsnittsvärdeprincipen	30
4.6 Relevant praxis.....	32
4.7 Nya ersättningsbestämmelser i Expropriationslagen	36
5 Fastighetstaxering	39
5.1 Grundläggande om fastighetstaxering.....	39
5.2 Värdeområden.....	40
6 Aktuell region	41
6.1 Eslövs kommun.....	42
6.2 Skurups kommun	42
6.3 Staffanstorps kommun	43
7 Undersökning	47
7.1 Geografisk begränsning	47
7.2 Tidsperiod	47
7.3 Gallring	47
7.4 Beaktade parametrar	48

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

7.5 Praktiska problem	49
7.6 Servitutsbildning	51
8 Intervjuer	55
9 Marginalvärde	61
10 Resultat	65
10.1 Fastigheter mindre än 10 000 m ²	66
10.2 Fastigheter större än 10 000 m ²	72
10.3 Fastighetsregleringar inom detaljplan	75
11 Diskussion	77
11.1 Undersökningsmetod	77
11.2 Svårigheter i arbetet	78
11.3 Förädling av marken	79
11.4 Ersättningsregler och påverkan frivilligfallen	80
11.5 Omständigheter	82
11.6 Reservationspris och marknadspris	83
12. Slutsats	85
13 Referenser	87
Bilaga 1	90
Bilaga 2	92
Bilaga 3	94
Bilaga 4	96

Förkortningar

Lagar

AL Anläggningslag (1973:1149)
AvtL Avtalslag (1915:218)
ExL Expropriationslag (1972:719)
FBL Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB Jordabalk (1970:994)
LBJ Lag (1995:1649) om byggande av järnväg
MB Miljöbalk (1998:808)
PBL Plan- och bygglag (1987:10)
RF Regeringsformen (1974:152)
VägL Väglagen (1971:948)

Domstolar

HD Högsta domstolen
HovR Hovrätten
TR Tingsrätten

Myndigheter

FBM Fastighetsbildningsmyndigheten
LM Lantmäteriet

Övrigt

NJA Nytt juridiskt arkiv
SOU Statlig offentlig utredning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Vid frivilliga fastighetsregleringar som rör marköverföringar mellan fastigheter bestämmer de inblandade parterna ofta själva den ersättning som ska betalas för den överförda marken. Det föreligger dock oklarhet rörande vilken ersättning man som markavträdare bör begära. Även för marktillträdaren kan det vara svårt att avgöra vilken ersättning som är rimlig att betala. Taxeringen innehåller enbart köp av hela fastigheter och kan därmed slå fel om man vill använda den för att ta fram en rimlig ersättning då man enbart reglerar till en del av en annan fastighet.

Det finns inget samlat ortsprismaterial med ersättningar vid genomförda fastighetsregleringar, som skulle kunna fungera vägledande när man bestämmer ersättningar för de fastighetsägare som medverkar vid marköverföringar. De priser som finns i de förrättningsakter som innehåller fastighetsregleringar avseende marköverföringar kan sammanställas och ge en bild av hur marken prissätts. Det är således fråga om att tillvarata ett dolt ortsprismaterial där det också är eftersträvansvärt att finna ett mönster i hur prissättningen sker.

Eftersom det redan existerar samlad information om vad fastighetsägare betalat för tillskott av mark till jordbruksfastigheter, är det mest intressant att undersöka vad som betalats då mark tillförts en bebyggd bostadsfastighet. Framst är det av intresse att utreda fastighetsregleringar som skett utanför tätorter, eftersom det där inte finns några betydande förväntningsvärden eller detaljplaner som påverkar ersättningsnivån.

Man skulle kunna tänka sig att man som ledstjärna använder de ersättningsprinciper som är vedertagna för tvångsvisa fastighetsregleringar även vid bestämmande av ersättning vid frivilliga fastighetsregleringar. Enligt FBL 5:8 får dock endast begränsade marköverföringar ske tvångsvis genom fastighetsreglering, det vill säga att inte någon väsentlig minskning av graderingsvärdet sker. Ersättningarna som utgår för de få fastighetsregleringar, som sker mellan en bebyggd bostadsfastighet och en jordbruksfastighet och som är så små att de skulle kunna genomföras tvångsvis, är intressanta att jämföra med den ersättning som skulle utgått om markåtkomsten istället skett tvångsvis. Det är även intressant att jämföra genomsnittsvärdeprincipen med sådana fastighetsregleringar som rör marköverföringar som är större än de som kan ske tvångsvis.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att utreda vad ägare till bebyggda småhusfastigheter betalar för tillskottsmark samt att undersöka om särskilda omständigheter är avgörande för hur prissättningen sker. Syftet är även att undersöka hur väl genomsnittsvärdeprincipen stämmer överens med de priser som erläggs vid frivilliga fastighetsregleringar.

1.3 Frågeställningar

- Vilka ersättningsbelopp betalas för mark vid frivilliga fastighetsregleringar?
- Kan man finna mönster i hur prissättningen sker vid dessa regleringar?
- Hur väl överensstämmer ersättningen vid frivilliga fastighetsregleringar med taxeringens korrigeringsbelopp?
- Finns det anledning att tro att slutsatserna i denna undersökning är representativa för frivilliga fastighetsregleringar i allmänhet?

1.4 Metod

Ortsprismaterialet får vi tillgång till genom att manuellt leta igenom förrättningsakter rörande fastighetsregleringar. Fastighetsregleringar kan innebära en mängd åtgärder och för att erhålla information om vad som betalats för själva marken måste vi finna så rena marköverföringar som möjligt. Dessutom tas hänsyn till faktorer som ägarstruktur, förändrade rättigheter m.m. som sammanställs och vägs samman.

Det pris som betalats jämförs med den ersättning som hade utgått enligt genomsnittsvärdeprincipen vid en tvångsvis reglering. Detta är tänkt att ge en uppfattning över hur de enligt ortsprismaterialet erhållna ersättningsbeloppen står i jämförelse med dessa beräkningsätt. Vad gäller genomsnittsvärdeprincipen är det i synnerhet de regleringar som skulle kunna ske tvångsvis som är intressanta att jämföra med. Samtidigt är det intressant att se hur den lämpar sig även vid större marköverföringar som inte kan ske tvångsvis. Taxeringens marginalvärde har också sina begränsningar och blir mindre lämplig att använda ju större marköverföring det är fråga om.

De undersökta fastighetsregleringarna har begränsats till ett fåtal kommuner. Vi har undersökt fastighetsregleringar i Eslövs, Skurups och Staffanstorps kommuner i Skåne. Dessa kommuner är lagom stora, har mycket lantbruk samt ligger i en expansiv region där det rimligtvis bör ske många fastighetsregleringar av den typ vi efterfrågar. Dessa tre kommuner har ansetts vara tillräckligt många för att erhålla ett användbart resultat. Dessutom är tiden som examensarbetet ska skrivas på en begränsande faktor som gör att det ej har varit möjligt att gå igenom fler kommuner och samtidigt få ett bra utfall.

Som nämnts är det enbart tillräckligt ”rena” fastighetsregleringar som används. De fall då den undersökta fastighetsregleringen innefattar ett flertal åtgärder, och det är oklart vad som betalades för själva marköverföringen, har inte tagits med i undersökningen. Sådana åtgärder kan vara nya servitut, andra fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning och nya ledningsrätter.

1.5 Disposition

Presentationen av rapportens innehåll har lagts upp enligt följande: Efter inledningen, som syftar till att ge läsaren en introduktion till arbetets huvudsakliga innehåll, följer två kapitel som handlar om markåtkomst och allmän grundläggande värdeteori. I

kapitel 4 och 5 presenteras de ersättningsbestämmelser som finns vid olika typer av markåtkomst samt regler om fastighetstaxering. Den region och de kommuner som varit aktuella för de granskade fastighetsregleringarna redovisas i kapitel 6. Tillvägagångssättet för vårt arbete framgår av kapitel 7. Kapitel 8 innehåller de intervjuer vi hållit med vissa fastighetsägare som medverkat i våra granskade marköverföringar. I kapitel 9 framgår de osäkerhetsfaktorer som föreligger då man analyserar erlagda priser vid frivilliga fastighetsregleringar samt de värdebegrepp som man kan tänkas använda sig av. Resultaten och en diskussion om dessa redovisas i kapitel 10. Övriga intressanta iakttagelser finns i kapitel 11. Slutsatsen är placerad i kapitel 12. Slutligen framgår använd litteratur av referenslistan i kapitel 13.

2 Markåtkomst

2.1 Introduktion

I arbetet undersöks frågan om vilket pris som utgår då mark överförs mellan fastigheter genom fastighetsreglering. Det faller sig då naturligt att i de inledande kapitlen beröra frågor som handlar om markåtkomst samt de grundläggande regler som finns för att en fastighetsreglering ska kunna gå genomföra.

2.2 Lagstiftning

När markanvändningen inom ett område förändras, kan det uppstå ett behov av att även förändra fastighetsindelningen för att på så sätt kunna använda marken på bästa sätt. Anledningen är att det finns ett starkt samband mellan fastighets- och ägarstruktur. För att uppnå den bästa markanvändningen inom ett område, och för att få en så totalekonomiskt lönsam fastighetsstruktur som det är möjligt, kan det därför finnas behov för den offentliga sektorn att tvångsvis ta mark i anspråk¹. Tvångsvis markåtkomst kan ske med stöd av ett flertal lagar såsom ExL, PBL, FBL, VägL, LBJ, MB med flera. De flesta av dessa lagar hänvisar till ersättningsreglerna i ExL 4 kap., som säger att det är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas vid tvångsvis markåtkomst. När markåtkomst sker med stöd av FBL eller AL – och om inte annan markåtkomstlagstiftning är tillämplig – beräknas dock ersättningen på annat vis, enligt så kallad vinstfördelning som det redogörs för nedan. Den tvångsvisa markåtkomsten blir enbart aktuell om inblandade fastighetsägare inte är villiga att frivilligt avstå från sin mark för att uppnå en mer samhällsnyttig fastighetsindelning. Det absolut vanligaste är dock att fastighetsindelningen justeras genom frivilliga överenskommelser mellan tillträdare och avträdare.

När mark tas i anspråk tvångsvis, kommer ersättningen troligtvis att bli lägre än fallet hade varit vid frivillig förhandling. Det är en av anledningarna till att regleringen är noggrann rörande när markåtkomst får ske tvångsvis. Ändamålet med markåtkomsten måste vara av allmänt intresse och de samhällsekonomiska fördelarna måste överväga de nackdelar som är för handen, vilket framgår av RF 2:18. En avvägning mellan enskilda och allmänna intressen ska också göras då ett tvångsförvärv aktualiseras. Ett annat krav är att förvärvaren måste vara i behov av ett visst bestämt markområde och det är den enda möjligheten för att uppnå det syfte som markförvärvet ska uppfylla. Om förvärvaren är i behov av ett visst bestämt markområde hamnar säljaren i en monopolställning och därmed finns möjlighet att begära ett oskäligt högt pris. Det är ett motiv till att tvångsvis markåtkomst är möjlig. Utöver att begära ett oskäligt högt pris, skulle man kunna tänka sig en situation då markägare i monopolställning vägrar sälja marken. Det skulle då finnas en möjlighet att samhällsnyttiga åtgärder förhindras för att markägare ser höga affektionsvärden i sina fastigheter. Ett annat villkor för att tvångsvis markåtkomst ska vara tillåten är att ändamålet med förvärvet är

¹Sjödin, Eije et al, *Markåtkomst och ersättning*, (Stockholm: Norstedts juridik, 2007), 16.

betydelsefullt för en grupp människor, vilket förhindrar att enskilda fastighetsägare tvingar till sig mark enbart för egen vinnings skull².

Som nämnts ovan kommer ersättningen i en tvångssituation rörande markåtkomst troligtvis att bli lägre än i en motsvarande frivillig överlåtelse, det vill säga i en sådan situation som föreligger då markåtkomsten aktualiseras genom tvång. Exempel på en sådan situation är som nämnts när markavträdaren befinner sig i en monopolställning. Det är dock väsentligt att ersättning betalas i vissa situationer även om den blir lägre än det värde som markavträdaren åsätter sin mark. Hur hög ersättningen blir beror på vilket syftet med markåtkomsten är och enligt vilken lag som markåtkomsten sker. Rimligtvis bör en tvångsvis markåtkomst inte leda till att avträdarens förmögenhetsställning försämras. Ersättning ska utgå till säljaren som motsvarar det pris som skulle varit för handen om markförsäljningen skett frivilligt och säljaren inte utnyttjade sin monopolställning³.

2.3 Värdefaktorer

För att frivilliga fastighetsregleringar, såsom de som undersöks i vår sammanställning, ska ske överhuvudtaget krävs det att köparen och säljaren värderar marken olika⁴. Köparen måste alltså se potential i markens användning som inte säljaren upptäcker och därmed värdera marken högre än säljaren. Priset som betalas kommer alltså minst att uppgå till det av säljaren uppskattade värdet av den mark som är aktuell för överlåtelse. Det slutliga överenskomna priset kommer då att hamna mellan säljarens och köparens värde av den aktuella marken⁵. Det värde som säljaren uppskattar marken till kan delas in i tre kategorier. För det första har säljaren ett individuellt värde för fastigheten som baseras på den nytta han upplever sig ha av just sin egen användning av marken. Säljarens värde består även av att han vill ha del av den vinst som uppstår genom en försäljning då mottagarfastigheten förbättras och stiger i värde. Dessutom vill säljaren få ersättning för de transaktionskostnader som uppstår vid försäljningen⁶.

Att undersöka prissättningen genom att studera ersättningar vid faktiska fastighetsregleringar har sina problem. I de fall där tvångsmöjligheter finns torde prissättningen mer eller mindre påverkas av existerande ersättningsregler. Köparen är inte beredd att betala mer än vad ersättningsreglerna medger, likväl som säljaren inte accepterar ett lägre pris⁷.

²Sjödin et al., 17-18.

³Sjödin et al., 21.

⁴Sjödin et al., 21.

⁵Sjödin et al., 22.

⁶Sjödin et al., 24.

⁷Kalbro, Thomas och Hans Lind, "Prisbildning och vinstfördelning – En experimentell undersökning av frivilliga överenskommelser vid tomtbildning och servitutsätgärder." Stockholm: Kungliga tekniska högskolan, Fastigheter och byggande, 1995.

Vidare är det svårt att veta vilken information parterna har om fastigheternas värden, värdeförändringarna och osäkerheterna kring dessa. Det saknas även information om hur eventuella affektionsvärden påverkar prissättningen⁸.

Vi är i undersökningen först och främst intresserade av hur det faktiskt ser ut. Är materialet någorlunda entydigt kan man dra slutsatser därav och utröna vilka eventuella principer eller andra faktorer som ligger bakom. Dessutom undersöker vi ofta regleringar som är större än vad som kunnat ske tvångsvis. Därmed torde inte bakomliggande ersättningsprinciper enligt ovan förda resonemang påverka förhandlingen. Samtidigt som man kan ifrågasätta hur väl införstådda parterna är med ersättningsregler, kan det vara naturligt för inblandade parter att vilja ha del av den andre partens vinst. En möjlighet är att de fullständigt struntar i allt vad ersättning heter. En annan är att man använder sig av existerande princip trots att den inte är tillämplig i det aktuella fallet. Man kan även tänka sig att man värderar marken i enlighet med marginalvärdet eller priset för jordbruksmark.

⁸Kalbro & Lind.

3 Grundläggande värderingsteori

Hur mycket människor är beredda att betala för en viss fastighet varierar naturligtvis mycket från individ till individ. En fastighets värde går inte att med säkerhet mäta; värdet är något som är individuellt för varje människa. Detta individuella värde beror på att olika människor värdesätter olika egenskaper hos fastigheter olika högt. Därför går det ej att med full säkerhet fastställa en fastighets värde. Det varierar ju mellan olika individer. Vid värdering av fastigheter uppskattas dock värdet efter vad marknaden medger, alltså bortsett från eventuella affektionsvärden. Det görs genom en granskning av vad som betalats vid tidigare försäljningar av fastigheter som liknar den man nu söker ett värde av. Det som gör det så svårt att bedöma ett värde är att varje fastighet är unik. En investering i en fastighet kräver stora kapitalinsatser och oftast är syftet att inneha den köpta fastigheten under en lång tidsperiod. Därför är det ofta ett stort steg för en köpare att investera i en fastighet. Dessutom föreligger det oftast ofullständig information om köpeobjektet då fastighetsinvesteringen ska ske, vilket ytterligare försvårar situationen för den potentiella köparen⁹.

Inom värdeteorin finns det ett antal kriterier som måste vara uppfyllda för att ett värde ska uppstå för en vara. Samtliga dessa kriterier är väl anpassade för fastigheter, vilket gör att fastigheter alltid har ett värde. För det första måste det finnas ett behov av att ha tillgång till fastigheten i fråga. Den måste alltså skapa nytta för den potentiella användaren av fastigheten. Det ska också vara möjligt att exkludera utomstående från att använda fastigheten. Det möjliggörs genom diverse olika lagar. Det ska dessutom vara möjligt att överlåta fastigheten, och slutligen krävs det att fastigheten, eller fastigheter med samma egenskaper som det potentiella köpeobjektet, endast finns i begränsad omfattning¹⁰.

Man kan knyta de värderingstekniska begreppen och teorierna till två olika situationer då olika typer av värden aktualiseras. Dessa situationer är överlåtelsesituationen och innehavarsituationen. När man ska överlåta sin fastighet är man naturligtvis intresserad av att erhålla så mycket pengar som möjligt vid försäljningen. Det värdebegrepp som då är av intresse är marknadsvärdet. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen marknad vid en viss tidpunkt under normala förhållanden. Marknadsvärdet har ett visst samband med priset men marknadsvärde och pris är inte samma sak. Marknadsvärdet är en prognos för en försäljningssituation och något facit på om marknadsvärdet är korrekt finns inte då marknadsvärdet beräknas. Priset är däremot ett resultat som visar vilken summa som betalats för en viss fastighet¹¹.

Vid innehavarsituationen är man intresserad av att fastigheten i framtiden kommer att inbringa intäkter av olika slag. Då är man alltså intresserad av fastighetens avkastningsvärde. Avkastningsvärdet definieras som nuvärdet av framtida netto-

⁹Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 2.

¹⁰Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 3-4.

¹¹Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 4-8.

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

överskott. Avkastningsvärdet är individuellt på så sätt att värdet är beroende av den specifika fastighetsinnehavarens förutsättningar och förväntningar. Marknadsvärdet däremot är inte individuellt; det är det värde som marknaden bedöms uppskatta fastigheten till¹².

¹²Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 4-8

4 Vinstdelning enligt genomsnittsvärdeprincipen

4.1 Grundläggande regler

När mark kan tas i anspråk tvångsvis med stöd av FBL eller AL – men ej med annan lagstiftning såsom PBL, ExL eller LBJ – ska vinstdelning tillämpas. Det är då fråga om enskilda fastighetsägare som tvångsvis tar i anspråk andras mark¹³. I den ändring av FBL som skedde 1993, slog man fast att vinstdelning även fortsättningsvis ska vara tillämplig. Men man konstaterade då att man ville att ersättning enligt FBL skulle korrelera bättre med reglerna om ersättning enligt ExL. Det innebär att även om en fastighetsreglering genomförs, ska ersättningen bestämmas enligt ExL:s bestämmelser om det är möjligt att genomföra markåtkomsten med annan lagstiftning än FBL. Även i fall då det enbart är möjligt att genomföra den tvångsvisa markåtkomsten med stöd av FBL eller AL, ska man utgå från ExL:s ersättningsregler. Dock ska även den vinst som uppstår för tillträdaren fördelas mellan tillträdande och avträdande fastighet, så kallad vinstdelning. Vid vinstdelningssituationer kom man fram till att regeln om företagsnytta eller den numera borttagna presumtionsregeln inte ska tillämpas¹⁴. Vinstdelning innebär att den fastighetsägare som tvingas avstå mark ska ersättas, utöver för den marknadsvärdeminskning som inträffar i den egna fastigheten, även genom att del av marktillträdarens vinst tillfaller avträdaren. Det framgår av FBL 5:10 a 3 st.

För att vinstdelning ska kunna ske, krävs att det uppstår en värdeökning som en följd av den tvångsvisa markåtkomsten. Den totala värdeökning som följer av marköverföringen kallas båtnad och den erhålls genom att man räknar ut de inblandade fastigheternas marknadsvärden efter genomförd reglering och subtrahera med de marknadsvärden som gällde innan regleringen ägde rum. Denna differens ska bli positiv för att en tvångsvis fastighetsreglering ska kunna ske eftersom båtnadsvillkoret enligt FBL 5:4 måste vara uppfyllt. Den slutliga vinsten som följer av fastighetsregleringen fås fram genom att man från den erhållna båtnaden drar av de kostnader som måste erläggas för att fastighetsbildningen ska kunna äga rum. Dessa kostnader utgörs av i huvudsak förrättningskostnader. Vinsten som uppstår ska alltså sedan fördelas mellan tillträdare och avträdare. Hur denna vinst fördelas beror på hur båtnaden och kostnaderna delas upp mellan de inblandade parterna¹⁵.

Ersättningsreglerna enligt FBL aktualiseras vid fastighetsreglering och är tillämpliga vid förrättningar rörande ett stort antal fastigheter såväl som förrättningar med ett mindre antal fastigheter inblandade. Den vinstdelning som beskrivs ovan och som kan bli aktuell enligt FBL innebär att den eventuella vinst som uppstår genom fastighetsregleringen ska fördelas på ett skäligt vis. Enligt förarbetena innebär detta att man ska ta ledning av vad man skulle ha kommit överens om vid en frivillig överlåtelse. Vad

¹³Sjödín et al., 177.

¹⁴Regeringen. ”Regeringens proposition 1991/92:127 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988)”, Regeringens proposition – 1991/92:127. Elektronisk version, 42-44.

¹⁵Sjödín et al., 106.

gäller tomt för enskild bebyggelse är i regel den så kallade genomsnittsvärdeprincipen tillämplig. Vinstdelningsfallen utgör endast de situationer där mark inte skulle kunna tas i anspråk tvångsvis enligt annan lag, vilket framgår av FBL 5:10 a 3st¹⁶.

Det finns två typer av vinstdelning, dels direkt vinstdelning, dels indirekt vinstdelning. Direkt vinstdelning innebär att Lantmäterimyndigheten räknar ut marknadsvärdeökningen för marktillträdaren och marknadsvärdeminskningen för avträdaren och därefter fördelar den uppkomna vinsten efter någon given fördelningsprincip. Indirekt vinstdelning innebär att marknadsvärdet för inblandade fastigheter ej beräknas, till exempel eftersom det anses vara olämpligt och att det kan ge ett osäkert resultat. I stället kan Lantmäteriet tillämpa någon erkänd princip för att på så sätt kunna bestämma ersättningen för inblandade sakägare utan att klart ange hur vinsten fördelas. Genomsnittsvärdeprincipen är ett exempel på en indirekt vinstdelningsmetod¹⁷.

4.2 Villkor för fastighetsreglering

För att mark ska kunna tas i anspråk tvångsvis genom fastighetsreglering måste ett antal dispositiva villkor i FBL 5 kap. vara uppfyllda utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Det måste enligt FBL 5:4 föreligga båtnad om fastighetsregleringen ska kunna genomföras. Det innebär att fastighetsbildningsåtgärden totalt sett måste leda till en värdeökning och att fördelarna med åtgärden överväger nackdelarna. Det ställs också krav på att sökandens fastighet måste förbättras om fastighetsregleringen genomförs enligt FBL 5:5. I samma lagrum framgår även att en reglering inte kan ske om de sakägare som berörs av regleringen allmänt motsätter sig fastighetsbildningsåtgärden. Om flera olika tillvägagångssätt finns för att genomföra fastighetsregleringen ska det väljas som föranleder minst olägenhet men som ändå inte skadar lönsamheten vilket stadgas i FBL 5:6. I princip får inte en fastighetsreglering ske så att mark tillsammans med byggnad överförs från en fastighet till en annan, vilket stadgas i FBL 5:7. Under förutsättning att väsentlig olägenhet inte uppkommer får dock även byggnad överförs om den endast har ett obetydligt värde eller den hjälper till att skapa en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Det avslutande villkoret i FBL 5 kap. är det så kallade fastighetsskyddet i 8 §. Det innebär att varje fastighet som deltar i fastighetsregleringen ska lämna sig lika mycket för sitt ändamål före som efter åtgärden. Fastighetsskyddet medför att fastigheter endast kan utsättas för mindre intrång och att annat än små storleksförändringar inte är möjliga. Det sistnämnda säkerställs genom att 8 § innehåller en bestämmelse som säger att graderingsvärdet inte får minskas eller ökas väsentligt för berörda fastigheter vid en reglering. Graderingsvärdet är ett värde som åsätts varje fastighet, vilket gör att man kan jämföra olika fastigheter trots att deras egenskaper är väsentligt olika. För tomtmark bestäms markens värde i obebyggt skick¹⁸.

¹⁶Regeringen, ”Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?”, Statlig offentlig utredning, SOU 2007:29, Elektronisk version, 45-46.

¹⁷Sjödín et al., 107.

¹⁸Sjödín et al., 179-181.

4.3 Graderingsvärdeskydd

Man kan fråga sig vad som är ett begränsat intrång och hur stor markareal som därmed är tillåten att överföra tvångsvis enligt FBL 5:8. Till en början kan man konstatera att en fastighet inte får genomgå någon väsentlig graderingsvärde-minskning. Graderingsvärde-minskningens storlek är något som förrättningslantmätaren får avgöra vid varje unikt fall, men det finns inte krav på att någon formell officialvärdering ska genomföras. Kravet, som innebär att någon väsentlig graderingsvärde-minskning inte är tillåten, medför en säkerhet för fastighetsägare att deras egendom inte kommer att minska i värde i någon stor omfattning. Som en naturlig följd av ovan förda resonemang rörande graderingsvärdeskyddet, får små fastigheter relativt sett tåla ett större markintrång än större fastigheter. Uttrycket graderingsvärde är mångfacetterat och en helhetsbedömning måste göras av förrättningslantmätaren vid granskning av den värde-minskning som fastigheten undergår vid regleringen. Om det uppstår en betydande värde-minskning för avträdande fastighet vid den tvångsvisa fastighetsregleringen men den drabbade fastighetsägarens ställning ändå inte påverkas nämnvärt, bör fastighetsregleringen ändå kunna genomföras utan hinder av FBL 5:8. I förarbetena till FBL nämns att man vid bedömning av om graderingsvärdeskyddet sätter stopp för tvångsvis fastighetsreglering ska titta på reglerna i gamla Jorddelningslagen. Man enades om att om en fastighetsreglering som innebär att ett markområde med viss areal kunde överföras enligt Jorddelningslagen så var det även möjligt enligt FBL. I Jorddelningslagens första paragraf framgick det att en tillåten graderingsvärde-minskning vid tvångsvis markåtkomst låg på 5 procent¹⁹. Ovanstående resonemang rörande väsentligheten, komplexiteten vid graderingsvärdebedömningen och ledningen som kan härledas från Jorddelningslagen förs i ett rättsfall från HD²⁰. Av detta rättsfall framgår även att fastigheter inom detaljplan kan få tåla en graderingsvärde-minskning på uppemot 25 procent vid tvångsvis markåtkomst.

I den praktiska tillämpningen av FBL 5:8 idag finns det tydligare riktlinjer att gå efter. Man skiljer då på tvångsvisa fastighetsregleringar som sker inom detaljplan och utanför detaljplan²¹. Det som är mest intressant i vårt arbete är att belysa tillämpningen av 5 kap. 8 § utanför detaljplanelagt område, men det är även nyttigt att ha kännedom om hur det föreligger inom plan.

Utanför plan är det tillåtet med en tvångsvis marköverföring som innebär en sänkning med 5–10 procent av den drabbade fastighetens totala graderingsvärde. Om det rör sig om större fastigheter ligger siffran nära 5 procent medan siffran vid mindre fastigheter ligger runt 10 procent av den avträdande fastighetens graderingsvärde. Inom detaljplan, där fastigheterna ofta är mindre än utanför detaljplan, är det möjligt att genomföra tvångsvisa fastighetsregleringar som innebär en marköverföring som motsvarar så mycket som 25 procent av den avträdande fastighetens totala

¹⁹Lantmäteriet. CD-fastighetsbildning. Handbok FBL. CD-rom. Stockholm: Norstedts juridik.

²⁰NJA 1991 s. 425.

²¹Leif Norell, Lantmäteriet, Samtal (2010-11-09).

graderingsvärde²². Som tidigare nämnts är det naturligt att det relativt sett är möjligt att göra större marköverföringar tvångsvis, när det rör sig om mindre fastigheter än när det gäller större fastigheter. Undersökning av graderingsvärdeförändringen har varit det vi huvudsakligen tittat på för att avgöra om de undersökta marköverföringarna skulle kunnat ske tvångsvis. Större marköverföringar kan dock ske genom att kommunen löser in mark enligt FBL 8 kap., i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.

4.4 Fastighetsreglering med stöd av köp enligt JB eller överenskommelse enligt FBL

När fastighetsregleringsinstitutet introducerades 1972 var det många som med detta såg fördelar. Med hjälp av fastighetsreglering blev det möjligt att föra över mark från en fastighet till en annan utan att söka lagfart och därmed också utan att betala stämpelskatt. Innan FBL kom 1972 var man hänvisad till avstyckning med efterföljande sammanläggning för att genomföra marköverföringar mellan fastigheter. Man var då tvungen att söka lagfart och därmed även betala stämpelskatt för förvärvet. Överföring av mark genom fastighetsreglering har nästan helt slagit ut marköverföring genom sammanläggning²³.

I de förrättningar vi undersökt i detta arbete, finns flera fall då ett köp enligt JB 4:1 ligger till grund för fastighetsregleringen i stället för en överenskommelse enligt FBL 5:18, som normalt ska vara det som fastighetsregleringen grundar sig på. Det har ansetts vara ett godkänt förfarande, dock blir då följderna att de juridiska konsekvenserna skiljer sig åt mellan de olika alternativen. En överenskommelse enligt FBL 5:18 är enbart giltig i den förrättning som överenskommelsen skapats i samband med²⁴. För att överenskommelsen ska vara bindande, krävs att den upprättats i samband med förrättningshandläggningen. En köpehandling avseende fast egendom enligt JB 4:1 fortsätter dock att vara ett köpeavtal även sedan det lämnats in till Lantmäteriet för att ligga till grund för fastighetsreglering; även om förrättningen till exempel skulle ställas in, fortsätter köpeavtalet att gälla. Om man istället har skrivit en överenskommelse om fastighetsreglering, och förrättningen ställs in, så faller överenskommelsen²⁵.

De villkor som skrivs in i ett köpeavtal ska betraktas som avtalsvillkor och ska bedömas enligt civilrättsliga regler med stöd av AvtL och JB. Enligt JB 4:1 finns det ett antal obligatoriska moment i ett köpeavtal för att det ska vara giltigt. Dessa är klar

²²Norell, Samtal (2010-11-09)

²³Carl-Johan Hjalme, ”Skillnader mellan köp enligt jordabalken och marköverföring genom fastighetsreglering (ofta med stöd av överenskommelse)”, Köp genom fastighetsreglering, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Stadshallen i Lund, 2009-11-05.

²⁴Henrik af Klinteberg, ”Jämförelse mellan köp och överenskommelse vid fastighetsreglering”, Föreläsning Fastighetsbildningsprocessen, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, 2010-10-06.

²⁵Hjalme.

angivelse av den aktuella fasta egendomen, namnen på köparen och säljaren, köpeskillningens storlek och en överlåtelseförklaring. Ett giltigt köpeavtal rörande fast egendom ska dessutom alltid vara skriftligt²⁶. För att ett köpeavtal ska få läggas till grund för fastighetsreglering, måste det vara fråga om ett fullbordat köp. Det får alltså inte finnas några återgångsvillkor i köpeavtalet, det vill säga att köpet är beroende av en framtida händelse som, om den inte inträffar, gör att köpet går tillbaka. Inte heller i en överenskommelse om fastighetsreglering får det finnas några villkor som måste uppfyllas för att förrättningen ska genomföras²⁷.

När ett köpekontrakt upprättas som stöd för en fastighetsreglering flyttas äganderätten i och med undertecknandet av kontraktet. Om istället en överenskommelse skrivs, sker ägarbytet då förrättningen vunnit laga kraft och registrerats. Som tidigare berörts slipper markförvärvaren betala stämpelskatt när fastighetsreglering sker även om det är ett köp som stöder fastighetsregleringen. Vad gäller sakägarkretsen i de två möjliga situationerna skiljer de sig åt. När reglering sker med stöd av överenskommelse är ägarna till samtliga inblandade fastigheter sakägare. Om det däremot är ett köp som föranleder regleringen skiljer sig situationen åt beroende på om det rör sig om reglering av hel fastighet eller enbart del därav. Om förvärvet rör del av fastighet är både köpare och säljare sakägare. Om förvärvet rör hel fastighet är dock enbart köparen sakägare eftersom äganderättsövergången sker redan i och med undertecknandet av köpehandlingen. Förrättningen sker då i samma ägares hand. När köp används istället för överenskommelse, framgår det av ersättningsbeslutet i förrättningsprotokollet att ingen ersättning ska betalas. Det betyder att ingen ersättning betalas i förrättningen. Dock ska självklart den köpeskillning som framgår av köpekontraktet erläggas.²⁸

Man kan då fråga sig vilka incitament sakägarna har då de använder köp enligt JB som grund för fastighetsreglering i stället för överenskommelse enligt FBL. Det ligger främst i tillträdarens intresse att använda sig av köpeavtal vid regleringen. De fördelar som ett köpeavtal innebär är bland annat att köparen får en ökad trygghet eftersom att köpeavtalet fortsätter vara giltigt även efter förrättningen. Det gäller även om förrättningen skulle inställas. Dessutom aktualiseras JB:s felregler om köpeavtal läggs till grund för fastighetsregleringen i fråga. Det gör att tillträdaren har rätt att åberopa dolda fel efter att tillträde har skett, alltså sådana fel som tillträdaren ej borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av den mark som ska tillträdas²⁹.

Det faktum att flera av marköverföringarna grundas på köp enligt JB, är en iakttagelse vi gjort och som vi finner relevant att ta upp. Vi kan inte utesluta att valet mellan

²⁶Tomas Öhrn, ”Skillnader mellan köp och överenskommelse som grund för fastighetsreglering”, Köp genom fastighetsreglering, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Stadshallen i Lund, 2009-11-05.

²⁷Hjälme.

²⁸af Klinteberg.

²⁹Fredrik Warnquist, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, Samtal (2010-10-18).

överenskommelse och köp enligt JB påverkar prissättningen, men vi har inte sett något som tyder på det.

4.5 Genomsnittsvärdeprincipen

Som tidigare nämnts framgår det av FBL 5:10 a att det är vinstdelning som ska tillämpas då mark tas i anspråk tvångsvis med stöd av FBL och AL och det ej går att genomföra med stöd av andra lagar. Vinstdelning innebär som namnet antyder att vinsten som uppstår genom fastighetsregleringen ska fördelas mellan avträdare och tillträdare av marken. Vinstdelningen vid tomtbildning sker enligt en princip som kallas genomsnittsvärdeprincipen och som har utvecklats genom praxis. Med tomtbildning menas bildande av en fastighet, inom eller utanför detaljplan, som är avsedd för enskild bebyggelse. Genomsnittsvärdeprincipen innebär att varje kvadratmeter inom en tomt ska åsättas samma värde oavsett var bebyggelsen finns, det vill säga marknadsvärdet dividerat med tomtens totala areal. Anledningen till att genomsnittsvärdeprincipen tillämpas är att byggnation ofta får ske endast om en tomt är tillräckligt stor, och därför är varje kvadratmeter av en tomt lika viktig för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Efter att tvångsvis fastighetsreglering har skett ska marknadsvärdet per kvadratmeter för den nya tomten som erhållit mark räknas ut. Det värdet ska sedan multipliceras med den överförda arealen och på så sätt erhålls den ersättning som ska utgå till markavstående fastighetsägare. Tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen innebär att den fastighet som initialt har ett lågt värde och bidrar i fastighetsregleringen med en stor areal kommer erhålla en större del av den vinst som uppstår³⁰.

Det marknadsvärde som ska ligga till grund för ersättningen vid användande av genomsnittsvärdeprincipen är det råtomtsvärde som den nybildade fastigheten har. Ett råtomtsvärde innebär att man från marknadsvärdet drar av värdet av de åtgärder som måste vidtagas för att göra den nya fastigheten byggbar. Dessa kostnader kan till exempel vara förrättningskostnader, avgifter för gator, vatten och avlopp eller kostnader för schaktning, sprängning och rivning av byggnad. Värdeökningarna som skapas då någon av inblandade fastighetsägare utför åtgärder som ligger utanför råtomtsvärdet ska då tillfalla den som utför åtgärderna och ska ej ingå i det värde som fördelas³¹.

Det finns situationer då en ersättningsberäkning enligt genomsnittsvärdeprincipen behöver justeras en aning för att syftet med principen ska kunna efterlevas. En sådan situation uppstår då någon av de inblandade fastighetsägarna, före värdetidpunkten, utfört en åtgärd på den egna fastigheten som underlättar framtida byggande och som därmed höjer värdet på fastigheten som beskrivs i föregående stycke. Den andra typsituationen, som innebär avvikelse från genomsnittsvärdeprincipens grundtanke, föreligger då en fastighet har någon typ av tillgång som har ett högt värde men som ej har någon betydelse för bebyggelsemöjligheterna inom tomten. Exempel på sådana

³⁰Sjödín et al., 188-190.

³¹Sjödín et al., 191-192.

tillgångar med höga värden är stora grustäkter eller värdefull skog. Dessa tillgångar kan utnyttjas utan att möjligheten att bebygga fastigheten påverkas, varför värdet av tillgångarna inte ska fördelas över hela den nyskapade fastigheten vid bestämning av ersättning enligt genomsnittsvärdeprincipen. Värdet av de högt värderade tillgångarna ska istället hänföras den del av den nya fastigheten som de är placerade på³².

Om genomsnittsvärdeprincipen skulle leda till ett oskäligt resultat, finns det möjlighet att jämka resultatet enligt FBL 5:11. Ett sådant oskäligt resultat kan uppstå om ersättningen som ska utgå till markavstående fastighet understiger marknadsvärde-minskningen som den drabbas av på grund av markavståendet. Ersättningen ska också jämkas om den överstiger mottagande fastighets marknadsvärdeökning. I båda dessa situationer uppstår en förlust för respektive fastighet. Man kan ej jämka ersättnings-beloppet längre än att förluster för inblandade fastigheter inte inträffar³³.

Om skador uppkommer vid en tvångsvis fastighetsreglering som inte kompenseras av den ersättning som utgår för själva markåtkomsten utan snarare är mer personliga, finns det möjlighet att få ersättning även för dem enligt FBL 5:12 så länge det rör sig om ekonomiska skador. I denna paragraf framgår det att om det rör sig om en ekonomisk skada så ska även den ersättas utöver ersättningen för markåtkomsten. Om dessa övriga skador inträffar i ett vinstdelningsfall, ska vinstdelningen räknas ut först, och därefter ska den sakägare som drabbats av skadan först och främst ta av sin vinst för att täcka denna. Om inte vinsten räcker för att kompensera den övriga skadan ska även den kompenseras³⁴.

Vid vinstdelningssituationer är en viktig aspekt att ta hänsyn till fördelningen av de kostnader som uppstår vid markåtkomsten. Dessa kostnader är i huvudsak förrättningskostnader. Det framgår att av FBL 5:13 att kostnaderna ska fördelas efter vad som är skäligt³⁵. Vid tvångsvis fastighetsreglering kan tyckas att tillträdaren borde stå för förrättningskostnaderna. Eftersom det är denne som initierar åtgärden anses det nog av de flesta vara skäligt att det är den som tvingar till sig mark som får stå för kostnaderna. I de fall som undersökts i detta arbete, är det fråga om en bebyggd bostadsfastighet som tillförs råtomtmark. Det innebär att avträdaren indirekt skulle stå för förrättningskostnaderna genom att likviden sänks med ett belopp som motsvarar dessa kostnader eftersom hela båtnaden tillfaller avträdaren³⁶.

De flesta bestämmelser i FBL 5 kap. är dispositiva och får frångås om de berörda fastighetsägarna så önskar. Det finns dock enligt FBL 5:18 en begränsning i avtalsfriheten som innebär att LM inte får gå med på en fastighetsbildningsåtgärd som medför att säkerheten för de fordringshavare med säkerhet i de berörda fastigheterna försämras³⁷.

³²Sjödín et al., 193-194.

³³Sjödín et al., 194-195.

³⁴Sjödín et al., 104-105.

³⁵Sjödín et al., 105.

³⁶Sjödín et al., 197.

³⁷Sjödín et al., 105.

Exempel.

För att förtydliga hur genomsnittsvärdeprincipen fungerar, illustreras metoden här med ett exempel. I exemplet är den tvångsvisa marköverföringen relativt begränsad, vilket gör att fastighetstaxeringens marginalvärde kan fungera vägledande rörande värdet av tillskottsmarken. Eftersom tillskottsmarken har ett så högt värde för tillträdarfastigheten, leder det i slutändan till att ersättningen jämkas ner till den nyskapade fastighetens marginella värdeökning. I exemplet rör sig om en bebyggd bostadsfastighet som reglerar till mark från en jordbruksfastighet.

200 m² åkermark förs genom fastighetsreglering från jordbruksfastigheten J till den bebyggda bostadsfastigheten B. B är 1 800 m² stor. Genomsnittsvärdeprincipen ska användas vid bestämmande av ersättningen. För att fastighetsregleringen ska kunna genomföras, krävs det att 30 000 kr i exploateringskostnader betalas och dessa ska inte vara med i beräkningen av ersättningen eftersom det är råtomtsvärdet som ska fördelas vid vinstdelningen. Exploateringskostnaderna innefattar i exemplet förrätningskostnaderna inklusive kostnader för vatten och avlopp. När den nya tomten är färdigbildad är den värd 530 000 kronor. Då det är råtomtsvärdet som ska fördelas, ska exploateringskostnaderna på 30 000 kronor dras från det slutliga fastighetsvärdet. Det leder till att råtomtsvärdet är 500 000 kronor och att det därmed är det beloppet som ska fördelas mellan avträdare och tillträdare. Den ersättning som ska utgå beräknas enligt följande formel:

$$\text{ersättning} = \frac{\text{tomtens nya värde} \cdot \text{tillförd areal}}{\text{total areal}}$$

Eftersom den överförda marken är 200 m² stor innebär det att ersättningen som ska utgå till ägaren av fastigheten är 50 000 kronor (500 000/2 000*200). Alltså är genomsnittsvärdet 250 kr/ m², men marginalvärdet är endast 100 kr/ m². Det innebär att 50 000 kronor är ett högre belopp än den tillträdande fastighetens marginella värdeökning. Således ska beloppet jämkas så att det motsvarar den ombildade fastighetens marginella värdeökning. Om vi i exemplet antar att marginalvärdet för bostadsfastigheter inom det värdeområde som berör fastigheterna J och B är 100 kronor per m², leder det till att den ersättning som utgår i förevarande situation är 20 000 kronor (200*100).

4.6 Relevant praxis

I det följande beskrivs det rättsfall³⁸ som har lett fram till att genomsnittsvärdeprincipen blivit vedertagen vid beräkning av ersättning vid tvångsvisa fastighetsregleringar. Det gäller vid tomtbildning såväl utanför som inom detaljplanlagt område.

³⁸NJA 1989 s. 431.

I rättsfallet var det fråga om att mark som redan nyttjades enligt JB 1:6 överfördes från en avträdande till fem tillträdande fastigheter. Ersättningen bestämdes initialt till 1,10 kr i genomsnitt per kvadratmeter. Då regleringen skedde enligt FBL, hade avträdaren kunnat få del i den vinst som följde regleringen. FBL:s och ExL:s regler skiljer sig åt på den punkten, då man enligt ExL endast medger ersättning för avträdarens marknadsvärdeförlust.

Avträdaren anförde besvär mot FBM och yrkade ersättning om 37 kr per kvadratmeter för landområden och 1 kr per kvadratmeter för vattenområden som ingick i det överförda området.

TR ansåg att genomsnittsvärdeprincipen i första hand skulle tillämpas, såvida det inte frambringade ett högre värde än marginalvärdet för tillträdande fastighet. Om så var fallet skulle det, med hjälp av genomsnittsvärdeprincipen, framräknade värdet jämkas ner till marginalvärdet, vilket stadgas i FBL 5:11.

Tillträdarna ansåg att man vid den värdering enligt vilken avträdaren yrkat ersättningsbelopp inte tog hänsyn till de tröskeeffekter som finns inbyggda i taxeringssystemet. Då tillträdarna redan i praktiken disponerade över områdena, ansågs det orimligt att avträdande fastighet skulle få hela vinsten. Det skulle innebära att mottagande fastigheter berövades det värde de hade innan, vilket ansågs orimligt. Den mark som skulle överföras ansågs endast ha ett marginellt värde och kunde inte tillerkännas ett värde om 37 kronor per kvadratmeter.

I FBL 5:10 2 st. fanns ingen uttrycklig bestämmelse om vinstfördelning. I propositionen³⁹ som låg till grund för FBL 5:10 framgår att likvidvärdering och vinstfördelning bör göras så att ett skäligt resultat uppnås. I det aktuella fallet hade dock FBM grundat sitt ersättningsbeslut på en likvidvärdering där de i regleringen ingående områdena fått ett värde motsvarande värdeminskningen hos avstående fastighet. I FBL 5:10 2 st. stadgades att hänsyn ska tas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet. FD ansåg således att ersättningsbeslutet torde ändras så att även avträdaren fick del av vinsten.

HovR:n ansåg att man i enlighet med FBL 5:10 och 5:11 skulle bestämma likvidvärdena till högst värdeökningen för mottagande fastigheter, eller så att en skälig vinstfördelning uppnås. Vidare anfördes att den vinstfördelning som uppkommer vid frivilliga överlåtelser i liknande situationer bör efterliknas så långt det går.

För frivilliga överlåtelser gäller att prisnivån för mark för bebyggelseändamål utanför detaljplanelagt område ligger högre än mark som försäljs för jord- och skogsbruksändamål, även då det råder god tillgång på mark för bebyggelseändamål. Vid försäljning av hela fastigheter, där jordbruksmark omvandlas till råtomtmark, tillfaller

³⁹Se prop. 1969:128 s B 395.

vinsten som regel säljaren. Prisbildningen är mer oklar vid försäljning av mindre markområden för utökning av redan etablerade tomter.

I ett tidigare rättsfall⁴⁰ slog HD fast att genomsnittsvärdeprincipen skulle användas. Även om det då rörde sig om mark som för första gången blivit stadsplanerad och tomtindelad, har denna princip använts som värderingspraxis även i andra ersättningssituationer. I 1989 års fall⁴¹ menade HovR:n att det är rimligt att använda genomsnittsvärdeprincipen så länge det inte frambringar ett oskäligt resultat. När det gäller mark som överförs enligt tvångsreglerna i FBL, ansågs det rimligt att utgå ifrån att utvidgningen sker innan några byggnads- eller exploateringsåtgärder vidtagits.

I det aktuella fallet⁴² översteg det genomsnittliga markvärdet av de aktuella tomterna väsentligt marginalvärdet av den överförda marken. Därför krävdes jämkning i enlighet med FBL 5:11. Det innebär att ersättningen skulle bestämmas till den värdeökning som respektive mottagande fastighet undergått. Detta innebär dock att avträdaren fick hela vinsten, varför det ansågs rimligt att denne stod för förrätningskostnaderna.

I HD-utlåtandet yttrade sig Lantmäteriet enligt följande:

Vid tvångsvisa fastighetsregleringar gäller den så kallade vinstdelningsprincipen varvid båtnaden ska fördelas. Marken har olika värde för tillträdaren och för avträdaren vilket är en förutsättning för att båtnad ska uppstå. Båtnaden fördelas dels indirekt genom att likvidvärderingen hänförs den värdenivå som gäller antingen tillträdaren, avträdaren eller någonstans där emellan. Dels fördelas båtnaden också genom en kostnadsfördelning enligt FBL 5:13 med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

Genomsnittsvärdeprincipen var vid tidpunkten för det aktuella rättsfallet allmänt vedertagen vid fastighetsregleringar inom detaljplan. Däremot rådde det större oklarhet kring vad som gällde utanför detaljplan; man hade tre olika grundsyner för hur vinsten borde fördelas mellan tillträdare och avträdare.

Den första grundsynen var att hela eller större delen av vinsten tillfaller tillträdaren. Detta överensstämmer med det expropriationsrättsliga och innebär att avträdaren endast kompenseras för den förlust som denne åsamkas. Detta kan vara naturligt när marköverföringen alternativt kunnat genomföras med stöd av byggnads- eller expropriationslagstiftning, men var i praktiken mycket ovanligt vid tomtbildning utanför detaljplan.

Argument för att större delen av vinsten borde tillfalla tillträdaren grundas på att tillträdaren är den som initierar regleringen, vilken i sin tur är en förutsättning för den uppkomna värdestegringen.

⁴⁰NJA 1956 s. 603.

⁴¹NJA 1989 s. 431.

⁴²NJA 1989 s. 431.

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Den andra grundsynen var likadelning som motiveras med att den är rättvis och överensstämmer med vad två avtalande parter skulle komma fram till under förutsättning att båda parter kunnat få regleringen till stånd.

Den tredje grundsynen var att hela eller större delen av vinsten tillfaller avträdaren. Att större delen av vinsten skulle tillfalla avträdaren kan motiveras med att det är oskäligt att den som tvångsvis avstått mark inte ska få en betydande del av vinsten. Att hela eller huvuddelen av vinsten ska tillfalla avträdaren ansågs rimligt om den avstådda marken betraktas som råtomtmark. Detta synsätt motiveras med en liknelse med vad som gäller inom detaljplan: Marken får sitt högre värde så fort det står klart att den lämpar sig bättre som tomtmark för enskilt bebyggande, varför själva för rättningen inte blir värdeskapande. Det kan röra sig om mark som hävdas av en intilliggande fastighet eller som av arronderingsskäl bättre lämpar sig för densamma.

Tillämpningen av vinstfördelning vid marköverföring utanför detaljplan har tyckts variera hovrätternas domkretsar emellan och det har funnits behov av prejudicerande utslag. Det har ansetts orimligt att det ska variera mellan olika regleringar som till sin natur är mycket lika.

Det aktuella fallet visar tydligt på hur olika man kan ha resonerat. Det har ansetts betydande att vid tvångsreglering ta hänsyn till vad man frivilligt skulle kommit överens om. Det har därför ansetts oskäligt att låta tillträdaren tillgodogöra sig hela eller större delen av vinsten.

Likadelning ansågs heller inte av LM vara lämpligt, efter som man då måste känna till vinsten på förhand och därmed kunna bedöma respektive fastighets värdeförändringar utifrån den betydelse markområdet har för dess användning. Det ansågs mer sannolikt att man vid en avtalssituation grundar värderingen på den användning marken kommer att ha efter regleringen.

Mark bör värderas som råtomtmark (tomtmark innan några byggnads- eller exploateringsåtgärder vidtagits) för att bäst återspegla marknadens uppfattning i en överlåtelsesituation. Det innebär att man, i likhet med situationen inom detaljplan, anser att värdeökningen redan skett. Således torde den inom detaljplan vedertagna genomsnittsvärdeprincipen ligga nära till hands.

I de fall där tillskottsmarken inte är nödvändig för att fastigheten ska kunna bebyggas, kommer genomsnittsvärdeprincipen normalt att generera ett högre värde än vad mottagande fastighet ökar i värde. Ersättningsnivån får aldrig överstiga marginalvärdet för mottagande fastighet, varför jämkning ofta förekommer.

Genom att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen erhålls ett enhetligt ersättningssystem, och det faktum att ett jämkningsförfarande relativt ofta måste tillgripas är inget som talar emot användandet av principen

HD fastställde HovR:ns utslag⁴³.

4.7 Nya ersättningsbestämmelser i Expropriationslagen

FBL och AL har delvis andra ersättningsregler än expropriationslagstiftningen genom att ett vinstdelningsförfarande ibland blir aktuellt. Det kan ändå vara intressant att jämföra dem båda; det vill säga å ena sidan ett vinstdelningssystem och å andra sidan ett ersättningssystem som bara tar hänsyn till den marknadsvärdeminskning som avstående fastighet undergår.

I mellan 95–99 procent av allt ianspråktagande av fast egendom som skulle kunna ske med tvångsförvärv, sker istället frivilliga överenskommelser mellan parterna⁴⁴ och priset antas vara högre än vad expropriationslagstiftningen ersättningsregler medgivit⁴⁵. Det finns dock inget som bekräftar att det alltid förhållit sig så⁴⁶. Ovanstående gäller förvärv med stöd av annan lagstiftning än FBL och AL.

En tvångsvis reglering enligt FBL borde i de fall då det rör sig om en redan bebyggd småhusfastighet, betinga ett värde lika med marginalvärdet för fastigheten upp till den gräns för vilken korrigeringsvärdet slutar gälla. Marginalvärdet beror naturligtvis på hur stor tillträdarens fastighet är⁴⁷.

I de fall som ingår i vår undersökning är det svårt att entydigt – utan individuell prövning – avgöra vilka fastighetsregleringar som skulle kunna ske tvångsvis. Viss spretighet skulle dock eventuellt kunna förklaras av att man inte har samma information om ersättningsregler vid frivilliga regleringar som vid tvångsförvärv i allmänhetens intresse. En annan förklaring är att man med ExL:s ersättningsbestämmelser endast får ersättning för marknadsvärdeförlusten medan FBL:s bestämmelser medger en ersättning innebärande som lägst marknadsvärdeförlusten⁴⁸. Man har alltså möjlighet att få del av båtnaden.

Förklaringen till att man antas komma fram till ett högre pris vid överenskommelser där markåtkomst enligt ExL undviks, beror dels på att det är en förutsättning för att säljaren ska gå med på överenskommelsen, dels på att förvärvaren slipper en del transaktionskostnader behäftade med ett domstolsförfarande och därför är beredd att betala lite mer⁴⁹. Å andra sidan har förvärvaren av naturen mer svängrum i expropriationsfallen gentemot de förvärv som sker enligt FBL.

⁴³NJA 1989 s. 431.

⁴⁴Regeringen, SOU 2007:29, 138.

⁴⁵Thomas Kalbro, *Markexploatering*, (Stockholm:Norstedts juridik, 2007), 113.

⁴⁶Regeringen, SOU 2007:29, 141.

⁴⁷NJA 1989 s. 431.

⁴⁸Regeringen, SOU 2007:29, 146.

⁴⁹Kalbro, 113.

Från och med den 1 augusti 2010 gäller nya ersättningsregler i ExL. Dessa nya regler innebär överlag en höjd ersättningsnivå för fastighetsägare som drabbas av markintrång som utförs med stöd av ExL eller annan lagstiftning som tillämpar ExL:s ersättningsregler. Förändringarna syftar till att stärka äganderätten för enskilda fastighetsägare. För det första ska ersättningen till fastighetsägare som tvingas avstå mark höjas med 25 procent. Med denna förhöjda ersättning vill lagstiftaren särskilt kompensera den markavstående fastighetsägaren för det obehag som uppstår då denne tvingas avstå sin fasta egendom. Utöver den allmänna ökade ersättningsnivån innebär de nya reglerna att den så kallade presumtionsregeln upphävs. Det innebär att den ersättning som utgår vid den tvångsvisa markåtkomsten hamnar närmare den verkliga marknadsvärdeminskningen, eftersom de eventuella förväntningsvärden som tillskapats av det allmänna (stat och kommun) ska tillfalla fastighetsägaren. Den tredje och sista förändringen i ExL:s ersättningsbestämmelser rör det så kallade toleransavdraget, som tidigare innebar att en markägare som drabbats av intrång var tvungen att tåla en viss skada. Det innebar att den drabbade inte fick ersättning från första kronan. Enligt de nya reglerna existerar inte toleransavdraget längre och en fastighetsägare som drabbats av markintrång behöver inte längre oro sig för att ett avdrag ska göras på den ersättningsgilla skadan⁵⁰.

⁵⁰Regeringen. ”Ersättning vid expropriation”, Regeringens proposition – 2009/10:162. Elektronisk version, 1, 2010-03-18.

5 Fastighetstaxering

5.1 Grundläggande om fastighetstaxering

En fastighets taxeringsvärde är ett värde som åsätts alla fastigheter och som har flera olika funktioner. Taxeringsvärdets huvudsakliga uppgift är att ligga till grund för fastighetsskatten men det finns också flera andra sätt att använda fastigheters taxeringsvärde. Ett taxeringsvärde fungerar nämligen som en stor informationskälla som kan vara viktig att utnyttja i flera olika situationer. Bland annat kan man granska en fastighets taxeringsvärde för att uppskatta marknadsvärdet, eftersom taxeringsvärdet normalt ska uppgå till 75 % av marknadsvärdet. Att snabbt kunna komma fram till ett marknadsvärde för en fastighet kan vara viktigt för ett kreditinstitut för att kunna avgöra om ett lån med aktuell fastighet som säkerhet ska beviljas. Andra användningsområden av taxeringsvärdet är till exempel fastighetsvärdering, fysisk planering, statistiska ändamål, försäkringsverksamhet, kreditupplysning och i direktreklamsammanhang⁵¹.

Arbetsgången vid fastighetstaxering sker i form av en massvärdering av fastigheter med schabloniserade modeller. Vid fastighetstaxering skiljer man på olika typer av fastigheter och nya taxeringsvärden för respektive fastighetstyp räknas ut vid olika tillfällen. De olika fastighetstyperna som används vid taxeringen är lantbruksenheter, hyreshus-, industri- och specialenheter samt småhusenheter. Allmän fastighetstaxering (AFT) för respektive fastighetstyp sker vart 6:e år och förenklad fastighetstaxering (FFT) sker det tredje året efter att den allmänna taxeringen ägt rum. För de fastighetstyper som inte omfattas av allmän eller förenklad fastighetstaxering under ett år sker speciell fastighetstaxering. Då beräknas nya taxeringsvärden för de fastigheter som förändrats på ett omfattande sätt och även ny- och ombildade fastigheter⁵².

Det som ska klargöras vid fastighetstaxering är huruvida de fastigheter som undersöks är skattepliktiga eller ej. Om de är skattepliktiga ska de åsättas ett taxeringsvärde som ligger till grund för beskattningen. Man ska också dela in fastigheterna i taxeringsenheter som ska vara lämpliga att beskatta. Det vanligaste är att en fastighet utgör en taxeringsenhet men andra varianter kan förekomma, till exempel att två fastigheter ses som en taxeringsenhet om de brukas gemensamt och har samma ägare. Kravet för egendom som ska tillhöra samma taxeringsenhet är att den ska ligga inom samma kommun, ha samma ägare, ha samma skattepliktsförhållande och utgöra en ekonomisk enhet⁵³.

Regler om hur fastighetstaxeringen ska gå till finns i fastighetstaxeringslagen och fastighetstaxeringsförordningen. Det är Skatteverket som ansvarar för fastighets-

⁵¹Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering-grundläggande teori och praktisk värdering*, (Gävle och Solna 2008), 235.

⁵²Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 236-237.

⁵³Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 237-238.

taxeringen och Lantmäteriet har stor del i det värderingsarbete som är en del av förberedelsen av taxeringsprocessen⁵⁴.

Vid allmän och förenklad fastighetstaxering krävs det som sagt ett betydande förberedande värderingsarbete för att nya taxeringsvärden ska kunna erhållas. Detta analysförarbete omfattas i första hand av ortsprismetoden vilket innebär att de köp som är tillräckligt lika jämförelseobjektet och som skett under aktuellt nivåår ska granskas. Nivååret är det år som ligger två år före aktuell AFT eller FFT⁵⁵.

5.2 Värdeområden



Figur 1. Värdeområdeskarta för Skurup⁵⁶.

Inom varje kommun finns det olika värdeområden som bär på information om hur stor en normaltomt inom respektive område är och vilket värde tillskottsmark har för en bostadsfastighet. Det marginalvärde som vi använt oss av i arbetet är ett taxeringsvärde. För att erhålla marknadsvärdet för tillskottsmarken har vi dividerat taxeringsvärdet med 0,75. Det är detta framräknade värde som vi har antagit vara de nyskapade tomternas marginella värdeökning. Ovan visas ett exempel på en värdeområdeskarta samt tillhörande information rörande bland annat normaltomtens storlek.

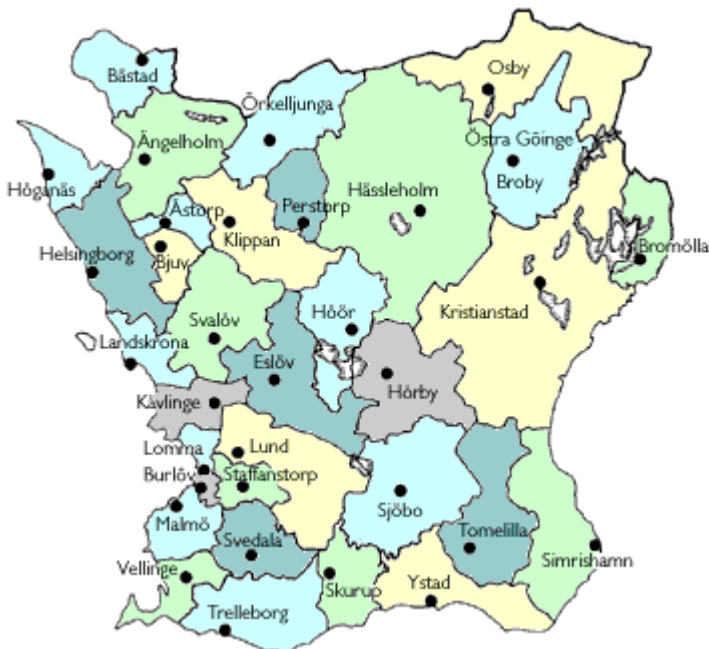
⁵⁴Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 238.

⁵⁵Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 239.

⁵⁶Skatteverket, *Värdeområden för småhus 2009-2011 – Förenklad fastighetstaxering 2009*, Elektronisk version, Skatteverkets hemsida.

6 Aktuell region

De kommuner som har ingått i vår undersökning ligger samtliga i den sydvästra delen av Skåne i den så kallade Öresundsregionen. Det är en expansiv och dynamisk region där betydande samhällsutbyggnad sker. Befolkningsmängden är stor i området och på grund av regionens attraktivitet är inflyttningsgraden hög. De största städerna är Malmö, Helsingborg och Lund på den svenska sidan och Köpenhamn på den danska. I regionen finns markanta förväntningsvärden på marken i de mest attraktiva kommunerna. Fastighetsregleringar från dessa kommuner kan ge ett missvisande resultat, varför dessa inte ingår i vår undersökning. De kommuner som slutligen valts som undersökningsobjekt i Öresundsregionen är Eslöv, Skurup och Staffanstorps. I dessa kommuner sker det många fastighetsregleringar och de innehåller dessutom en ansevärd mängd jordbruksmark vilket är intressant för vår undersökning.



Figur 2. Karta över Skåne⁵⁷

⁵⁷Region Skåne, Skånekarta, *Kommunbibliotek*, Elektronisk version, Region Skånes hemsida (2010).

6.1 Eslövs kommun

Eslöv ligger nordost om Malmö och Lund och det är en kommun som har 31 448 invånare (år 2010) varav 17 758 bor i Eslövs tätort. Kommunen har en yta på 422 km² varav 73 % utgörs av åkermark. Vad gäller ut- och inpendling från/till kommunen var den senaste uppmätta siffran (2007) att 7 311 människor dagligen pendlar ut medan 4 166 personer pendlar in till kommunen för att arbeta⁵⁸.

Kommunen har under senare år en positiv befolkningsutveckling och befolkningsmängden har ökat med 3 057 personer mellan åren 2000 och 2009. Under 2009 ökade befolkningen med 146 personer⁵⁹.

De senaste uppgifterna rörande arbetslösheten i kommunen härrör från april 2008 och de visar att arbetslösheten då låg på 2,9 % om man räknar med dem som omfattades av aktivitetsstöd. Den siffran kan jämföras med Skåne som helhet som då hade en arbetslöshetsnivå på 3,7 %. Enligt den senast tillgängliga statistiken, från 2006, står arbeten inom industrin för 23 % av totala antalet jobb i kommunen⁶⁰.

6.2 Skurups kommun

Skurups kommun är belägen sydost om Malmö och Lund och gränsar längst i söder mot havet. Skurup består mestadels av åkermark. Kommunen har ca 14 800 invånare och befolkningen ökade under 2009 med 83 personer, det vill säga 0,56 %. Näringslivsklimatet är gott och Skurups kommun har av Svenskt Näringsliv rankats på plats 44 bland Sveriges samtliga 290 kommuner vad gäller företagsklimatet⁶¹. Arbetslösheten i Skurup var i slutet av 2009 7,7 % och det var då lägre än arbetslöshetssnittet i Sverige som helhet eftersom arbetslösheten i riket då var 8,5 %⁶².

Antalet utpendlare från kommunen per dag uppgick 2008 till 3 968 och antalet inpendlare 1 270⁶³. Kommunens egen prognos för befolkningsutvecklingen de närmaste åren visar att befolkningsmängden kommer att öka med 937 personer till år 2018⁶⁴.

⁵⁸Eslövs kommun, *Allmänt om staden och kommunen*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁵⁹Eslövs kommun, *Befolkningsförändringar*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶⁰Eslövs kommun, *Näringsliv och arbetsmarknad*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶¹Skurups kommun, *Kommunfakta*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶²Ekonomifakta, *Arbetsmarknad-Arbeitslöshet*, Elektronisk version, Ekonomifaktas hemsida (2010).

⁶³Skurups kommun, *Statistik – senaste befolkningsstatistiken*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶⁴Skurups kommun, *Befolkningsprognos*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

6.3 Staffanstorps kommun

Den tredje undersökta kommunen är Staffanstorps kommun och den ligger närmast Öresundsregionens ”hjärta”, det vill säga Malmö och Lund. Invånarantalet uppgick vid årsskiftet 2009/2010 till 21 949 personer. En betydande del av kommunens areal utgörs av odlad åkermark⁶⁵.

Det finns många fåmansföretag i Staffanstorps kommun och flera av dem är i hem- och trädgårdsbranschen. Den största arbetsgivaren är dock Staffanstorps kommun med 1 100 anställda⁶⁶.

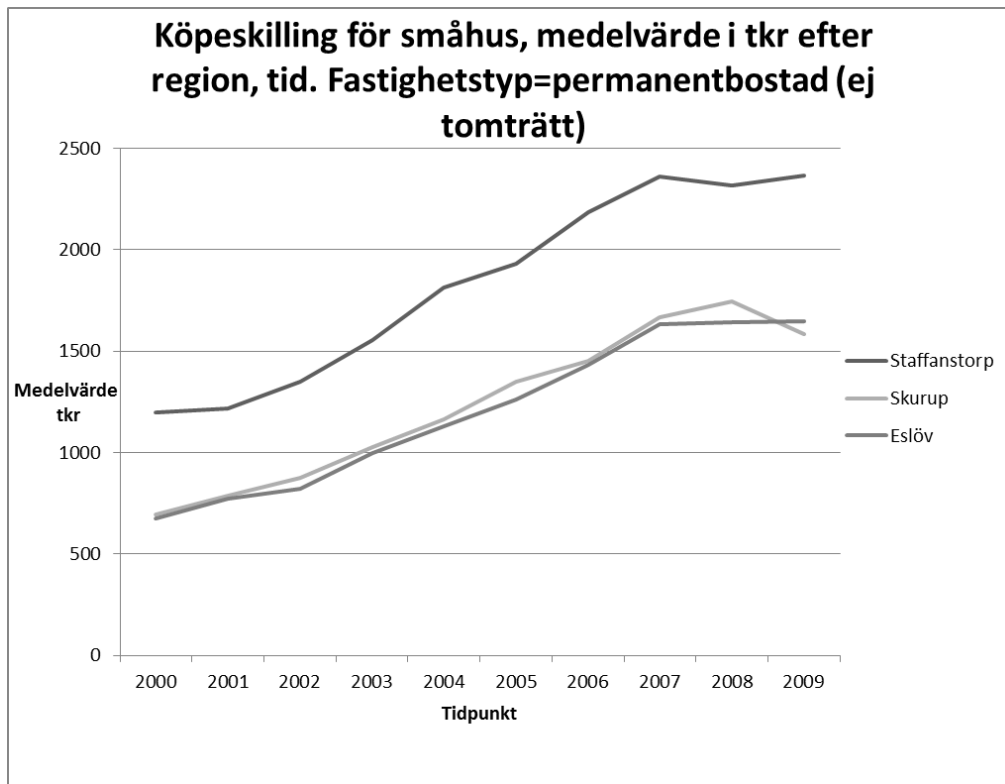
Arbetslösheten var vid slutet av år 2009 4,5 % vilket var klart under rikets arbetslöshetsnivå⁶⁷. På grund av Staffanstorps strategiska läge är det inte förvånande att utpendlingen, till främst Malmö och Lund, är stor. Varje dag pendlar ca 7 000 personer ut från Staffanstorp för att arbeta i andra kommuner. Antalet personer som pendlar in varje dag är ca 2 000⁶⁸.

⁶⁵Staffanstorps kommun, *Om kommunen*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶⁶Staffanstorps kommun, *Om kommunen*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).

⁶⁷Ekonomifakta, *Staffanstorp-Arbetsmarknad-Arbetslöshet*, Elektronisk version, Ekonomifaktas hemsida (2010).

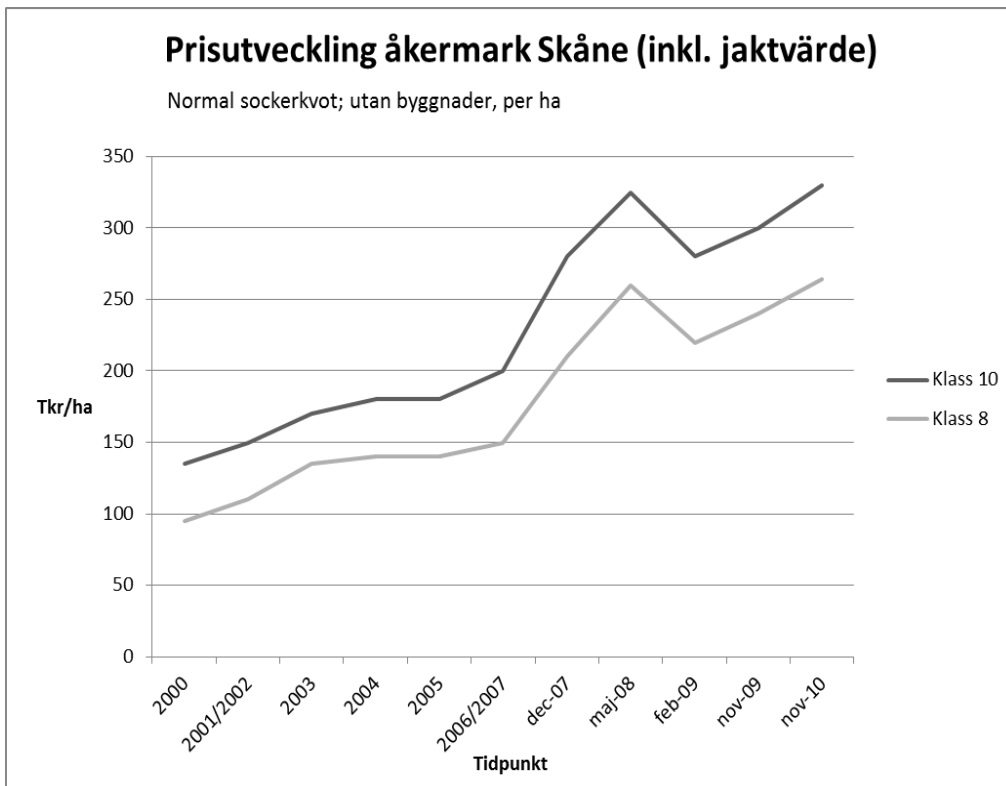
⁶⁸Staffanstorps kommun, *Om kommunen*, Elektronisk version, Kommunens hemsida (2010).



Figur 3. Statistik hämtad från SCB⁶⁹.

Figur 3 visar prisutvecklingen för de tre aktuella regionerna. Intressant är att notera prisutvecklingen mellan 2005 och 2007: som framgår har prisutvecklingen skett i ungefär samma takt för samtliga kommuner.

⁶⁹Statistiska centralbyrån, *Försålda småhus efter kommun. År 1981-2009*, Elektronisk version, SCB:s hemsida (2010).



Figur 4. Statistik hämtad från Skånegårdar AB⁷⁰.

Prisstatistiken i figur 4 visar åkermarkspriser för åkermarker av klass 8 och klass 10. Generellt gäller klass 10 för Eslövs och Staffanstorps kommun, medan klass 8 gäller för Skurups kommun. Lokala variationer kan förekomma, men detta är något som inte beaktas senare i rapporten.

⁷⁰Skånegårdar AB, *Marknadsbrev 2009*, Elektronisk version, Skånegårdars hemsida (2010).

7 Undersökning

7.1 Geografisk begränsning

För att vår undersökning ska bli så bra som möjligt var det viktigt att välja undersökningsmaterial från sådana kommuner som uppfyllde våra kriterier avseende lämplighet. De valda kommunerna ska vara lagom stora, ha mycket lantbruk och ligga i en expansiv region där många fastighetsregleringar sker. Dessa kriterier uppfylls av Eslövs, Skurups och Staffanstorps kommuner. Tre kommuner anses vara tillräckligt för att erhålla ett bra och användbart resultat.

7.2 Tidsperiod

När lämpliga kommuner valts gäller det att begränsa sig till en viss tidsperiod och granska fastighetsregleringar som skett under denna period. Eftersom en del av arbetet går ut på att jämföra erlagda ersättningar vid fastighetsregleringar med fastighetstaxeringen är det lämpligt att undersöka regleringar som registrerats mellan åren 2005 och 2007. Det är nämligen försäljningar av hela fastigheter under denna tidsperiod som ligger till grund för fastighetstaxeringen för småhus år 2009. Därför är det intressant att jämföra regleringsersättningarna som erlagts 2005–2007 med 2009 års taxering för att se hur väl de överensstämmer.

Eftersom handläggningstiden för en fastighetsreglering (och även andra fastighetsbildningsåtgärder) är relativt lång kan det vara så att den ersättning som erlagts vid marköverföringen bestämdes innan förrättningen registrerades. Samtidig kan priserna vid de köp som ligger till grund för fastighetstaxeringen på samma sätt ha bestämts innan köpen registrerats. Det senare är en följd av handläggningstiden för beviljande av lagfart. Alltså finns det en förskjutning för såväl fastighetsregleringarna som jordabalksköpen. Hur denna förskjutning förhåller sig mellan fastighetsregleringarna och taxeringen kan vi inte uttala oss om.

7.3 Gallring

Med hjälp av Lantmäteriets Arkivsök har förrättningsakter tagits fram över samtliga fastighetsregleringar som registrerats i valda kommuner mellan åren 2005 och 2007. Dessa regleringar har sedan granskats och valts ut för att passa våra ändamål på bästa sätt. Eftersom begreppet fastighetsreglering inbegriper flera olika åtgärder är det viktigt att finna de regleringar som rör marköverföringar, eventuellt kombinerade med någon annan åtgärd. En sådan annan åtgärd kan till exempel vara servitutsbildning. Det är viktigt att den andra åtgärden, utöver marköverföringen, ej bedöms påverka den erlagda ersättningen vid regleringen, åtminstone inte i högre grad. Det ska alltså vara markåtkomsten som helt uppenbart är det mest väsentliga vid den granskade fastighetsbildningsåtgärden. I vissa fall rör det sig, utöver marköverföring, om verkan på befintliga servitut. Sådana följder av marköverföringen som syftar till att reda ut den rådande rättighetssituationen bedöms ej ha någon påverkan på det erlagda

ersättningsbeloppet och bortses ifrån. Det kan även vara så att uthus eller andra mindre byggnader är placerade på den mark som ska överföras mellan fastigheter. I de regleringar där den överförda marken har tillbehör, har en bedömning gjorts för att endast ta med mark med mindre viktiga tillbehör, och som därmed kan förmodas ha mycket liten inverkan på ersättningen.

Ägarstrukturen är en annan faktor som gör det värt att ifrågasätta huruvida ersättningen kan härledas till marköverföringen. Det kan till exempel vara fråga om en person som är delägare i både tillträdande och avträdande fastighet. Det är omöjligt att se hur man tagit hänsyn till ett sådant faktum – förutom de fall där ingen ersättning utgått överhuvudtaget – varför regleringar med sådan ägarstruktur förkastas.

Det kan även vara fråga om flera markområden som i en och samma förrättning reglerats mellan en rad olika fastigheter. I sådana fall kan det bakomliggande syftet ifrågasättas, då det är troligt att både tillträdare och avträdare har nytta av regleringen för att förenkla arrondering etc. En fråga som då uppstår är huruvida man kallt kan anta att ersättningen är att hänföra nettotillskottet av mark.

Med anledning av de förväntningsvärden som finns inom detaljplan, koncentreras undersökningen till fastighetsregleringar utanför detaljplanelagt område. Dock förekommer även regleringar som skett inom detaljplanelagt område i undersökningen. Oftast rör det sig dock om redan bebyggda bostadsfastigheter utanför detaljplanelagt område som erhåller mark från en jordbruksfastighet.

7.4 Beaktade parametrar

Vid undersökningen finns det givetvis faktorer att beakta som är av stort intresse för att vi ska kunna analysera det erhållna resultatet på ett bra sätt. Det finns egentligen många faktorer att ta hänsyn till vid en sådan undersökning som examensarbetet innefattar. Men till slut måste man begränsa sig och det har gjorts så att de parametrar som beaktas är av sådan art att de är jämförbara. Dessutom är alltför många faktorer ej möjliga att undersöka inom ramen för detta examensarbete.

Ska vi försöka se något mönster, är det bättre att undersöka faktorer som lätt går att jämföra och som ur ett rättsligt perspektiv (graderingsvärde) och i jämförelse med marginalvärde ska vara intressant. Dessutom är övriga faktorer, till exempel servitut eller rent estetiska omständigheter, sådant som människor värderar helt olika och som dessutom är svåra att jämföra. När det som i detta fall även är fråga om en monopol-situation för avträdaren, men också i någon mån för tillträdaren, är det svårare att bedöma hur någon sådan faktor värderas. Det är ju den enskilde köparen ifråga vars värden kommer till uttryck i form av erlagd ersättning, något som avsevärt kan avvika från hur det skulle se ut om man på den öppna marknaden säljer likvärdiga objekt. Å andra sidan kan man tänka sig att vi genom det stora antal regleringar som vi undersöker skulle kunna få en bild av hur det föreligger. Vi tar hänsyn till de faktorer som är relativt lättillgängliga och lätta att jämföra sinsemellan.

Arealen av den mark som regleras mellan olika fastigheter i de fall vi tittar på är en faktor som bedöms vara intressant och lätt att jämföra fastighetsregleringar emellan. Självklart är även ersättningsbeloppen i respektive förrättning av största intresse i vår sammanställning. Ersättningsbeloppen och den areal som regleras ger oss ett kvadratmeterpris som gör att de undersökta fastighetsregleringarna blir jämförbara med varandra på ett smidigt vis.

Det är också intressant att undersöka hur stor areal både tillträdarfastighet och avträdarfastighet hade innan och efter fastighetsregleringen ägt rum. Det kan till exempel vara så att regleringen enbart har marginell betydelse för avträdaren om dennes fastighet är stor, medan den har stor inverkan på tillträdarfastigheten om dess areal är liten. Tillträdarfastighetens areal efter fastighetsregleringen framgår oftast av förrättningsprotokollet medan avträdarfastighetens areal efter regleringen ofta ej gör det. För att erhålla avträdarens areal har Lantmäteriets Fastighetssök använts för att undersöka avträdarfastighetens areal idag. Därefter kontrollerades att avträdarfastigheten inte varit inblandad i ytterligare förrättningar efter vår undersökta reglering. Om så varit fallet, måste även dessa förrättningsakter undersökas för att på så sätt gå bakvägen och addera eller subtrahera de markarealer som varit inblandade i de förrättningar som berört avträdarfastigheten. För att lätt kunna se hur stor andel avträdaren avstår är denna uttryckt i procent. Detsamma gäller för tillträdaren, där det i procent är uttryckt hur stor den överförda arealen i förhållande till tillträdande fastighets areal var före regleringen.

En ytterligare faktor som beaktats är huruvida tillträdande fastighet ligger inom detaljplan. Detta är viktigt eftersom regleringar inom detaljplan ofta genererar ett högre pris än de som sker utanför detaljplan och måste därför sorteras härefter.

De kvadratmeterpris som erlagts vid respektive reglering jämförs också med för tillträdande fastighet aktuellt marginalvärde. Marginalvärdet är hämtat från Skatteverkets förenklade småhustaxering från 2009, vars uppgifter är grundade på köp mellan 2005 och 2007, det vill säga den tidsperiod till vilken regleringar i detta arbete hänförs. De värdeområden som gäller för de fastigheter som är inblandade i undersökta marköverföringar noteras och för respektive värdeområde hämtas det marginalvärde som är intressant från Skatteverket. Differensen mellan erlagd ersättning och taxeringens marginalvärde jämförs för att se hur väl de korrelerar.

Vi har valt att inte justera priserna med konsumentprisindex (KPI). Den i sammanhanget ringa tidsperioden på tre år i kombination med flera redan existerande osäkerhetsfaktorer motiverar detta.

7.5 Praktiska problem

Ovan beskrivs de faktorer som beaktats i gallringsprocessen; till exempel är det viktigt att ersättningen lätt går att hänföra själva marköverföringen. För att försäkras om att så är fallet beaktas sådana faktorer som uppenbart kan vittna om motsatsen.

Det kan gälla en ägarstruktur av sådan art att en person är delägare i både tillträdande och avträdande fastighet. Givetvis finns en rad andra faktorer som kan påverka priser men som blir allt för omfattande att undersöka. Utgångspunkten är ändå att köpen är ”rena” och alltså inte påverkade av osynliga faktorer.

Ibland har det skett flera marköverföringar i en och samma förrättning. Antingen är det fråga om en avträdare som avstår mark till flera tillträdande fastigheter, eller så rör det sig om en tillträdande fastighet som förvärvar mark av flera avträdande fastigheter. Sådana fall har behandlats likvärdigt de regleringar som skett endast mellan två fastigheter. Problem uppstår dock när man vill behandla varje enskild marköverföring var för sig med avseende på hur stor areal som avstås respektive förvärvas. Problemet har lösts på så sätt att en viss marköverföring helt enkelt har ansetts ske först, varpå nästa markavstående eller markförvärv avräknas respektive tillräknas den areal som föregått den nu aktuella regleringen. På så vis blir tabellerna fullständiga och samtliga markförvärv berörs av alla beaktade parametrar.

I de fall det rör sig om en fastighet som tillskansats mark i form av två ej sammanhängande markområden, men där endast en köpeskilling/ersättning erlagts, har varje kvadratmeter enligt detta arbete tilldelats samma pris.

Som tidigare konstaterats finns det flera aspekter förutom de som framgår av respektive förrättningsprotokoll att ta hänsyn till när man undersöker fastighetsregleringar; det som framgår enligt förrättningsprotokollen är ju areal och erlagd ersättning. Dessa övriga aspekter är av sådan art att de inte finns dokumenterade någonstans – det är sådana egenskaper som fastighetsägare värderar på olika sätt. Ett sätt att fånga upp dessa egenskaper skulle kunna vara att på plats inspektera de förhållanden som råder rörande den marköverföring som granskas. Ett besök på plats skulle i så fall kunna kompletteras med intervjuer med ägarna till tillträdande och avträdande fastighet för att få information om intressanta aspekter som eventuellt spelade in då ersättningen vid fastighetsregleringen bestämdes. Ett sådant förfarande är dock mycket tidskrävande och rymmer ej inom ramen för detta examensarbete.

De faktiska förutsättningar som föreligger för respektive inblandad fastighet är naturligtvis, som tidigare nämnts, svåra för oss att ha någon uppfattning om. Man kan granska förhållandena på plats med hjälp av kartor och flygbilder på internet, såsom hitta.se. Med hjälp av satellitbilder, som visserligen inte är dagsaktuella men ändå är tagna något av de senaste åren, kan de faktiska förutsättningarna granskas. Intressanta aspekter att notera från satellitbilderna är till exempel eventuella byggnader som är placerade på den mark som överfördes i fastighetsregleringen, vilken markanvändning som föreligger och hur den tillträdande fastigheten är placerad i förhållande till den jordbruksfastighet som fungerade som markavträdare i vår granskade fastighetsreglering. Problem med ett sådant förfarande är att det kan vara svårt att urskilja hur det verkligen ser ut på marken i den omfattning som är önskvärt. Det finns en viss osäkerhet i det faktum att olika markanvändningar kan se ut på flera olika sätt på en satellitbild. Även andra detaljer kan vara svårupptäckta. Dessutom kan förhållandena och markanvändningen ha förändrats sedan de fastighetsregleringar

vi undersöker ägde rum. På grund av dessa osäkerhetsfaktorer läggs inte allt för stor vikt vid dessa geografiska informationssystem.

7.6 Servitutsbildning

I vissa av de fastighetsregleringar som vi granskat förekommer det, förutom själva marköverföringen, att servitut skapas, upphävs eller förändras. En fråga som då uppkommer är huruvida detta har påverkat prisbildningen på något vis. För att försöka finna ett svar på denna fråga kan man finna ledning i de ersättningsregler som gäller då servitut skapas eller upphävs tvångsvis. Om man granskar våra undersökta fastighetsregleringar i Eslöv, Skurup och Staffanstorp är det oklart huruvida servitut- eller rättighetsåtgärder påverkat ersättningen i respektive fall. De ersättningsregler som finns rörande servitutsåtgärder finner man främst i rättspraxis⁷¹.

För bildande av servitut framgår det av granskad litteratur att det råder viss oklarhet om hur servitutsbildning ska ersättas i tvångsfallen⁷². Den vanligast tillämpade och förespråkade metoden är att även vinsten som uppkommer då servitut skapas ska fördelas mellan härskande och tjänande fastighet genom genomsnittsvärdeprincipen. Det rör sig precis som i marköverföringssituationen om att mark på annans fastighet tas i anspråk, oavsett vad den markbiten ska användas till. Det talar för genomsnittsvärdeprincipen som ersättningsmetod vid tvångsvis servitutsskapande. Dock kan man tänka sig att det som servitutet avser utgörs av en anläggning som har ett värde som klart ligger över den omliggande markens värde även när marken omvandlats till tomtmark. Det talar mot genomsnittsvärdeprincipen som ersättningsmetod när servitut skapas tvångsvis⁷³.

Enligt Kalbro och Sjödin är det naturligt att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen då servitut skapas tvångsvis inom detaljplanelagt område, till exempel då detaljplanen ska genomföras. Det spelar mindre roll om vägar upplåts med äganderätt eller servitutsrätt inom detaljplanelagt område eftersom syftet är detsamma. Dessutom har värdet för den mark där servitutet är placerat redan skapats i och med antagandet av detaljplanen⁷⁴. De flesta fastighetsregleringar vi undersöker sker dock utanför detaljplanelagt område och frågan är då om genomsnittsvärdeprincipen är tillämplig även vid servitutsskapande utanför detaljplan. Enligt Kalbro och Sjödin finns det vissa argument som talar mot användandet av genomsnittsvärdeprincipen då servitut skapas tvångsvis utanför område som omfattas av detaljplan. För det första har inte ett värde skapats för den mark där servitutet avses lokaliseras eftersom någon detaljplan som höjer markvärdena inte antagits. Alltså kan skillnaden i värden för marken som omger det tänkta servitutet och marken där servitutet planeras placeras vara betydande. Det kan handla om att servitutsanläggningen har ett högre värde än omgivande mark eller att servitutsanläggningen endast i ytterst liten omfattning tar i anspråk den tjänande

⁷¹Thomas Kalbro och Eije Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering* (Stockholm: Juristförlaget, 1993), 77.

⁷²Kalbro och Sjödin, 77.

⁷³Kalbro och Sjödin, 77-78.

⁷⁴Kalbro och Sjödin, 78.

fastigheten, till exempel då det rör sig om underjordiska ledningar. Det sista argumentet mot att använda genomsnittsvärdeprincipen som rör servitut både inom och utom detaljplan är att vissa anläggningar som planeras nyttjas med servitut är mindre viktiga och det skulle då vara oskäligt att de skulle tillmätas samma värde som de har om man inte ser dem i ett sammanhang som rör tvångsvis marköverföring. Kalbro och Sjödin diskuterar huruvida utfartsvägar på landsbygden, alltså utanför detaljplanelagt område, ska ersättas enligt genomsnittsvärdeprincipen då rättighet till dessa skapas tvångsvis. Kalbro och Sjödin berör frågan genom att först konstatera att det är tre delinvesteringar som en fastighetsägare som vill anlägga en utfartsväg måste göra. Dessa delinvesteringar är förvärv av själva marken, ersättning för vägupplåtelsen och kostnader för att anlägga vägen. Genomsnittsvärdeprincipen bör vara en skälig vinstdelningsmetod om tomtmarken och vägmarken har samma ägare. Ägaren till tillträdarfastigheten har ett reservationspris rörande vägbyggnationen (markinvesteringen). Om tomtmarken ägs av samma person som vägmarken, blir det ju denne person som erhåller ersättningen. Detta föregås av en markinvestering från grannfastigheten som innebär att mark investeras i som ska utgöra vägmark. Den avstående fastighetsägaren bryr sig nog inte om vad den avstådda marken kommer användas till, så länge som han får sitt reservationspris. Detta reservationspris bör i tomtbildningsfallen som vi tittar på motsvaras av det värde som den överförda marken får då den omvandlas från jordbruksmark till tomtmark. Om tomtmarken och vägmarken har olika ägare, kommer den som anlägger vägen även i detta fall vara beredd att betala ett totalt pris; detta pris kommer att fördelas mellan vägmarkens ägare och avträdarfastighetens ägare då vägmarken och tomtmarken har olika ägare. Det är svårt att veta hur en marktillträdare värderar vägmarken i jämförelse med tomtmarken⁷⁵.

Vad gäller upphävande av servitut konstaterar Kalbro och Sjödin att man ska skilja på fallen som rör servitut som liknar ett totalt ianspråktagande och fallen som rör endast ett begränsat ianspråktagande. De fall som förekommer i rättspraxis rör mer eller mindre onyttiga servitut av de två typerna. De servitut som i stort sett innebär ett totalt ianspråktagande kan i det närmaste jämföras med äganderätt till markområdet och ett upphävande av ett sådant servitut bör rendera i en ersättning som motsvarar den värdeminskning som upphävandet av servitutet innebär. Denna värdeförändringsersättning blir mindre än vad som varit fallet om det rört sig om enbart ett markområde och genomsnittsvärdeprincipen hade varit tillämplig, eftersom även vinsten i en sådan situation fördelas mellan markavträdare och marktillträdare. I de fall servitut som enbart medför ett begränsat ianspråktagande av tjänande fastighet och samtidigt har mindre betydelse för servitutsinnehavaren upphävs, är det naturligt att anse att en ersättning som kompenserar de värdeförluster som uppstår för den fastighet vars servitut upphävs⁷⁶.

Frågan är vilken hänsyn som ska tas till det faktum att det i flera utav de fastighetsregleringar vi undersökt – förutom marköverföringen – är fråga om någon typ av servitutsåtgärd. Om det enbart är fråga om mark som upplåts eller om det är fråga om

⁷⁵Kalbro och Sjödin, 78-80.

⁷⁶Kalbro och Sjödin, 84-89.

mindre väsentliga anläggningar, som till exempel underjordiska ledningar, bör det kanske inte läggas någon större vikt vid servitutsåtgärdens påverkan på ersättningen. Om det däremot rör sig om en anläggning såsom till exempel en väg, brygga eller annan mer väsentlig anläggning, kan det mycket väl vara så att det har påverkat prissättningen vid fastighetsregleringen. Det är dock något som vi valt att inte beakta i rapporten.

De flesta servitutsåtgärder som förekommer i samband med marköverföringarna handlar om verkan på de olika servituten och i de flesta av dessa fall rör det sig om någon form av upphävande. Förutom verkan på åtgärderna är det även i vissa fall som servitut upphävs eller ändras. I fråga om prissättningen vid fastighetsregleringarna väljer vi emellertid att bortse från dessa åtgärder. Se Bilaga 4 för en beskrivning av de servituts- och rättighetsåtgärder som förekommer vid respektive reglering.

Ett servitut eller ledningsrätt som innebär ett fysiskt intrång på en jordbruksfastighet kan påverka arronderingen och därmed avkastningen. Vid värdering av fastigheten som sådan torde ingen hänsyn tas till intrånget. Det beror dels på att marknaden inte tar någon hänsyn till små skillnader i fastigheters utseende, dels på att osäkerheten i värdering ofta är större än den värdepåverkan själva intrånget har⁷⁷.

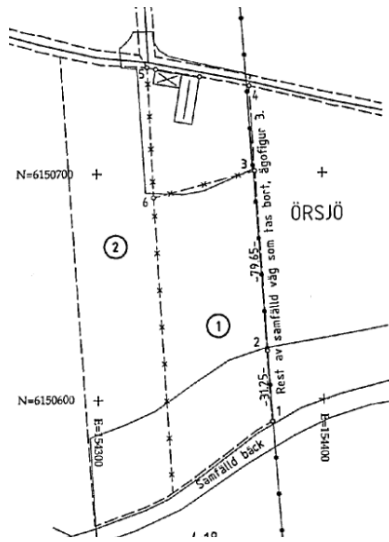
⁷⁷Leif Norell. "Väredringsrätt ur ett postmodernistiskt perspektiv – Mångfald, osäkerhet och förändringar – eller myten om objektiv expropriationsersättning". Gävle. 2005, 54.

8 Intervjuer

För att få information om hur fastighetsägare resonerar då de medverkar i en fastighetsreglering, fann vi det intressant att intervjua ett antal sakägare som figurerar i våra observationer. Vi valde ut ägare till fastigheter som medverkat i en marköverföring som av någon anledning väckt vårt intresse, till exempel att priset/m² avviker från andra liknande fastighetsregleringar. Även sakägare i fastighetsregleringar som inte avviker från ”mönstret” har tillfrågats, eftersom det alltid är intressant att höra hur man resonerat. De frågor som ställts till de fyra fastighetsägare vi intervjuat handlar om hur mycket de känt till om de ersättningsregler som föreligger om mark förs från en fastighet till en annan tvångsvis och om de vetat att en marköverföring går att genomföra tvångsvis överhuvudtaget. Det har alltså varit av intresse att ta reda på om fastighetsägare varit påverkade av bakomliggande tvångsregler då ersättningen vid marköverföringen förhandlats fram. Ingen av de tillfrågade har känt till att privatpersoner kan tvinga till sig mark överhuvudtaget.

Utöver vetskap om bakomliggande tvångsregler har även syftet med regleringen intresserat oss liksom hur den erlagda ersättningen förhandlats fram. Det visade sig att de tillfrågade hade god kunskap om de åkermarkspriser som förelåg vid tillfället för ersättningens bestämmande. Dessutom hade merparten kunskap om att priset per m² kunde förhandlas till ett högre belopp om den mark som förts över från en jordbruksfastighet efter fastighetsregleringen var ämnad att ingå i en bostadstomt. De var alltså medvetna om att marginalvärdet för en bostadstomt är högre än för en jordbruksfastighet. För en del av de fastighetsregleringar som fångat vårt intresse har dock antingen ett uppseendeväckande högt eller lågt pris/m² betalats ut trots vetskap om ökningen av markens värde som del av en bostadstomt. Syftet med de undersökta fastighetsregleringarna var väldigt varierande inom ramen för tomtbildning. Det rörde sig om att marktillträdarna ville försäkra sig om att några grannar inte byggde hus i närheten av deras bostadshus, att de ville ha möjlighet till mindre hästhållning, säkerhetsaspekter då tillträdarfastighet låg intill större väg samt utbyggnadsändamål. Nedan redovisas de samtal som genomförts samt förrättningskartor tillhörande de aktuella fastighetsregleringarna.

Samtal med tillträdarfastighetens ägare 2010-11-24, 1264-1006



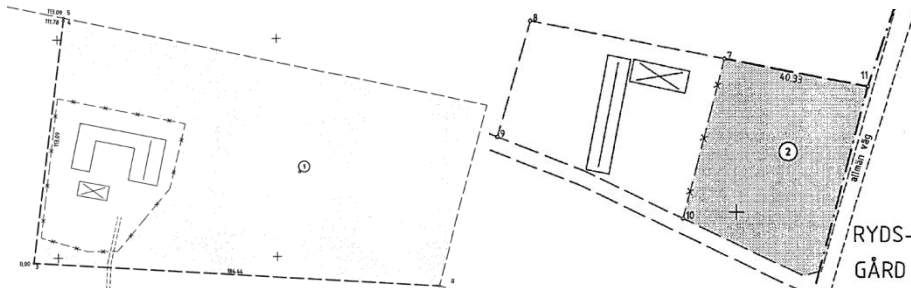
Figur 5. Förrättningskarta rörande fastighetsreglering med aktnummer 1264-1006.

Personen i fråga visste inte att en marköverföring kan ske tvångsvis, möjligen att stat eller kommun kan tvinga till sig mark men inte en privatperson. Följaktligen hade han ingen vetskap om de fastighetsrättsliga ersättningsreglerna som föreligger. Förrättningskostnaderna trodde han var ca 20 000 kronor och rörde sig om löpande räkning. Fastighetsregleringen gällde två marköverföringar och kvadratmeterpriset skiljde sig åt mycket mellan områdena. Till den ena lantbrukaren erlades ett åkermarkspris men den andra lantbrukaren (som hade hjälp av en fastighetsmäklare) erhöll ett betydligt högre kvadratmeterpris. Det berodde på att han såg tomtmarkspotential i markområdet och alltså inte ville gå med på en ersättning som understeg ett tomtmarksvärde. Syftet som marktillträdarkaren hade med fastighetsregleringen var att han ville undvika att grannar byggde hus i närheten av hans fastighet. Pris- och arealuppgifter framgår av tabell 1.

Tabell 1. Priser och areal

Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Område
7 040	275 000	39,1	2
5 272	80 000	15,2	1

Samtal med avträdarfastighetens ägare 2010-11-25, 1264-904



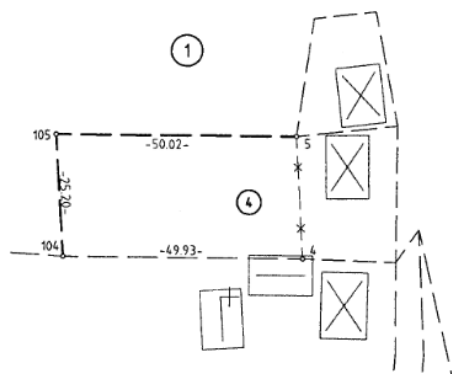
Figur 6 och 7. Förretningskarta rörande fastighetsreglering med aktnummer 1264-904.

Avträdarfastighetens ägare visste inte att mark kan överföras tvångsvis. Han antydde att han visste att expropriation kan ske av det allmänna men ej av privatpersoner. Han kände ej heller till de ersättningsregler som föreligger vid tvångsvis markåtkomst. Förretningskostnaderna trodde han var 28 000 kr men han kom inte riktigt ihåg. Syftet för tillträdaerna var i det ena fallet att de ville utöka tomten för att kunna ha en hästgård. I det andra fallet handlade det helt enkelt om att få en större tomt, någon närmare precisering kunde han inte ge. Fastighetsregleringen gällde överföring av två markområden från avträdarens fastighet till två tillträdarfastigheter. Kvadratmeterpriset var i det ena fallet ca 20 kronor högre än i det andra fallet. I hästgårdsfallet gav ägaren till avträdarfastigheten ett utgångsbud som grundade sig på det åkermarkspris som rådande ortsprismateriel indikerade, alltså ca 20 kronor per kvadratmeter. I det andra fallet, som rörde utökandet av tomten, handlade det mer om tomtändamål, varför utgångsbudet var grundat på ett högre värde som beror på att tomtmark är mer värdefullt än åkermark (ca 40 kr). På grund av sitt yrke som lantmästare torde avträdaaren haft kännedom om vad åkermark och tomtmark var värt. Alltså visste han att det marginella värdet av tillskottsmark för tomtändamål är högre än motsvarande värde för åkermark. Pris- och arealuppgifter framgår av tabell 2.

Tabell 2. Priser och areal

Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Område
15 545	360 000	23,2	1
2 009	80 000	39,8	2

Samtal med tillträdarfastighetens ägare 2010-11-25, 1264-965



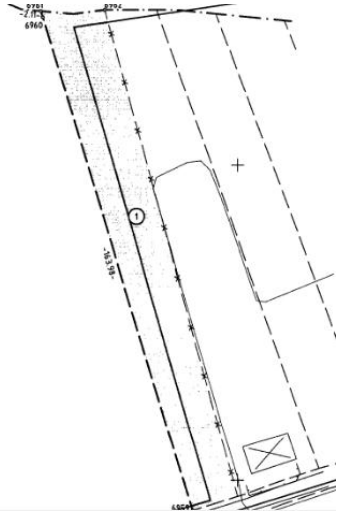
Figur 8. Förrättningskarta rörande fastighetsreglering med aktnummer 1264-965.

Ägaren till tillträdarfastigheten kände inte till att man kan tvinga till sig mark för privata ändamål. Han kände ej heller till de ersättningsregler som gäller vid tvångsvis markåtkomst. Syftet med fastighetsregleringen var att han skulle anlägga jordvärme. Dessutom var det av säkerhetsskäl för den händelse han skulle skaffa barn i framtiden eller om han skulle sälja fastigheten till en barnfamilj; andra sidan av huset vetter nämligen mot en större väg. Rörande den ersättning som erlades för tillskottsmarken sa tillträdarkaren att förhandlingar med avträdarkaren hade skett där de hade tittat på åkermarksförsäljningar i närområdet och därefter kommit överens om ett kvadratmeterpris som överensstämmer med de andra jämförda försäljningarna. Han poängterade att den överförda marken var åkermark. Pris- och arealuppgifter framgår av tabell 3.

Tabell 3. Priser och areal

Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Område
1 258	29 000	23,1	4

Samtal med avträdarfastighetens ägare 2010-11-29, 1285-1599



Figur 9. Förrättningskarta rörande fastighetsreglering med akt nummer 1285-1599.

Tillträdarfastighetens ägare kände inte till att man kan tvinga till sig mark för privata ändamål, och troligen ej heller för allmänna ändamål. Han kände följaktligen inte heller till de ersättningsregler som gäller då mark tas i anspråk tvångsvis så de har inte varit ett bakomliggande hot i aktuell fastighetsreglering. Syftet med markförvärvet var att ägaren till grannfastigheten ville bygga ut på sin bostadsfastighet. Vad gäller prissättningen var markavträdaren medveten om att marktillträdaren var mycket angelägen om att få tillgången till den nu överförda marken och att han dessutom hade ekonomiska resurser för det. Därför gav han ett högt utgångsbud till grannen som denne accepterade. Markavträdaren var medveten om att det var ett relativt högt pris för den överförda marken och att det låg klart över åkermarksvärdet i regionen vid aktuell tidpunkt. Markavträdaren var dock inte intresserad att sälja om ett sådant lågt pris skulle bli ett faktum. Det indikerar att han hade någon sorts uppfattning om att marken skulle stiga i värde då den ingick i grannens bostadsfastighet än i avträdarens jordbruksfastighet. Pris- och arealuppgifter framgår av tabell 4.

Tabell 4. Priser och areal

Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Område
2 845	150 000	52,7	1

9 Marginalvärde

För att undersöka om de regleringar som skulle kunna ske tvångsvis i någon mån påverkats av FBL:s ersättningsregler, behöver vi ha information om marknadsvärdeökningen för tillträdande fastighet, det vill säga den marginella värdeökning fastigheten undergår. För att få reda på detta används taxeringens marginalvärde, som i sin tur är grundad på en ortsprisanalys⁷⁸. Någon egen ortsprisanalys genomförs alltså inte i undersökningen. Detta medför emellertid svårigheter i att bedöma den marginella värdeökningen när marktillskottet är så stort att tillträdande fastighet får en areal som överskrider dubbla normaltomtens storlek. Marginalvärdet herefter är alltså okänt. Taxering är schablonmässig och kan slå fel, i synnerhet om man kommer ut på landsbygden, men kan fungera som stöd⁷⁹.

Gränsen för när taxeringens marginalvärde är tillämpligt måste givetvis vara flytande; det borde rimligen vara så att ett marktillskott som ger en areal strax över dubbla normaltomtens storlek har ett värde per kvadratmeter som ligger nära taxeringens marginalvärde. På motsvarande vis borde således ett större marktillskott, som ger en areal långt över dubbla normaltomtens storlek, ha ett värde per kvadratmeter som ligger längre ifrån taxeringens marginalvärde.

Kalbro och Sjödin gör en intressant observation vad gäller skillnaden mellan reservationspris och marknadsvärde vid tvångsförvärv av del av fastighet. FBL:s ersättningsregler grundar sig i att efterlikna frivilligfallet, det vill säga vad som hade betalats på den öppna marknaden. En fastighetsägares reservationspris anses vara högre än fastighetens marknadsvärde, annars hade denne sålt fastigheten. Marknadsvärdet motsvarar således det lägsta pris ägaren hade sålt fastigheten för. Det faktum att en viss fastighet inte säljs, utgör alltså ett starkt argument för att reservationspriset och marknadsvärdet förhåller sig så. Eftersom det ofta är omöjligt att sälja en del av fastighet, kan inte samma argument nödvändigtvis förklara att det skulle förhålla sig på samma sätt mellan reservationspris och marknadsvärde för del av fastighet. Därmed kan det vara tänkbart att ägaren till en fastighet har ett reservationspris för de mer perifera delarna av fastigheten som understiger marknadsvärdet, men samtidigt ha ett reservationspris för hela fastigheten som överstiger marknadsvärdet för densamma⁸⁰.

Regleringarna i vår undersökning är av naturen sådana att del av fastigheten kan försälas. Det behöver emellertid inte betyda att reservationspriset är högre än marknadsvärdet, utan kan bero på det begränsade antalet köpare. Det faktum att parterna i många av de fall som ingår i undersökningen kommit överens om ett pris som är lägre än marginalvärdet tyder på att man värderar de perifera delarna lägre även om – i motsats till föregående resonemang – köparens perspektiv är utgångs-

⁷⁸Skatteverket,Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering 2009, Elektronisk version, 70.

⁷⁹Andreas Hellström, NAI Svefa, Samtal (2010-11-23).

⁸⁰Kalbro och Sjödin, 30-33.

punkt. Även om ersättningen inte skulle motsvara marginalvärdet går säljaren med viss vinst i och med förädlingen.

Enligt genomsnittsvärdeprincipen ska likviden bestämmas till ett värde mellan marknadsvärdeökningen för tillträdande fastighet och marknadsvärdeminskningen för avträdande fastighet. Ju längre från gränsen för dubbla normaltomtens storlek man hamnar – om denna ses som en borte gräns för vilken taxeringens marginalvärde är tillämpligt – desto närmare borde man komma ett värde som motsvarar marknadsvärdeminskningen för avträdaren. Denna borde i sin tur, ifråga om en jordbruksfastighet, motsvara marknadsvärdet för det ägoslag det är fråga om.

Enligt ovan förda resonemang har vi tillgång till ett marginalvärdeutlåtande. Vi vet att den marginella marknadsvärdeökningen per kvadratmeter för tillträdaren, rent teoretiskt, motsvaras av taxeringens marginalvärde upp till dubbla normaltomtens storlek. Vi vet dessutom att marknadsvärdeminskningen för avträdaren motsvaras av det ägoslag det är fråga om i den överförda marken. Vi vet också att gränserna för vilka marginalvärden som görs gällande är flytande, men inte hur mycket. Var dessa gränser går, torde i viss mån bero på syftet med regleringen för tillträdande fastighet. Ju mer användningen efter regleringen kommer att likna användningen för avträdaren, desto mindre har marken förädlats i och med densamma. Det betyder att det inte i samma utsträckning föreligger någon vinst att ta del av. Någonstans måste detta även komma an på båtnadsvillkoret, det vill säga att det kan ske tvångsvis. Hur ser prissättningen ut vid de regleringar som av något skäl inte kan ske tvångsvis? Intressant blir egentligen alla fall som inte uppenbart kan ske tvångsvis, eftersom det då krävs mycket för att kunna göra en sådan bedömning.

Vi har som tidigare nämnts i de allra flesta fall ingen information om vilket ägoslag som överförs vid regleringen. Då det i undersökningen inte görs någon ortsprisanalys, saknas information om marknadsvärdeökningen för tillträdaren i de fall marktillskottet ger en areal långt över dubbla normaltomtens storlek. Påståendet gäller åtminstone så länge marktillskottet inte är så pass stort att markanvändningen uppenbart är densamma för tillträdaren som för avträdaren. För avträdaren borde värdet av den avstådda marken vara synonymt med marknadsvärdet för det ägoslag som överförs. Om det fanns information om vilket ägoslag som varit aktuellt i de olika fallen, skulle det gå att se hur mycket ersättningen skilt sig från dessa. Man skulle då få en bild av hur man bedömer marginalvärdet för tillträdaren och därmed få någon sträcka, i kvadratmeter uttryckt, mellan taxeringens marginalvärde och marknadsvärdet för aktuellt ägoslag. En skillnad är också att taxeringens marginalvärde är grundat på försäljning av hela fastigheter.

I och med bristen på information beträffande ägoslagen, går vi miste om en hel del intressant information. Vad man däremot kan göra är att sätta marknadsvärdet för det ägoslag med högst värde som nedre gräns. Detta ger i alla fall information om ”sträckan” mellan taxeringens marginalvärde och ägoslaget för det ägoslag med högst marknadsvärde, det vill säga då ersättning hamnar på lägre nivåer.

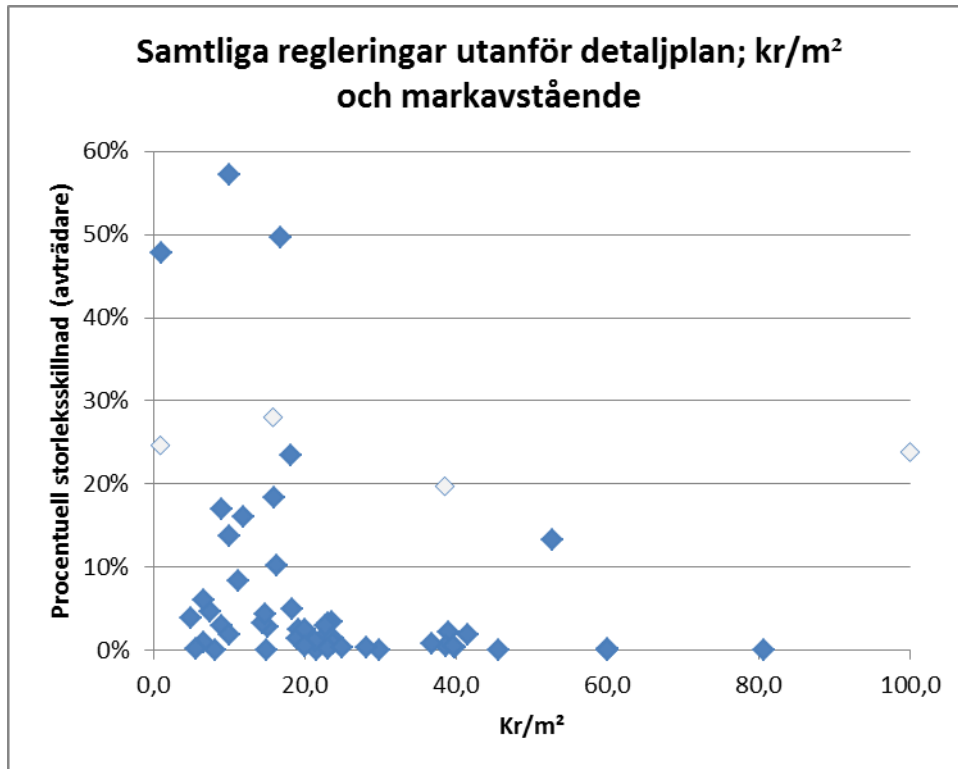
I en finsk undersökning har man studerat vilka priser man kommit överens om vid frivilliga överlåtelser av mark till tomtmark. Undersökningen visade att genomsnittsvärdeprincipen som regel tillämpades när marktillskottet var en förutsättning för att tomten skulle kunna bebyggas. Däremot framgår inte huruvida överenskommelserna skett med utgångspunkt från några tvångs- eller ersättningsregler. Vidare visar undersökningen att man, i de fall marken inte var nödvändig för bebyggelse, betalade ett kvadratmeterpris motsvarande mellan 30 och 50 procent av den nya tomtens genomsnittsvärde⁸¹.

⁸¹Kalbro och Sjödin, 75-76.

10 Resultat

I det följande presenteras resultaten av vår undersökning på olika vis i diagramform. Efter varje diagram följer en förklaring till varför det är intressant att presentera observationerna på just det sättet. Anledningen till att resultaten presenteras i flera diagram, är att det finns flera intressanta aspekter att beakta.

I undersökningen har intressanta iakttagelser gjorts. Vi har delat upp de undersökta fastighetsregleringarna i två huvudgrupper: De fall då tillträdarfastigheten är mindre än 10 000 m² efter genomförd reglering respektive större än 10 000 m². När vi undersökt erlagda ersättningar i respektive fall, har vi även beaktat vem av tillträdarkoncernen och avträdarkoncernen som stått för förrättningskostnaderna. Vi har också jämfört markpriserna med det åkermarkspris som gällde vid den tidpunkt då respektive fastighetsreglering ägde rum.



Figur 10.

Figur 10 visar kvadratmeterpriserna för samtliga regleringar utanför detaljplan. På x-axeln framgår inom vilket intervall kvadratmeterpriset ligger. På y-axeln framgår avträdarens markavstående i procent. Utanför detaljplan är gränsen för tillåten graderingsvärdeminskning vid tvångsvis fastighetsreglering ca 5 % för lantbruks-

fastigheter; ibland kan även större minskningar tillåtas⁸². Det procentuella markavståndet är inte synonymt med minskningen av graderingsvärdet, dessutom är även andra faktorer avgörande för om en reglering kan ske tvångsvis. Trots detta får vi en idé om antalet regleringar som i teorin skulle kunna ske med tvångsmedel.

De observationer som utgörs av vita markeringar representerar de regleringar utanför detaljplan där avstående fastighet är annat än en jordbruksfastighet. Denna distinktion görs eftersom det inte sker samma typ av förädling av marken, vilket kan påverka prisbildningen. I ett par av dessa regleringar har det också varit fråga om annat än privatpersoner som varit ägare till avträdande fastighet.

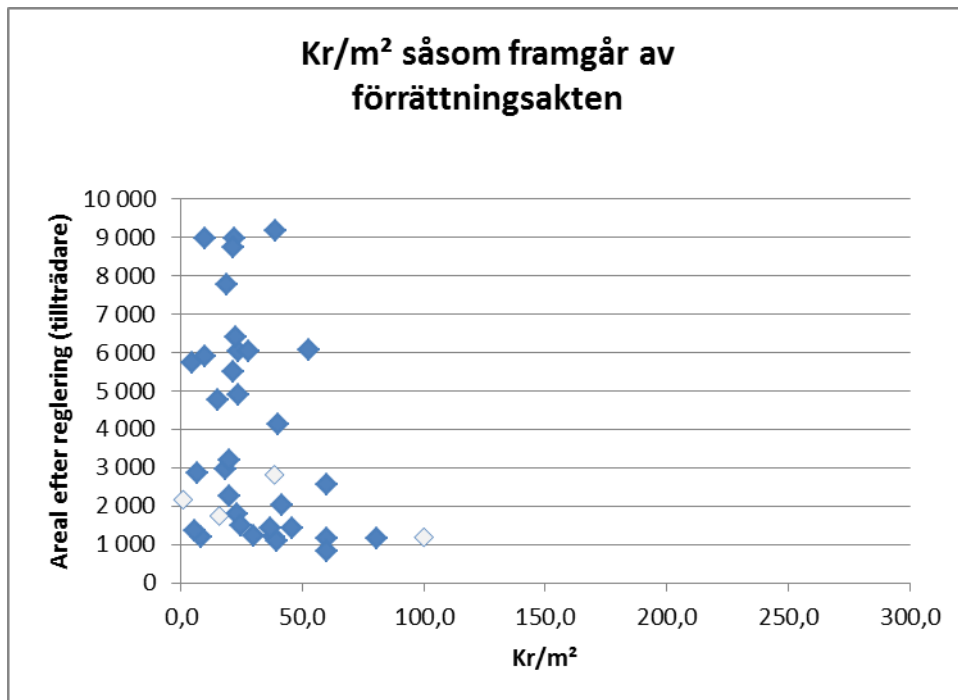
10.1 Fastigheter mindre än 10 000 m²

Nedan följer fem diagram som representerar de fastighetsregleringar där mottagande fastighet efter regleringen har en areal som understiger 10 000 m². Här presenteras priserna med beaktande av olika aspekter som anses vara intressanta.

Anledningen till att regleringarna har delats upp i två grupper utifrån den storlek tillträdarfastigheterna haft efter regleringen, beror på att man i det förra fallet oftare än i det senare torde kunna se tomtmarkspotential i den överförda marken. Gränsen har valts till just 10 000 m² dels för att det ansetts lämpligt vid en manuell granskning av materialet, dels också därför att det i en intervju framgick att man beaktat tomtmarksvärde ända upp till 10 000 m² och eventuellt högre. Det är dessutom möjligt att parterna värderat olika delar av marken olika. Den inom fastigheten mer centrala marken, vilken torde betinga de högre priserna, får när det rör sig om en mindre fastighet ett större genomslag på det genomsnittliga kvadratmeterpriset. Detta gäller när större delen av marken faller inom vad som torde kunna betraktas som tomtmark.

De regleringar där avstående fastighet varit annat än en jordbruksfastighet, det vill säga samma regleringar som i figur 10, är även i följande fem diagram representerade med vita markeringar.

⁸²Sjödín et al., 181.



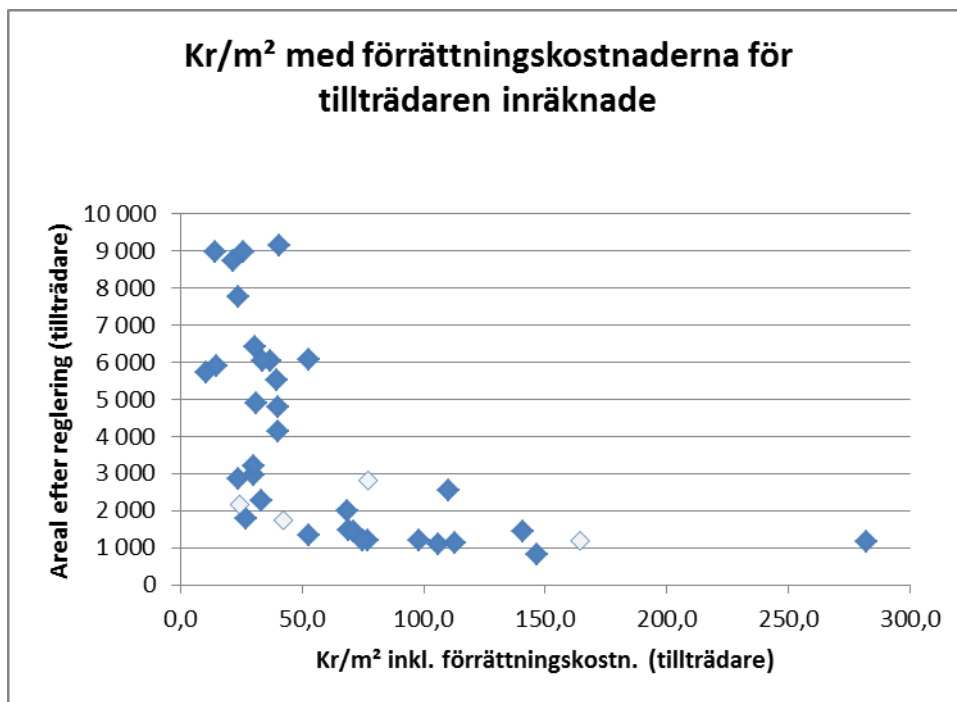
Figur 11.

På y-axeln i figur 11 framgår hur stor mottagande fastighet är efter marköverföringen. På x-axeln framgår ersättningen per kvadratmeter så som det framgår av förrättningsakten, vare sig det är fråga om ersättningsbeslutet eller köpekontraktet. Förrättningskostnaderna har således inte beaktats och det är inte självklart hur detta ska ske.

Med tvångsfallet som utgångspunkt, innebär det att genomsnittsvärdet jämkas ner till det marginella värde tillskottsmarken har för mottagande fastighet. Om tillträdaren betalar förrättningskostnaderna går denne med förlust, samtidigt som det är oskäligt att låta avträdaren betala förrättningskostnaderna. Lösningen är, som nämnts tidigare, att likviden sänks med en summa motsvarande förrättningskostnaderna. Ersättningen är således värdet av tillskottsmarken med avdrag för förrättningskostnaderna. Resonemanget leder till slutsatsen att den ersättning som framgår av förrättningsakten tillsammans med förrättningskostnaderna – förutsatt att tillträdaren står för dessa – utgör värdet på tillskottsmarken. Då avträdaren står för förrättningskostnaderna innebär det, med samma resonemang som ovan, att den ersättning som utgår också motsvar värdet på tillskottsmarken enligt parterna.

Det är emellertid högst möjligt att avträdarens erhållna ersättning ligger närmast marknadsvärdet av tillskottsmarken för mottagande fastighet. I frivilligfallet är det möjligt att man betalar för värden som den öppna marknaden inte tar någon hänsyn till, det vill säga man har inget intresse av att få igen för utgiften vid en framtida försäljning. Reservationspriset är alltså mycket högre än marknadsvärdet.

Avträdaren ser kanske inget behov att få del av den vinst som uppstår. Då det är fråga om små ersättningsbelopp och små arealer blir det också lite märkligt med förrättningskostnaderna: Finns det någon gräns för hur små ersättningsbeloppen kan vara innan det anses oskäligt att dra av förrättningskostnaderna från likviden?



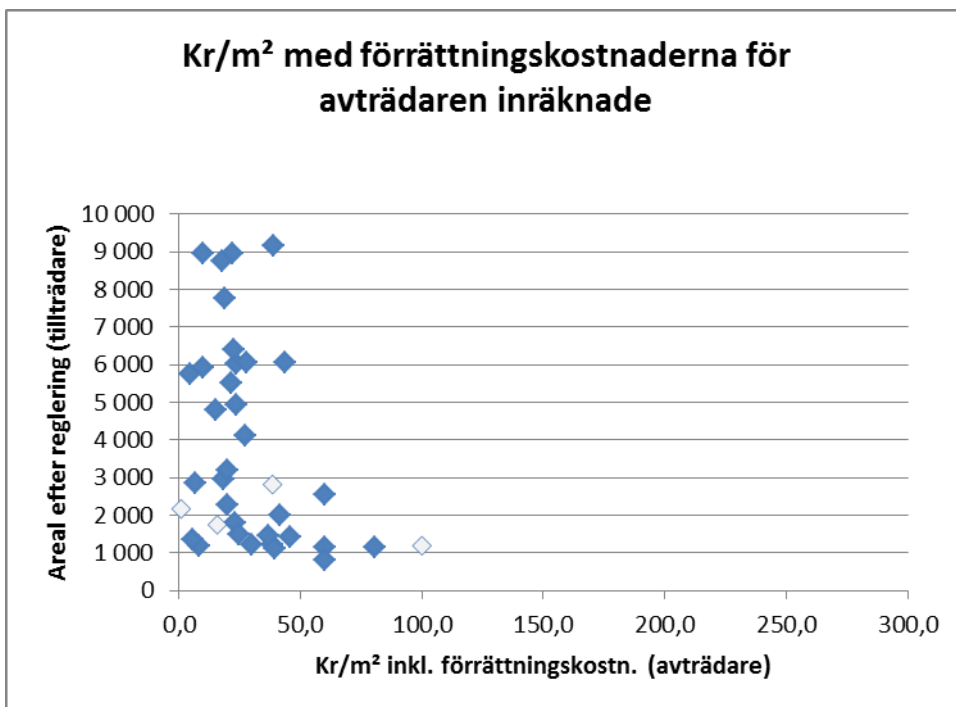
Figur 12.

I figur 12 har förrättningskostnaderna beaktats. I de marköverföringar där tillträdaren betalat förrättningskostnaderna har en schabloniserad förrättningskostnad på 25 000 kronor adderats till det pris som framgår av förrättningsakten. Det följer resonemanget om att detta skulle utgöra det marginalvärde marken har för mottagande fastighet.

Av diagrammet framgår en tendens att man betalar högre ersättning för marktillskott då den ombildade tillträdarfastighetens storlek är under eller nära dubbla normaltomtens storlek. Detta bekräftar att man här ser tomtmarksvärde i större utsträckning än för mark för större utvidgningar. Detta sätt att presentera resultatet har dock en del brister som är värda att ta upp:

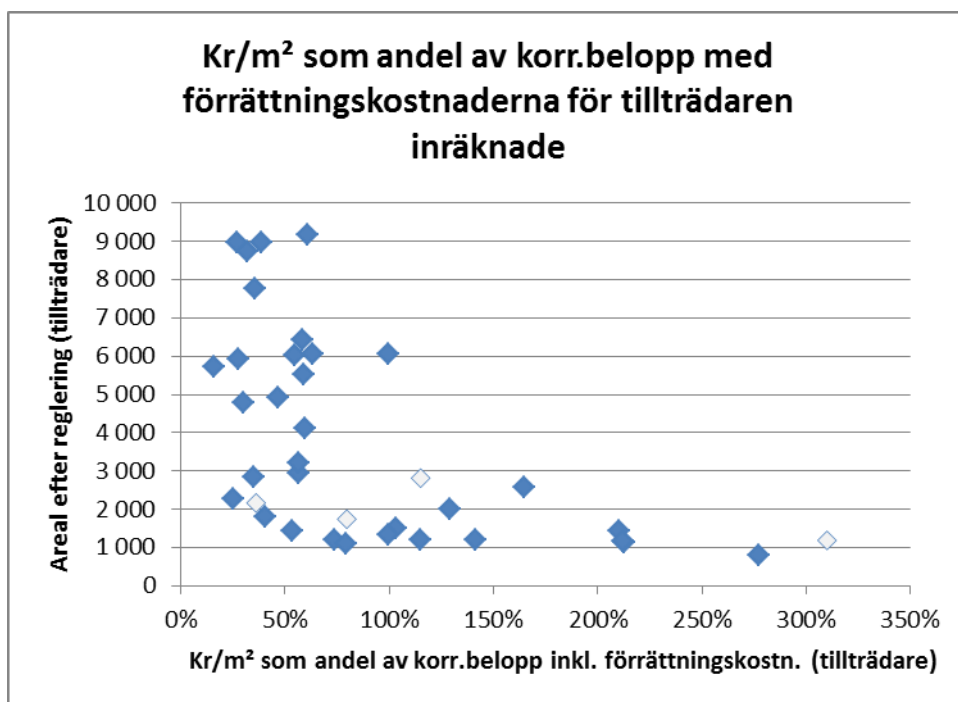
För det första tas ingen hänsyn till mottagande fastighets ursprungliga storlek. För en mindre fastighet som utökas till exempelvis 8 000 kvadratmeter har tillskottsmarken en större andel tomtmarksvärde än för motsvarande fall, då en större fastighet utökas till samma storlek. Samtidigt är det förmodligen inte fråga om någon klar gräns för vad som bör kunna betraktas som tomtmark. Antingen rör det sig om en flytande gräns eller så beaktas den avtagande marginalnyttan varje kvadratmeter tillskottsmark har. Då vi endast har tillgång till ”paketpriser”, det vill säga att vi har inga öronmärkta kvadratmeterpriser, anses detta vara det bästa sättet att presentera resultatet på.

För de fastigheter som är relativt små även efter regleringen, rör det sig ofta också om en liten marköverföring. En liten marköverföring ger – förutsatt att kvadratmeterpriset är någorlunda lika – också en lägre köpesumma. Det innebär att när förrättningskostnaderna adderas, påverkas kvadratmeterpriset i högre grad. Det innebär inte att det är felaktigt att beakta förrättningskostnaderna på ett sådant sätt, men det är värt att ta upp som en möjlig felkälla. Som tidigare nämnts är det inte självklart hur förrättningskostnaderna ska beaktas i fråga om hur parterna värderat tillskottsmarken; vad är reservationspriset och vad är marknadsvärdet, dels i relation till den öppna marknaden och dels till ”regleringsmarknaden” – om en sådan finns?



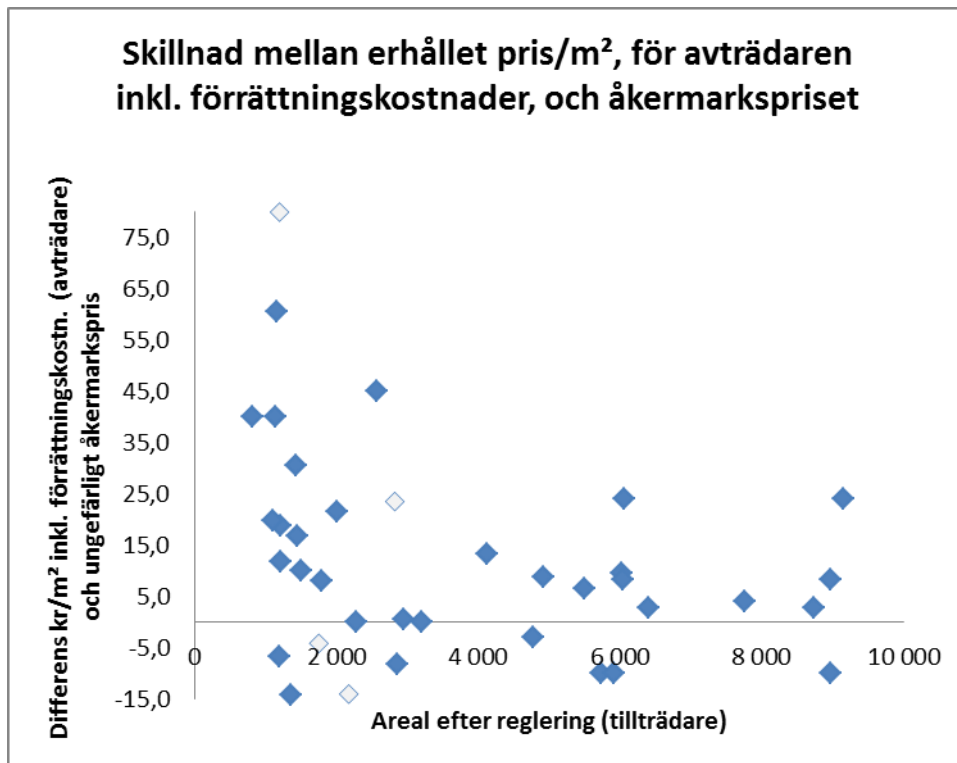
Figur 13.

I vissa av de granskade fastighetsregleringarna har förrättningskostnaderna betalats av avträdaren. Det har beaktats genom att förrättningskostnaden subtraherats från den i förrättningsakten redovisade ersättningen. Det ger information om vad avträdaren i själva verket erhåller för ersättning. I fråga om huruvida parterna sett tomtmarkspotential i den tillförda marken, bör de observationer som här framgår kunna tolkas med större tillförsikt än i förgående fall, där tillträdarens totala kostnad beaktades. Om kvadratmeterpriset kraftigt överstiger priset för det ägoslag som överförs, borde parterna ha räknat med att det skett någon form av förädling av marken (mer om detta under figur 15).



Figur 14.

Figur 14 illustrerar samma sak som figur 12, med skillnaden att x-axeln utgörs av kvadratmeterpriset inklusive förräntningskostnaderna som procentuell andel av taxeringens korrigeringsbelopp.



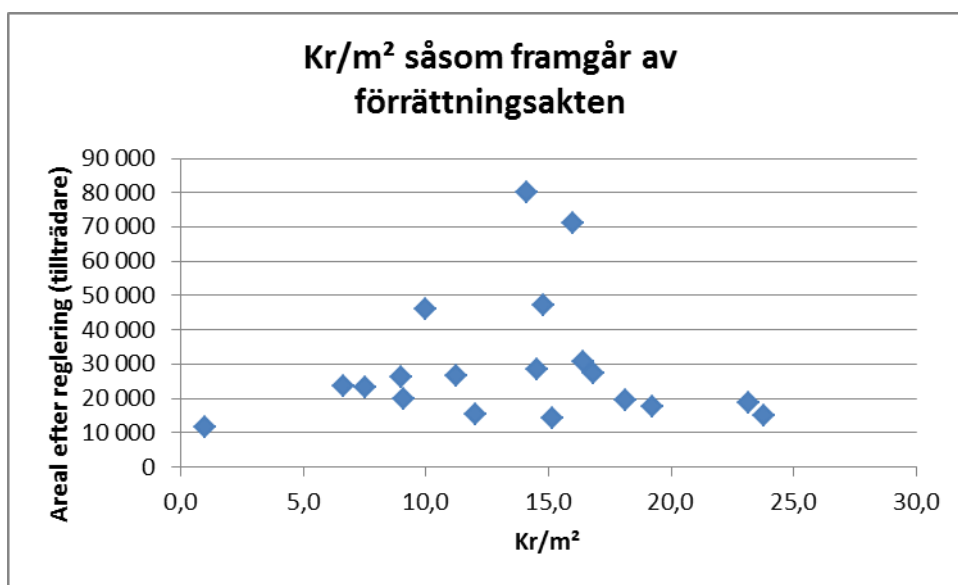
Figur 15.

I Figur 15 visar x-axeln hur stor arealen är för tillträdande fastighet efter genomförd fastighetsreglering. Y-axeln visar differensen mellan för avträdaren erhållet kvadratmeterpris, med avdrag för förräntningskostnader, och ungefärligt åkermarkspris. Av figuren framgår att ersättningen i de flesta fall överstiger det åkermarksvärde som förelåg vid de tidpunkter då fastighetsregleringarna ägde rum. I de fall det inte rör sig om tomtmarksvärden, rör det sig i alla fall om högre priser än för de för ägoslaget. I de fall differensen betingar ett negativt värde går det inte att uttala sig om huruvida det skett någon förädling eller inte eftersom vi inte vet vilket ägsoslag det varit fråga om för den mark som överförts.

De siffror som framgår av figuren grundar sig som tidigare nämnts på de åkermarkspriser som var aktuella vid tidpunkten för respektive fastighetsreglering. Det ska dock poängteras att åkermarkspriserna steg kraftigt under år 2007, se prisstatistik figur 4. Eftersom det undersökta materialet innehåller ett flertal regleringar från 2007 och endast ett åkermarkspris för året konsekvent använts, innebär det att åkermarkspriset i vissa fall är felaktigt. Det innebär att något fler ersättningar kanske egentligen ligger närmare eller under åkermarkspriset. De åkermarksvärden som använts är dessutom generella för respektive kommun och hänsyn har inte tagits till eventuella lokala variationer.

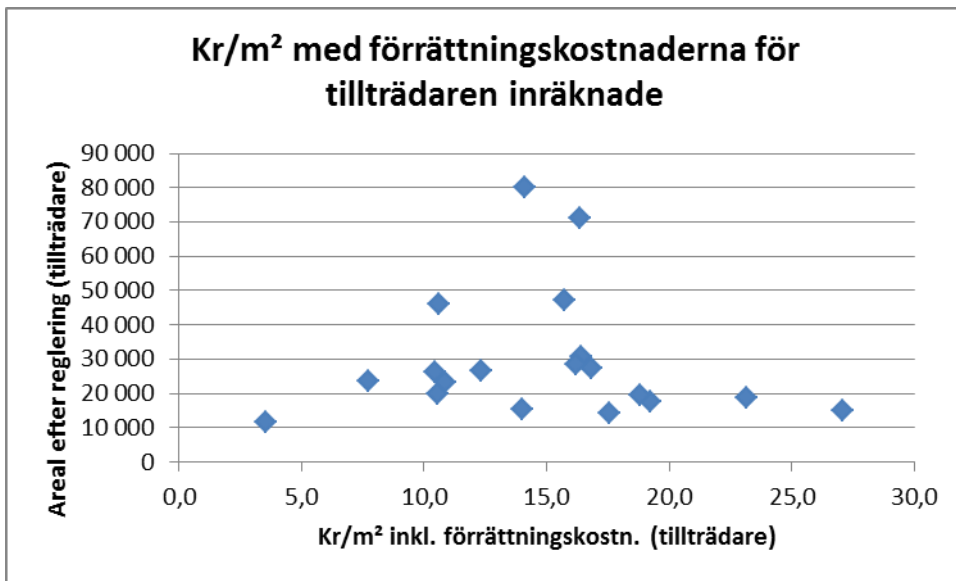
Minst vid de regleringar, vid vilka avträdaren erhållit en ersättning som överstiger åkermarkspriset, har någon form av förädling beaktats. Åtminstone har avträdaren tagit ut ett högre pris än marknadsvärdet för ägoslaget.

10.2 Fastigheter större än 10 000 m²



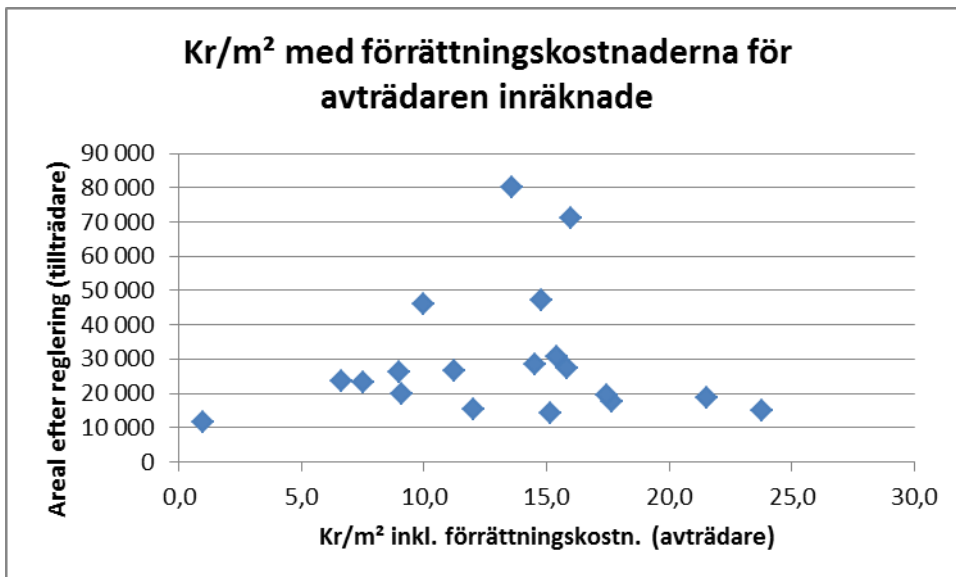
Figur 16.

Figur 16 motsvarar figur 11 men för regleringar där mottagande fastighet efter regleringen är större än 10 000 kvadratmeter. Av figuren framgår att ersättningarna generellt är lägre än i motsvarande fall beträffande de mindre fastigheterna.



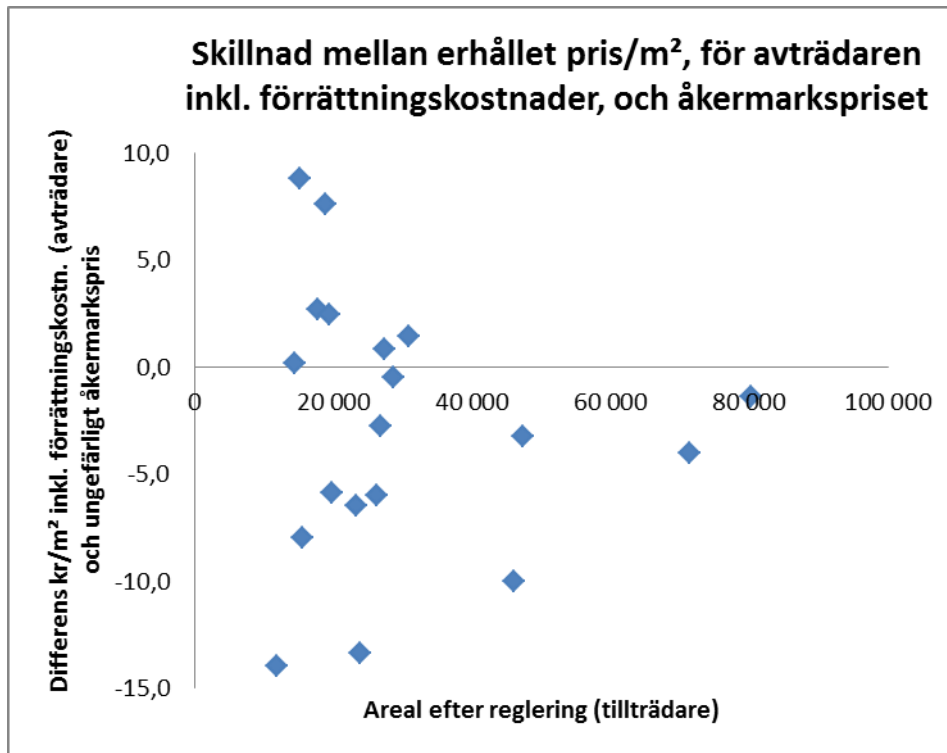
Figur 17.

I figur 17 har förrättningskostnaderna beaktats för tillträdaren. I de fall tillträdaren betalat förrättningskostnaderna, har en schablonmässig summa på 25 000 kronor adderats till den ersättning som framgår av förrättningsakten. Att det inte framgår lika stor skillnad som i fallen med de mindre fastigheterna, har att göra med att det ofta är fråga om större marköverföringar. Större marköverföringar betingar också större prissummor, varför förrättningskostnaderna inte påverkar kvadratmeterpriset i lika hög grad.



Figur 18.

På motsvarande vis som ovan visar figur 18 den totala ersättning avträdaren erhållit med avdrag för förrättningskostnaderna. I de fall avträdaren stått för förrättningskostnaderna har en schablonmässig summa på 25 000 kronor subtraherats från det pris som framgår av förrättningsakten. Det kan nämnas att avträdaren oftare stod för förrättningskostnaden i fallen med mottagande fastighet över 10 000 kvadratmeter.



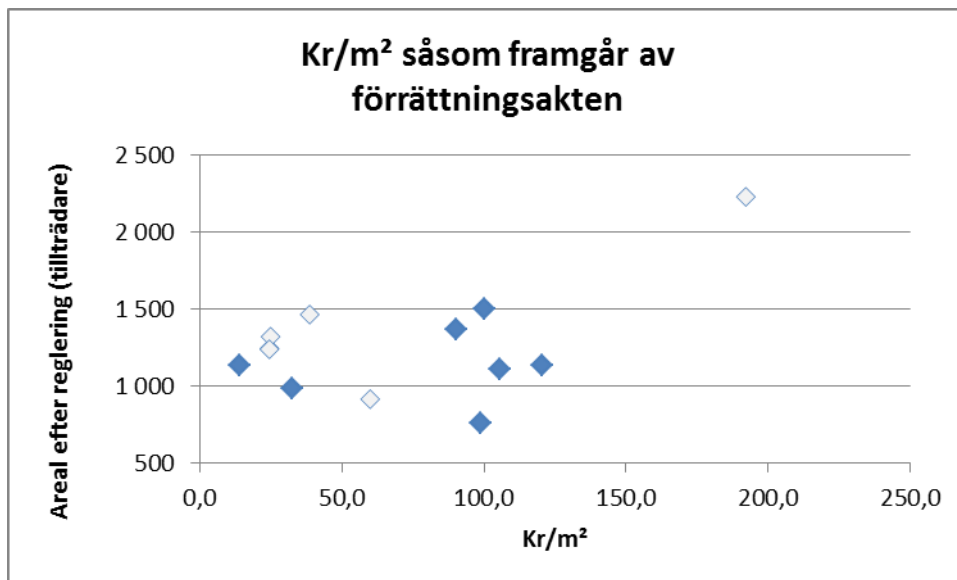
Figur 19.

Figur 19 visar hur den för avträdaren erhållna ersättningen förhåller sig till det åkermarkspris som förelåg då respektive fastighetsreglering genomfördes. Y-axeln visar differensen mellan erhållen ersättning och åkermarkspriset och det kan noteras att detta i flertalet fall betingar ett negativt värde. Det innebär att det i dessa fall erhållits en ersättning för marköverföringen som understiger åkermarksvärdet. Det är också att vänta eftersom fastighetsägarna inte rimligen bör se någon tomtmarkspotential när fastigheterna är så stora som över 10 000 kvm. Samma statistik ligger här till grund som för figur 15. Det innebär således att det råder osäkerhet om åkermarkspriserna för de regleringar som hänförs till år 2007. Statistiken är återigen generell för respektive kommun och någon hänsyn har inte tagits till eventuella lokala variationer.

10.3 Fastighetsregleringar inom detaljplan

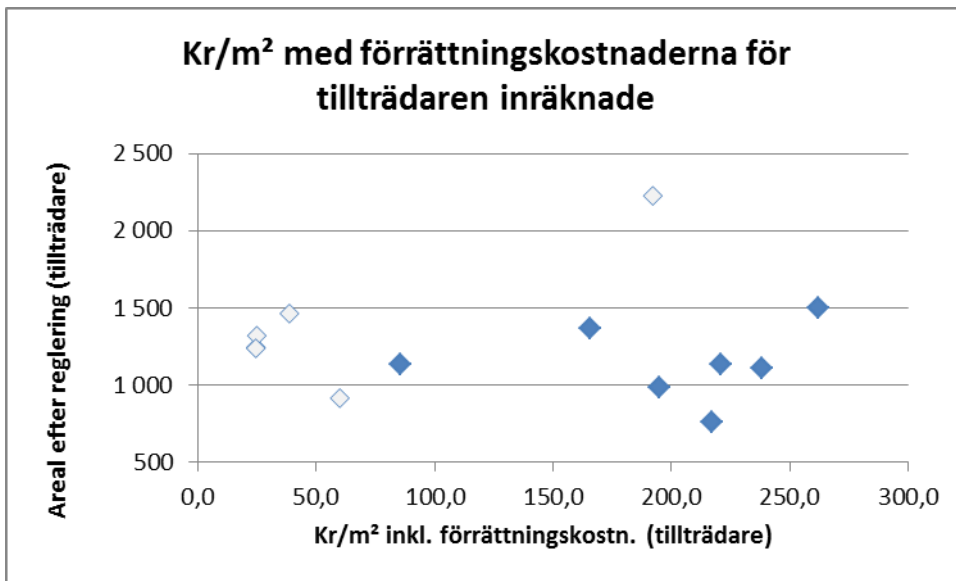
I vår undersökning har vi i huvudsak varit intresserade av fastighetsregleringar där mark överförs från en jordbruksfastighet till en bebyggd bostadsfastighet. Det har främst varit av intresse att titta på marköverföringar som skett utanför detaljplanelagt område, eftersom priserna då inte påverkats nämnvärt av förväntningar om markens framtida användning. När urvalet av fastighetsregleringar skedde, gjordes dock ingen gallring utifrån om fastighetsregleringarna skett inom eller utom detaljplanelagt område; urvalet rörde enbart en bebyggd småhustomt som utökats med mark från annan fastighet. Dessutom har ytterligare kriterier som redovisats ovan legat till grund för gallringen.

Nedan presenteras förutsättningslöst resultatet för de fastighetsregleringar som skett inom detaljplanelagt område.



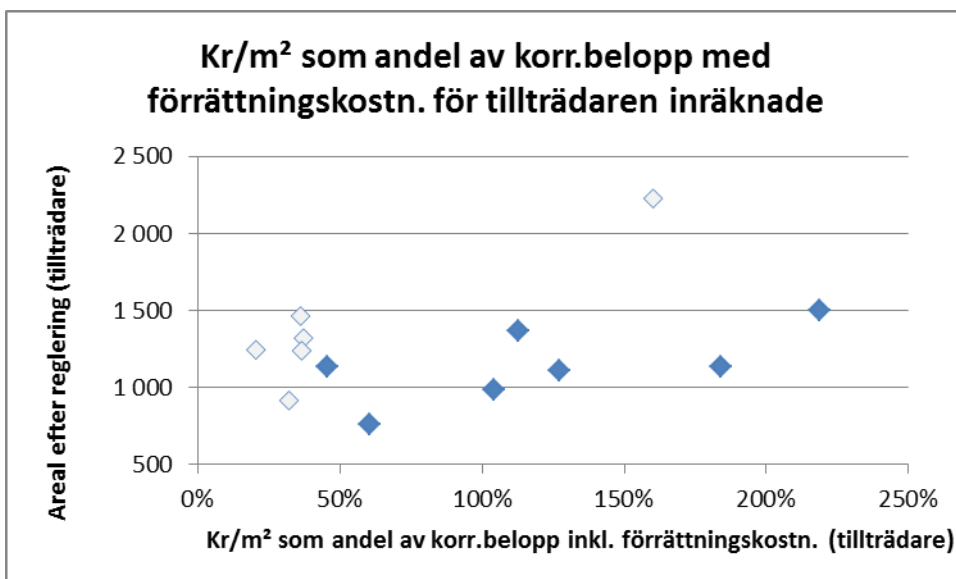
Figur 20.

I figur 20 redovisas kvadratmeterpriset för de regleringar som skett inom detaljplan utan någon hänsyn till förrättningskostnaderna. De observationer som utgörs av de ljusa prickarna hänförs de regleringar i vilka kommunen varit ägare till avstående fastighet. Detta gäller också diagrammen som följer. I samtliga av dessa fall har kommunen, det vill säga avträdaren, betalat förrättningskostnaderna. I övriga fall har tillträdaren betalat förrättningskostnaderna.



Figur 21.

Figur 21 motsvarar figur 14 och figur 17. De priser som framgått i förrättningsakten har återigen adderats med en schablonmässig summa på 25 000 kronor, motsvarande förrättningskostnaderna. Det framgår således vad tillträdarna har betalat totalt per kvadratmeter för att få den aktuella marken reglerad till sin fastighet.



Figur 22.

I figur 22 framgår på motsvarande sätt som i figur 15 och figur 18 ovan kvadratmeterpriserna som andel av det korrigeringsbelopp som gäller i, för respektive mottagande fastighet, aktuellt värdeområde.

11 Diskussion

I takt med att skrivandet av rapporten fortskridit, har flera intressanta tankar väckts, som vi tar upp i detta avsnitt. Vi är medvetna om att det är svårt att dra några långtgående slutsatser av vår relativt begränsade undersökning, men vi ämnar ta upp de frågor som uppkommit och vi hoppas att vi funnit några faktorer som kan utveckla framtida undersökningar inom området.

11.1 Undersökningsmetod

Ett ”vanligt” ortsprismaterial som ser spretigt ut är för den vane ganska lätt att rätta till. Det är inte meningen att man ska konstla till materialet för att erhålla ett ”bra” resultat, men det går lätt att peka på fel i värderingssättet. Man kanske har valt en jämförelseort som skiljer sig alltför mycket åt, eller så har man inte tagit hänsyn till biarea etc. I denna undersökning kan priserna dock ofta bero på syftet med marktillförseln, vilket är svårt att upptäcka.

För att undersöka saken skulle en regressionsanalys kunna genomföras. Ju säkrare ens hypoteser är, desto lättare blir det att pricka rätt. När det gäller tillskottsmark blir detta inte lika lätt. Om priserna beror på syftet med regleringen, är det mycket svårt att utläsa vilka parametrar som varit avgörande för prissättningen.

Problemet är när man, som i vårt fall, egentligen inte alltid vet vilka parametrar det kan tänkas vara, sett till syftet. Dessutom har vi att ta hänsyn till bakomliggande tvångsregler och de är inte applicerbara på en stor del av vårt material. Vi vet lite om människornas kännedom om sin fastighets värden och värdeförändringar. En viss indikation på fastighetsägares vetskap om de värdeförändringar som uppstår då fastighetsregleringar genomförs, kan erhållas då man granskar de svar vi fått i våra intervjuer.

Ortsprismaterialet ser ut som de gör eftersom avtalat pris, som tidigare nämnts, beror på kunskapsfaktorer samt även på parternas förhandlingsstyrka⁸³. Parternas kunskap och förhandlingskraft skulle för övrigt kunna tänkas vara starkt förknippade. Dessutom har förmodligen markens ursprungliga värde betydelse.

Om man utgår från att prisbilden till viss del är självuppfyllande, är det naturligt att materialet blir spretigt. Eftersom detta inte tidigare har undersökts, kanske det är idé att nöja sig med ett litet material och djupgranska varje objekt för sig med hjälp av kartor och förrättningsakter för att manuellt utröna ifall det finns något mönster i vad som kan tänkas påverka prisbilden. Samtidigt som vi kanske inte hittar något mönster, vill vi vara säkra på att vi använt oss av en metod med vilken mönster åtminstone skulle kunna upptäckas.

⁸³Kalbro, 109.

Vi kan inte gissa oss fram till de parametrar som fungerar vägledande vid prissättning. Vi tror att det är bättre att djupgranska det ortsprismaterial som vi har och utifrån detta skapa oss en bild. Man kan kanske tänka sig att använda kartor och förrättningsdokument för att få fram ytterligare information och detaljer om fastigheterna. Det visade sig emellertid att det var svårt att dra några slutsatser av detta. Areal och arealförlust är givetvis viktigt, men kanske inte allt. Vi kan alltså ha teorier om areal och tröskelvärden, men det gäller att även ta hänsyn till faktiska omständigheter på plats. Vi kanske måste ha mer på fötterna för att kunna uttala oss. Men det är en avvägning hur stor vikt man bör lägga vid detta: Det är ju ändå tillträddarens värde som är det högre och därför bör vara utgångspunkt enligt någon vinstdelningsprincip. Det vi tittar på är ju snarare reservationspriset. Ligger det över eller under marginalvärdet, alltså marknadsvärdet för tillskottsmarken?

11.2 Svårigheter i arbetet

Vi känner till ungefärliga priser för olika ägoslag. Även om lantbrukarna kan avvara en del mark till en småhustomt utan att deras jordbruk påverkas, vill de förmodligen minst ha ett marknadsmässigt pris. Precis som för genomsnittsvärdeprincipen gäller högst marginalvärdet för tillträddaren men minst marknadsvärdeminskningen för avträddaren, vilket många gånger säkert är synonymt med priset på jordbruksmark – åtminstone när det är relativt stora arealer som överförs.

Grannen är beredd att betala lite mer då det är fråga om en stark bygd och marken läggs ut på den öppna marknaden. Genomslaget ligger kring 10 % över jordbrukspriset⁸⁴.

Man kan ha teorier om att kvadratmeterpriset närmar sig jordbruksvärdet ju större areal som tillträddaren får – det marginella värdet för tillträddaren minskar ju som småhustomt sett – och därför kan man tänka sig att avträddaren kräver del av vinst bara i den mån marken blir mer värd för tillträddaren. Det är alltså fråga om minskande marginalnytta. Vid tillräckligt stor överföring kommer värdet av tillskottsmarken att vara detsamma för avträddaren såväl som för tillträddaren. Därför bör kvadratmeterpriset vara lägre, eller rättare sagt ligga närmare jordbruksmarksvärdet, vid stora marköverföringar.

Det är även rimligt att tänka sig att den avträddande fastighetens initiala storlek också har betydelse. Men så länge det inte är fråga om en lantbruksfastighet i sin rätta bemärkelse (lantbruksenhet), kan en sådan mycket väl användas på samma sätt som en småhustomt om vi utgår ifrån att man tar hänsyn endast till tillträddarens värde av tillskottsmarken. Det är dessutom intressant att jämföra med marginalvärdet inom aktuellt värdeområde eftersom det ju är den marginella värdeförändring en småhustomt inom området undergår. Samtidigt måste hänsyn tas till tröskeln – men var går den? Går det att utläsa i ett ortsprismaterial ämnat för detta eller råder alltför stor

⁸⁴Dag Magnusson, Skånegårdar AB, Samtal (2010-11-01).

osäkerhet? Är det i sådant fall rätt att titta på erlagda priser vid marköverföring av del av fastighet för att avgöra detta? Stämmer alltså de priser som utgår vid överföring av del av fastighet med det faktiska marknadsvärdet, alltså det man får tillbaka då hela fastigheten försäljs?

Det är i denna undersökning fråga om fastighetsregleringar där mark överförs i bilaterala monopolsituationer och där människors individuella värden verkligen slår igenom. En säljare som inte behöver sin mark kommer förmodligen att sälja till ett lågt pris och åtminstone få något. Hade denne haft flera spekulanter hade någon säkert värderat marken högre och på en öppen marknad skulle det därför kunna se annorlunda ut. Det kan samtidigt vara fråga om en granne som uppskattar avträdaren som person eller på andra sätt värderar marken högt och därför betalar ett högre pris. Något sådant utfall skulle kanske inte heller vara fallet på den öppna marknaden utan normalköparen skulle säkert värdera marken lägre och endast se till jämförliga objekt. Behov och syfte av tillskottsmarken kan skifta kraftigt, både för tillträdaren och för avträdaren.

Marknadsvärdeförlusten för avträdaren är svår att beräkna men är ofta obetydlig. Marknadsvärdeökningen för tillträdaren är däremot, åtminstone rent teoretiskt, mer lättillgänglig i och med att korrigeringsvärdet kan erhållas genom taxeringen. I realiteten torde dock marginalvärdet skilja sig åt fastigheter emellan.

Enligt genomsnittsvärdeprincipen är det tillträdarens användning av marken som är mest intressant, men detta beror dels på hur stor marköverföringen är – om man kommer över dubbla normaltomtens storlek och i så fall hur mycket – och dessutom på den kunskap parterna har om ersättningsregler. I de fall parterna, och då i synnerhet avträdaren, inte har någon kunskap om ersättningsreglerna, är det möjligt att man endast begär ett pris motsvarande marknadsvärdet för det ägoslag som överförs. Det hade därför varit intressant att veta vilket ägoslag som överfördes, eftersom man då kunnat se om man tog ett pris som motsvarar marknadsvärdet för ägoslaget eller om man tagit ut ett högre pris.

11.3 Förädling av marken

I de fall en redan bebyggd fastighet tillförs mark, blir det ofta aktuellt med jämkning enligt FBL 5:11. Genomsnittsvärdet beräknas genom att ta marknadsvärdet för den nybildade tomten med avdrag för förrättnings- och eventuella exploateringskostnader. Om genomsnittsvärdet överstiger det marginella värde som marktillskottet utgör för mottagande fastighet, sker jämkning till detta marginalvärde. Ersättningen som utgår ska, i dessa speciella fall, utgöras av marginalvärdet med avdrag för förrättningskostnaderna. I annat fall går tillträdaren med förlust. Denna lösning har man kommit fram till eftersom det är oskäligt att avträdaren – i de fall regleringen sker tvångsvis – ska behöva stå för förrättningskostnaderna.

I taxeringen gäller riktvärdets korrigeringsbelopp högst upp till dubbla den storlek som, inom riktvärdeområdet, motsvarar normaltomtens storlek⁸⁵. Detta använder vi som en vägledning i vår undersökning.

Ju större marktillskott det är fråga om, eller snarare ju längre ifrån man kommer denna gräns, torde användningen för tillträdaren och avträdaren närma sig varandra, oavsett typ av taxeringsenhet. Användningen blir densamma, vilket bör innebära att ersättningsnivån närmar sig värdet för avträdaren, som i sin tur borde vara synonymt med marknadsvärdet för det ägoslag som överförts i det aktuella fallet. Ett problem är, som ovan nämnts, att vi inte alltid vet vilket ägoslag det har varit fråga om även om det i en del fall framgår av förrättningsakten.

Exempel:

Nybildade tomtens värde: 240 000 kr (3 000 kvm)

Marktillskott: 1 000 kvm (30 000 kr)

Förrättningskostnader: 20 000 kr

Råtomtensvärde: $240\,000 - 20\,000 = 220\,000$ kr

Genomsnittsvärdeprincipen ger vid en första beräkning ersättningen $(240\,000 - 20\,000) / 3\,000 * 1\,000 = 73\,000$ kr. Denna summa jämkas ner till marginalvärdet om 30 000 kr. Det marginella värdet motsvarar alltså 30 000 kr vilket innebär att, om mottagaren därtill ska stå för förrättningskostnaderna om 20 000 kr, han går med en förlust motsvarande summan av denna kostnad. Därför ska ersättning utgå om $30\,000 - 20\,000 = 10\,000$ kr.

11.4 Ersättningsregler och påverkan frivilligfallen

I de allra flesta av de regleringar som ingår i undersökningen har tillträdaren betalat förrättningskostnaderna. Regleringarna har även skett på frivillig basis, men frågan är i vilken utsträckning man varit påverkade av bakomliggande ersättningsregler?

Om regleringarna i undersökningen skulle skett i påverkan av bakomliggande tvångsregler, motsvarar ersättningen i någon mening vad som skulle utgå enligt genomsnittsvärdeprincipen. Den summa som framgår i förrättningsakten torde då inte fullt ut motsvara det marginella värdet av marktillskottet för tillträdaren. Tillträdaren ska enligt genomsnittsvärdeprincipen betala ett totalt belopp som motsvarar det marginalvärde som marktillskottet innebär för fastigheten. Det innebär att om frivilligöverlåtelse skett enligt genomsnittsvärdeprincipen, det vill säga med

⁸⁵Skatteverket, ”Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering 2009”, Elektronisk version, 55, Skatteverkets hemsida (2010).

utgångspunkt från befintliga ersättningsregler, så har det belopp som har betalats utgått med avdrag för förrättningskostnaderna. Likviden är alltså summan av de två.

Ovan förda resonemang leder till att förrättningskostnaderna bör adderas till den erlagda ersättningen för att motsvara vad ”marknaden” uppskattat marginalvärdet till. Det ter sig logiskt eftersom man som köpare åtminstone inte är beredd att gå med förlust. Å andra sidan kan det mycket väl vara så att tillträdaren även med förrättningskostnaderna inräknade gjort en betydande vinst, och således betalt mindre än det faktiska marginella värdet för mottagande fastighet. Men med utgångspunkt från att genomsnittsvärdeprincipen tillämpas – utifrån ett marknadsperspektiv – torde det vara rimligt att lägga på kostnaderna för förrättningarna. Med anledning av att FBL:s förarbeten förordar att ersättning ska utbetalas såsom vore fallet vid en normal frivillig överlåtelse, ligger det nära till hands att tro att det också är så.

Frågan är hur stor förädlingen av mark som tillförs en småhusfastighet på landsbygden är när mottagande fastighet efter marköverföringen har en areal som kraftigt överstiger storleken för en normaltomt? Ifall marken skulle tas i anspråk tvångsvis – vilket värde skulle då utgå? Det hela kommer an på vilket värde man tilldelar marktillskottet, det vill säga marginalvärdet. Vi kan för att avgöra marginalvärdet undersöka och jämföra försäljning av hela fastigheter som är större än normaltomtens storlek med försäljning av små. Det är emellertid tänkbart att resonemanget skiljer sig åt när det är fråga om del av fastighet. Det stora intresset för just den speciella tomt-delen gör att man kan ta ut ett högre pris. Å andra sidan finns ju tvångsreglerna där för att förhindra att säljaren utnyttjar monopolställningen. När man bedömer marginalvärdet, grundas dessutom värderingen på försäljning av hela fastigheter.

Kanske är det just för detta ändamål ointressant att vrida och vända på varenda paragraf i ersättningslagstiftningen för att se vad man ”borde” betala för tillskottsmark. Vi har ju svaret framför näsan, så det bara att förstå varför. Hade det funnits mer information kring regleringarna, kanske det hade varit möjligt att dra slutsatser om varför marken prissatts så som skett.

Vad gäller tvångsregler är det viktigt att beakta följande: Man ska efterlikna frivilligfallet, vilket samtidigt är påverkat av regelsystemet, vilket ger en slags ”rundgång”. Man skulle kunna gå ännu djupare i resonemanget, vilket skulle kräva en djupgående analys av hur människor agerar utifrån ett regelsystem eller i olika situationer⁸⁶.

Är värdering av fastigheters marginella värden, med facit i hand, felaktiga bedömningar då de är grundade på försäljning av hela fastigheter? (Felaktig i bemärkelsen att det inte motsvarar vad man kommer överens om i frivilligfallet). Det är säkert så att tomtmarksvärden och tillskott har stor betydelse inom detaljplan, men på landsbygden kan det vara andra värden som spelar roll.

⁸⁶Eije Sjödin, Lantmäteriet, Samtal (2010-11-25).

Kanske har köp av del av fastighet en egen marknad just när uppmärksamheten riktas dit. Alltså: Hur stor vikt ska värderaren lägga vid arealen, småhusenheten, ägoslaget samt alternativanvändningen?

Vi vet att resonemanget med förrättningskostnaderna har sina brister. För det första för att vi inte vet hur stora de är, för det andra för att vi påstår att marginalvärdet motsvarar den erlagda summan plus förrättningskostnaderna. Detta kanske stämmer hyfsat då det är fråga om regleringar för tomtändamål. I andra fall kan det mycket väl vara så att det är avträdarens värde som motsvarar det faktiska marginalvärdet på den öppna småhusmarknaden. Här kan det vara andra värden man betalar för, sådana man inte nödvändigtvis förväntar sig vinna tillbaka vid en försäljning. Reservationspriset är således högre än marknadsvärdet. Ett motsatt förhållande kan också vara tänkbart.

11.5 Omständigheter

Vi kan sortera våra regleringar i fyra typfall utifrån om de ligger över eller nära dubbla normaltomtens storlek samt om de skulle kunna ske tvångsvis enligt tabell 5.

Tabell 5. De fyra typfallen

	Tomtmark	Ej tomtmark
Kan ske tvångsvis	1	2
Kan inte ske tvångsvis	3	4

Vi har ingen egentlig marknadsvärdesuppskattning att jämföra med vad gäller typfall 2 och 4, det vill säga när det rör sig om regleringar där mottagande fastighet efter regleringen är större än dubbla normaltomtens storlek. Taxeringens marginalvärde, som används som vägledning, är egentligen bara vägledande upp till eller omkring denna gräns. Vad gäller typfall 3 är det svårare att uttala sig, eftersom det inte finns några bakomliggande tvångsregler som kan tänkas påverka.

Typfall 1: Om regleringen kan ske tvångsvis och marken dessutom är att betrakta som tomtmark, torde taxeringens marginalvärde fungera vägledande i fråga om vad som borde betalas. Vi har tillgång till marginalvärdet, om än med viss osäkerhet. I och med att det kan ske tvångsvis och tillskottsmarkens areal ligger inom ramen för dubbla normaltomtens storlek, torde ersättningen motsvara marginalvärdet med avdrag för förrättningskostnaderna. Vi måste samtidigt vara medvetna om den osäkerhet taxeringen är behäftad med, i synnerhet på landsbygden. Dessutom känner vi inte till parternas information om värdeförändring eller kunskap om ersättningsregler. Det senare gäller för samtliga typfall.

Typfall 2: Eftersom regleringen kan ske tvångsvis och parterna – liksom i förgående fall – i någon mån kan vara påverkade av befintliga ersättningsregler innebär det att

ersättningen motsvarar marginalvärdet med avdrag för förrättningskostnaderna. Vilket marginalvärde som föreligger är dock osäkert. Marginalvärdet kan i stor utsträckning förväntas motsvara värdet för ägoslaget. Just i och med att det är fråga om en småhusfastighet borde det ske någon slags förädling.

Typfall 3: Man kan egentligen inte säkert uttala sig om vilka ersättningar som borde utgå när det inte kan ske tvångsvis eftersom parterna inte i samma utsträckning är påverkade av några ersättningsregler. Däremot borde ersättningarna generellt vara högre än de regleringar som faller under typfall 4, eftersom man mycket väl kan ha vetskap om det högre värde marken har för en småhusfastighet.

Typfall 4: Samma som typfall 3 ifråga om att det ofta inte sker någon som helst förädling. Värdet är för båda fastigheter lika stort. För att avträdaren ska vilja avstå, måste han dock få en ersättning motsvarande reservationspriset som kan ligga både över och under marknadsvärdet motsvarande det för ägoslaget.

Vilka slutsatser kan vi bidra med? Dels kommer det an på vad parterna känner till om ersättningsreglerna och hur de påverkar dem, dels på vilken kännedom parterna har om värdeförändringarna och huruvida regleringen dessutom kan ske tvångsvis. Beträffande de fall som kan ske tvångsvis, kan vi uttala oss om huruvida korrigeringsbeloppet – i någon mening vad den öppna småhusmarknadens värdering av marginaltillskottet motsvarar – stämmer överens med erlagt pris eller inte. Vi kan dessutom uttala oss om vad som händer utanför gränsen för dubbla normaltomtens storlek, det vill säga vad marginalvärdet är för större marktillskott och därmed när värdet motsvarar det för ägoslaget och således inte längre betraktas som tomtmark. Problemet är dock att vi inte har tillgång till några öronmärkta kvadratmeterpriser. Dessutom vet vi inte vad en ortsprisanalys skulle leda till för slutsats.

Vad gäller de regleringar som inte kan ske tvångsvis, men som faller inom ramen för dubbla normaltomtens storlek, ges en uppskattning av hur man värderar marken utan att man är påverkad av några ersättningsregler. Dessa regleringar kan vi kontrollera om de stämmer överens med vad som skulle utgått enligt någon ersättningsprincip.

Frågan är som sagt vilken information man har om bakomliggande ersättningsregler i de fall som kan ske tvångsvis. Möjligen ger dessa uttryck för vad man faktiskt skulle betala i frivilligfallet utan bakomliggande ersättningsregler, bortsett monopsituationen.

11.6 Reservationspris och marknadspris

Lagen har ju frivilligfallet som ledstjärna. Vare sig det rör sig om frivilligfall eller inte, kan det tänkas vara ett orimligt högt krav på en lekman att dels känna till ersättningsreglerna – mer än möjligen att markåtkomsten kan ske tvångsvis – och dessutom ha koll på värdeförändringarna. Huruvida regleringen kan ske tvångsvis eller inte måste vara en svår avvägning: Finns det fall som inte kunnat ske tvångsvis men där vederbörande förutsatt det och därför utgått ifrån ersättningsreglerna? Är det

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

alltså rimligt att anta att bakomliggande ersättningsregler påverkar priset mer än att man är villig att börja förhandla i och med att man annars tvingas avstå mark? Det vårt material säger är vad man generellt värderar marken till, vare sig man känner till lagen, markens värde eller annat.

Möjligen rör det sig om två marknader: En som rör marginalvärdet vid försäljning av hela fastigheter och en som rör försäljning av del av fastighet. Om man gör en värdering, det vill säga då det sker tvångsvis, vet man vad som ska betalas, nämligen ett pris som ligger nära det marknadsvärde som föreligger vid försäljning av hela fastigheter.

12. Slutsats

Vi vet vilka priser som betalats i de regleringar vi undersökt. Dessutom förefaller människor ha en känsla för att man kan ta ut ett högre pris när det är fråga om tomtmark. Taxeringens ”utlåtande” stannar strikt sett vid dubbla normaltomtens storlek. Vi kan dock säga vilka priser som föreligger när den nybildade tomten blir större än dubbla normaltomtens storlek utan att ha kunskap om marknadsvärdet, och således ha detta som referens. Frågan är om reservationspriset, det vill säga det man betalar, motsvarar marknadspriset vid försäljning av hel fastighet. Det skulle vi kunna få svar på om vi hade tillgång till ett ortsprismaterial, där detta kontrolleras. Eventuellt skulle det ändå vara svårt att se någon likformighet.

Frågan är om de priser vi observerat ger svar på marknadsvärdet för marken i respektive fall: Stämmer människors reservationspris ganska bra överens med marknadsvärdet på den öppna småhusmarknaden? Eller rör det sig om något de inte får tillbaka när de försäljer fastigheten på den öppna marknaden? Frågan är alltså om man får tillbaka pengarna man lagt ut när man försäljer hela fastigheten – eller gör man rent av en förtjänst? Enligt Kalbro och Sjödin kan det vara så att reservationspriset för de mer perifera delarna av en fastighet mycket väl understiger marknadsvärdet eftersom man inte kan sälja del av fastighet på den öppna marknaden⁸⁷.

Vi har dessutom förrättningskostnaderna att ta hänsyn till. En aspekt att beakta är huruvida dessa kostnader ska räknas in i det marginella värdet för tillskottsmarken. Då det är fråga om små ersättningsbelopp, förefaller det orimligt att likviden ska utgå med avdrag för förrättningskostnaderna. Även om den ersättning som avträdaren de facto erhåller minst skulle motsvara värdet på ägoslaget, är det möjligt att tillträdaren, förutom den ersättning denne betalar för marken, dessutom skäligen skulle stå för förrättningskostnaderna.

I fråga om vägledning bör vi fråga oss om det rör sig om reservationspriser eller marknadsvärden. Man kan se det som att det rör sig om två marknader, en öppen småhusmarknad och en ”regleringsmarknad”, och man kan se om prissättningen är densamma på de båda marknaderna. Reservationspriset skulle generellt kunna skilja sig från marknadsvärdet på den öppna småhusmarknaden men vara liktydigt med ”marknadsvärdet” på regleringsmarknaden. I så fall borde man eventuellt utgå ifrån detta om man vill ha någon form av vägledning i vad som bör betalas i liknande situationer. Däremot borde man kanske inte grunda några ersättningsregler på annat än marknadsvärdet eftersom man, i det fall reservationspriset överstiger marknadspriset, inte har möjlighet att återfå pengarna vid försäljning av hela fastigheten.

Följer frivilligfallen vad man kan förvänta sig av ersättningssystemet i motsvarande fall? Delvis är det så, men det hela kommer ju an på vilken uppfattning man har om värdeförändringarna. Generellt verkar människor ha god kännedom åkermarkspriser. Därtill verkar man ha någon uppfattning om tomtmarksvärden.

⁸⁷Kalbro och Sjödin, 32-33.

I våra resultat framgår vilka ersättningsbelopp som betalas. Vi har dessutom beaktat förrätningskostnaderna på olika sätt. Det är svårt att se huruvida de priser som föreligger vid frivillig fastighetsreglering överensstämmer med tvångsfallen eller inte. Det beror dels på att vi inte vet vilka regleringar som skulle kunna ske tvångsvis, än mindre vet vi vad de inblandade har för kunskap om detta. Det vi kan se är att man tycks ha någon uppfattning om att högre priser kan tas ut då det är fråga om tomtmark. Exakt var gränsen för tomtmark går, är det dock svårt att se. En vidare undersökning hade kunnat utgå från en ortsprisanalys, där man ser vad mer perifera delar värderas till. Vi har bara tillgång till en sorts klumpsumma, det vill säga vi vet inget om vad man betalat för respektive kvadratmeter. Troligt är dock att antingen ser man tomtmarkspotential eller så gör man det inte.

Av resultaten framgår relativt tydligt att högre priser än ägoslaget tas ut i fråga om fastigheter som efter regleringen är runt 10 000 kvadratmeter och mindre. Då resultaten dessutom i någon mening ser ut som de ”borde”, är det rimligt att tro att människor i allmänhet har likartad uppfattning om tomtmarks- och åkermarksvärden. Det är alltså rimligt att betala och ta ut högre priser när det är fråga om tomtmark. Mer långtgående slutsatser skulle vara möjliga om det framgått vilket ägoslag som varit aktuellt. Det bör inte finnas anledning att tro att situationen skulle vara annorlunda i övriga delar av Sverige.

13 Referenser

Litteratur

af Klinteberg, Henrik, ”Jämförelse mellan köp och överenskommelse vid fastighetsreglering”, Föreläsning Fastighetsbildningsprocessen, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, 2010-10-06

Hjälme, Carl-Johan, ”Skillnader mellan köp enligt jordabalken och marköverföring genom fastighetsreglering (ofta med stöd av överenskommelse)”, Köp genom fastighetsreglering, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Stadshallen i Lund, 2009-11-05.

Kalbro, Thomas, *Markexploatering*. Stockholm: Norstedts juridik, 2007.

Kalbro, T och Lind, H. ”Prisbildning och vinstfördelning – En experimentell undersökning av frivilliga överenskommelser vid tomtbildning och servitutsåtgärder”. Stockholm:Kungliga tekniska högskolan, Fastigheter och byggande, 1995

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet. *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle och Solna, 2008.

Norell, Leif. ”Värderingsrätt ur ett postmodernistiskt perspektiv – Mångfald, osäkerhet och förändringar – eller myten om objektiv expropriationsersättning”. Gävle. 2005.

Sjödín, Eije, Peter Ekbäck, Thomas Kalbro och Leif Norell. *Markåtkomst och ersättning – för bebyggelse och infrastruktur*. Stockholm:Norstedts juridik, 2007.

Öhrn, Tomas ”Skillnader mellan köp och överenskommelse som grund för fastighetsreglering”, Köp genom fastighetsreglering, Lunds tekniska högskola, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Stadshallen i Lund, 2009-11-05.

Rättsfall

NJA 1956 s. 603.

NJA 1989 s.431.

NJA 1991 s. 425.

Elektroniska källor

Ekonomifakta, *Arbetsmarknad-Arbetslöshet*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Skane-lan/Skurup/?var=8393>

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Ekonomifakta, *Staffanstorps-Arbeitsmarknad-Arbetslöshet*, , 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Skane-lan/Staffanstorp/?var=8393>

Eslövs kommun, *Allmänt om staden och kommunen*, 2010, Hämtad 2010-11-05, från <http://www.eslov.se/omvarkommun/eslovsstatistik/allmantomstadenochkommunen.2428.html>

Eslövs kommun, *Befolkningsförändringar*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.eslov.se/omvarkommun/eslovsstatistik/befolkningsforandringar.2688.html>

Eslövs kommun, *Näringsliv och arbetsmarknad*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.eslov.se/omvarkommun/eslovsstatistik/naringslivocharbetsmarknad.2430.html>

Lantmäteriet, CD-fastighetsbildning. Handbok FBL. CD-rom. Stockholm: Norstedts juridik

Regeringen, ”Ersättning vid expropriation”, Regeringens proposition – 2009/10:162, 2010, Hämtad 2010-11-08, från <http://www.sweden.gov.se/content/1/c6/14/23/86/c39c19ca.pdf>

Regeringen, ”Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?”, Statlig offentlig utredning, SOU 2007:29, Hämtad 2010-11-10, från <http://www.sweden.gov.se/content/1/c6/08/14/49/db0ccd40.pdf>

Regeringen. ”Regeringens proposition 1991/92:127 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988)”, Regeringens proposition – 1991/92:127, Hämtad 2010-11-16, från http://www.riksdagen.se/Webbnav/index.aspx?nid=37&dok_id=GF03127

Region Skåne, Skånekarta, *Kommunbibliotek*, 2010, Hämtad 2010-11-05, från <http://www.skane.se/templates/Page.aspx?id=301466>

Skatteverket, ”Handledning förberedande åtgärder inför förenklad fastighetstaxering 2009”, Hämtad 2010-11-10, från <http://www.skatteverket.se/download/18.3a7aab801183dd6bfd380004777/30308.pdf>

Skatteverket, ”Värdeområden för småhus 2009-2011 – Förenklad fastighetstaxering 2009”, Hämtad 2010-12-03, från https://www3.skatteverket.se/fa/fa_vo/login.do?taxeringsar=2009&votyp=smahus

Skurups kommun, *Befolkningsprognos*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.skurup.se/befolkningsprognos>

Skurups kommun, *Kommunfakta*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.skurup.se/kommunfakta>

Skurups kommun, *Statistik – senaste befolkningsstatistiken*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.skurup.se/statistik>

Skånegårdar AB, ”Marknadsbrev 2009”, Hämtad 2010-11-02, från <http://skanegardar.se/?id=2990>

Staffanstorps kommun, *Om kommunen*, 2010, Hämtad 2010-10-26, från <http://www.staffanstorp.se/omkommunen/omkommunen.4.743d22f4115f53f498b800061220.html>

Statistiska centralbyrån, ”Försålda småhus efter kommun. År 1981-2009”, Hämtad 2010-11-03, från <http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Visavar.asp?yp=tansss&xu=C9233001&huvudtabell=FastprisSHRegionAr&deltabell=K1&deltabellnamn=F%F6rs%E5lda+sm%E5hus+efter+kommun%2E+%C5r&omradekod=BO&omradetext=Boende%2C+byggnade+och+bebyggelse&preskat=O&innehall=Antal&starttid=1981&stopptid=2009&Prodid=BO0501&fromSok=&Fromwhere=S&lang=1&langdb=1>

Muntliga källor

Hellström, A, NAI Svefa, Samtal (2010-11-23).

Magnusson, D, Skånegårdar AB, Samtal (2010-11-01).

Norell, L, Lantmäteriet, Samtal (2010-11-09).

Sjödin, E, Lantmäteriet, Samtal (2010-11-25).

Warnquist, F, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, Samtal (2010-10-18).

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Bilaga 1

Ärende- nummer	Taxeringens korr.belopp	Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Pris/m ² som andel av korr.belopp	Pris inkl. förrättningskosn. (tillräddare)	Pris/m ² inkl. förrättningskosn. (tillräddare)	Pris/m ² som andel av korr.belopp inkl. förrättningskosn. (tillräddare)	Pris inkl. förrättningskosn. (avräddare)	Pris/m ² inkl. förrättningskosn. (avräddare)	Pris/m ² som andel av korr.belopp inkl. förrättningskosn. (avräddare)
1264-985	67	7 187	160 000	22,3	33%	185 000	25,7	38%	160 000	22,3	33%
1264-987	67	1 909	45 000	23,6	35%	70 000	36,7	55%	45 000	23,6	35%
1264-904	67	2 009	80 000	39,8	59%	80 000	39,8	59%	55 000	27,4	41%
1264-927	67	4 501	22 205	4,9	7%	47 205	10,5	16%	22 205	4,9	7%
1264-955	67	1 393	30 000	21,5	32%	55 000	39,5	59%	30 000	21,5	32%
1264-941	67	3 369	80 000	23,7	35%	105 000	31,2	47%	80 000	23,7	35%
1264-974	67	1 491	10 000	6,7	10%	35 000	23,5	35%	10 000	6,7	10%
1264-965	67	7 000	150 000	21,4	32%	150 000	21,4	32%	125 000	17,9	27%
1264-965	67	1 258	29 000	23,1	34%	34 000	27,0	40%	29 000	23,1	34%
1264-985	67	5 243	100 000	19,1	28%	125 000	23,8	36%	100 000	19,1	28%
1264-982	67	363	3 000	8,3	12%	28 000	77,1	115%	3 000	8,3	12%
1264-988	67	263	12 000	45,6	68%	37 000	140,7	210%	12 000	45,6	68%
1264-1006	67	7 040	275 000	39,1	58%	287 500	40,8	61%	275 000	39,1	58%
1264-1011	67	499	30 000	60,1	90%	55 000	110,2	165%	30 000	60,1	90%
1264-978	67	649	25 000	38,5	57%	50 000	77,0	115%	25 000	38,5	57%
1264-914	67	1 076	1 000	0,9	1%	26 000	24,2	36%	1 000	0,9	1%
1264-1008	67	566	14 150	25,0	37%	39 150	69,2	103%	14 150	25,0	37%
1285-1546	53	553	16 500	29,8	56%	41 500	75,0	142%	16 500	29,8	56%
1285-1551	53	2 170	40 000	18,4	35%	65 000	30,0	57%	40 000	18,4	35%
1285-1590	53	4 613	130 000	28,2	53%	155 000	33,6	63%	130 000	28,2	53%
1285-1593	53	5 659	56 590	10,0	19%	81 590	14,4	27%	56 590	10,0	19%
1285-1599	53	2 845	150 000	52,7	99%	150 000	52,7	99%	125 000	43,9	83%
1285-1614	53	5 410	54 100	10,0	19%	79 100	14,6	28%	54 100	10,0	19%
1285-1630	53	530	3 000	5,7	11%	28 000	52,8	100%	3 000	5,7	11%
1285-1616	53	2 517	50 340	20,0	38%	75 340	29,9	56%	50 340	20,0	38%
1285-1662	53	473	28 380	60,0	113%	53 380	112,9	213%	28 380	60,0	113%
1285-1662	53	288	17 280	60,0	113%	42 280	146,8	277%	17 280	60,0	113%
1285-1675	53	929	38 580	41,5	78%	63 580	88,4	129%	38 580	41,5	78%
1285-1588	53	389	38 900	100,0	189%	63 900	164,3	310%	38 900	100,0	189%
1285-1651	53	948	15 000	15,8	30%	40 000	42,2	80%	15 000	15,8	30%
1285-1625	53	3 084	70 000	22,7	43%	95 000	30,8	58%	70 000	22,7	43%
1230-722	133	1 000	15 000	15	11%	40 000	40,0	30%	15 000	15,0	11%
1230-755	133	419	16 200	38,7	29%	41 200	98,3	74%	16 200	38,7	29%
1230-755	133	378	15 000	39,7	30%	40 000	105,8	80%	15 000	39,7	30%
1230-755	133	733	27 000	36,8	28%	52 000	70,9	53%	27 000	36,8	28%
1230-757	133	124	10 000	80,6	61%	35 000	282,3	212%	10 000	80,6	61%
1230-743	133	1 908	38 160	20,0	15%	63 160	33,1	25%	38 160	20,0	15%
				30,5	46%		62,6	90%		29,9	45%

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Ärende- nummer	Areal före (tillträde)	Areal efter (tillträde)	Areal före (avträde)	Areal efter (avträde)	Procentuell arealökning (tillträde)	Procentuell arealminskning (avträde)	Dubbla storlek	Ändamål (avträde)	Differens pris/m ² inkl. förärringskostn. (avträde) och ungfärligt äkermarkspris	Ungefärligt äkermarkspris (kr/m ²)	Värdeår kommentar	Ändamål/ 5/8/ förrättningskostnader/ kommentar
1264-985	1 779	8 966	555 524	548 337	404%	1%	4 000	Jordbruksmark	8,3	14	2005	Djurhållning
1264-987	4 121	6 030	56 423	54 514	46%	3%	4 000	Jordbruksmark	9,6	14	2005	Jordvärme
1264-904	2 117	4 126	468 710	466 701	95%	0%	4 000	Jordbruksmark	13,4	14	2005	avträdare betalar för.kostr.
1264-927	1 234	5 735	114 062	109 561	365%	4%	4 000	Jordbruksmark	-10,1	15	2006	Jordvärme, 5:8 tillträde
1264-955	4 113	5 506	1 926 748	1 925 355	34%	0%	4 000	Jordbruksmark	6,5	15	2006	
1264-941	1 545	4 914	376 191	372 822	218%	1%	4 000	Jordbruksmark	8,7	15	2006	Tomtändamål
1264-974	1 367	2 858	144 552	143 061	109%	1%	4 000	Jordbruksmark	-8,3	15	2007	
1264-965	1 743	8 743	612 353	605 353	402%	1%	4 000	Jordbruksmark	2,9	15	2007	avträdare betalar för.kostr.
1264-965	537	1 795	605 353	604 095	234%	0%	4 000	Jordbruksmark	8,1	15	2007	5000 i för.kostr.
1264-985	2 511	7 754	372 822	367 579	209%	1%	4 000	Jordbruksmark	4,1	15	2007	Djurhållning
1264-982	830	1 193	400 161	389 798	44%	0%	4 000	Jordbruksmark	-6,7	15	2007	Lunds stift prästlöne tillgångar
1264-1006	1 167	1 430	234 194	233 931	23%	0%	4 000	Jordbruksmark	30,6	15	2007	
1264-1011	2 060	9 158	324 316	317 276	332%	2%	4 000	Jordbruksmark	24,1	15	2007	Två avträdare, 12500 för.kostr.
1264-978	2 169	2 818	3 285	2 636	30%	20%	4 000	Församlinghem/ingen dp	45,1	15	2007	
1264-914	1 093	2 169	4 361	3 285	99%	25%	4 000	Skolbyggnad/ingen dp	23,5	15	2007	
1264-1008	923	1 489	167 141	166 575	61%	0%	4 000	Jordbruksmark	-14,1	15	2005	5:8 avträdare, Skivarps församling
1285-1546	661	1 214	1 258 033	1 257 480	84%	0%	4 000	Jordbruksmark	11,8	18	2005	Tomtändamål
1285-1551	780	2 950	43 562	41 392	278%	5%	4 000	Jordbruksmark	0,4	18	2005	Tomtändamål
1285-1590	1 429	6 042	1 131 317	1 126 704	323%	0%	4 000	Jordbruksmark	8,2	20	2006	Djurhållning
1285-1593	3 218	6 063	21 465	18 620	88%	13%	4 000	Jordbruksmark	-10,0	20	2006	Djurhållning
1285-1614	497	5 907	39 200	33 790	1089%	14%	4 000	Jordbruksmark	-10,0	20	2006	5:8 tillträde och avträdare
1285-1630	819	1 349	219 411	218 881	65%	0%	4 000	Jordbruksmark	-14,3	20	2006	5:8 tillträde
1285-1616	689	3 206	100 774	98 257	365%	2%	4 000	Jordbruksmark	0,0	20	2006	Tomtändamål
1285-1662	668	1 141	9 687 129	9 686 656	71%	0%	4 000	Jordbruksmark	40,0	20	2007	Uthyllnad för dämning, 5:8 tillträde
1285-1675	1 080	2 009	49 812	48 883	86%	2%	4 000	Jordbruksmark	21,5	20	2007	
1285-1588	802	1 191	1 630	1 241	49%	24%	4 000	Bostad/ingen dp	80,0	20	2006	
1285-1651	798	1 746	3 380	2 432	119%	28%	4 000	Bostad/ingen dp	-4,2	20	2007	
1285-1625	3 325	6 409	105 670	102 586	93%	3%	4 000	Skogsbruksfastighet	2,7	20	2006	
1230-722	3 779	4 779	802 911	801 911	26%	0%	3 000	Jordbruksmark	-3,0	18	2005	Tomtändamål
1230-755	788	1 207	85 679	85 260	53%	0%	3 000	Jordbruksmark	18,7	20	2006	
1230-755	725	1 103	85 260	84 882	52%	0%	3 000	Jordbruksmark	19,7	20	2006	
1230-755	704	1 437	84 882	84 149	104%	1%	3 000	Jordbruksmark	16,8	20	2006	
1230-757	1 030	1 154	243 776	243 652	12%	0%	3 000	Jordbruksmark	60,6	20	2006	Tomtändamål
1230-743	360	2 268	349 806	347 888	530%	1%	3 000	Jordbruksmark	0,0	20	2007	Hyreshusenhet tillträde

Bilaga 2

Ärende- nummer	Taxeringens korr.belopp	Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Pris/m ² som andel av korr.belopp	Pris inkl. förrättningskostn. (tillträddare)	Pris/m ² inkl. förrättningskostn. (tillträddare)	Pris/m ² som andel av korr.belopp inkl. förrättningskostn. (tillträddare)	Pris inkl. förrättningskostn. (avträddare)	Pris/m ² inkl. förrättningskostn. (avträddare)	Pris/m ² som andel av korr.belopp inkl. förrättningskostn. (avträddare)
1264-887	67	7 470	56 025	7,5	11%	81 025	10,8	16%	56 025	7,5	11%
1264-895	67	24 682	405 000	16,4	24%	405 000	16,4	24%	380 000	15,4	23%
1264-900	67	22 674	255 000	11,2	17%	280 000	12,3	18%	255 000	11,2	17%
1264-904	67	15 545	360 000	23,2	35%	360 000	23,2	35%	335 000	21,6	32%
1264-930	67	17 334	157 500	9,1	14%	182 500	10,5	16%	157 500	9,1	14%
1264-936	67	25 358	426 015	16,8	25%	426 015	16,8	25%	401 015	15,8	24%
1264-957	67	7 573	180 000	23,8	35%	205 000	27,1	40%	180 000	23,8	35%
1264-943	67	9 863	10 000	1,0	2%	35 000	3,5	5%	10 000	1,0	2%
1264-967	67	17 160	154 440	9,0	13%	179 440	10,5	16%	154 440	9,0	13%
1264-965	67	15 583	300 000	19,3	29%	300 000	19,3	29%	275 000	17,6	26%
1264-984	67	18 200	330 000	18,1	27%	342 500	18,8	28%	317 500	17,4	26%
1264-1006	67	5 272	80 000	15,2	23%	92 500	17,5	26%	80 000	15,2	23%
1264-971	67	14 744	213 788	14,5	22%	238 788	16,2	24%	213 788	14,5	22%
1285-1607	53	22 647	150 000	6,6	12%	175 000	7,7	15%	150 000	6,6	12%
1285-1663	53	68 784	1 100 000	16,0	30%	1 125 000	16,4	31%	1 100 000	16,0	30%
1285-1665	53	40 972	409 720	10,0	19%	434 720	10,6	20%	409 720	10,0	19%
1285-1640	53	12 596	151 152	12,0	23%	176 152	14,0	26%	151 152	12,0	23%
1285-1500	53	26 065	385 000	14,8	28%	410 000	15,7	30%	385 000	14,8	28%
1264-1005	67	49 349	695 000	14,1	21%	695 000	14,1	21%	670 000	13,6	20%
				13,6	22%		14,8	23%		13,3	21%

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Ärendenummer	Areal före (tillträde)	Areal efter (tillträde)	Areal före (avträde)	Areal efter (avträde)	Procentuell arealökning (tillträde)	Procentuell arealminskning (avträde)	Dubbla normaltomtens storlek (tillträde)	Ändamål (avträde)	Differens pris/m ² inkl. förärrättningskostn. (avträde) och ungefärligt åkermarkspris	Ungefärligt åkermarkspris (kr/m ²)	Värdeår	Regleringsändamål/ 58/ förärrättningskostnader/ kommentar
1264-887	15 825	23 295	159 619	152 149	47%	47%	5%	Jordbruksmark	-6,5	14	2005	Djurnädding, ej småhus
1264-895	6 080	30 762	240 500	215 818	406%	406%	10%	Jordbruksmark	1,4	14	2005	Djurnädding, 5,8 tillträde, avträde betalar för.kostn., ej småhus innan
1264-900	4 098	26 772	268 831	246 157	553%	553%	8%	Jordbruksmark	-2,8	14	2005	Djurnädding/åkermark, 5,8 tillträde, ej småhus
1264-904	3 311	18 856	484 255	468 710	469%	469%	3%	Jordbruksmark	7,6	14	2005	avträde betalar för.kostn.
1264-930	2 472	19 806	585 096	567 762	701%	701%	3%	Jordbruksmark	-5,9	15	2006	Djurnädding/odling
1264-936	1 924	27 282	51 088	25 710	1318%	1318%	50%	Jordbruksmark	0,8	15	2006	Djurnädding/beteråker, avträde betalar för.kostn., ej småhus
1264-957	7 551	15 124	545 176	537 603	100%	100%	1%	Jordbruksmark	8,8	15	2006	Djurnädding
1264-943	1 890	11 753	20 632	10 769	522%	522%	48%	Jordbruksmark	-14,0	15	2006	Betesmark
1264-967	9 000	26 160	101 212	84 052	191%	191%	17%	Jordbruksmark	-6,0	15	2007	Djurnädding/bete, ej småhus
1264-965	2 066	17 669	627 936	612 353	747%	747%	2%	Jordbruksmark	2,6	15	2007	avträde betalar för.kostn., ej småhus
1264-984	1 227	19 427	77 729	59 529	1483%	1483%	23%	Jordbruksmark	2,4	15	2007	5,8 avträde, 6050 för.kostn.
1264-1006	9 158	14 430	187 966	182 694	58%	58%	3%	Jordbruksmark	0,2	15	2007	Två avträde, 12500 för.kostn.
1264-971	13 769	28 513	455 448	440 704	107%	107%	3%	Jordbruksmark	-0,5	15	2007	Djurnädding, ej småhus, berör naturvårdsområde
1285-1607	1 096	23 743	372 748	350 101	2066%	2066%	6%	Jordbruksmark	-13,4	20	2006	Mindre hästnädding, åkermark överförs, ej småhus
1285-1663	2 487	71 271	374 993	306 209	2766%	2766%	18%	Jordbruksmark	-4,0	20	2007	Djurnädding/odling, ej småhus
1285-1665	4 988	45 960	71 752	30 780	821%	821%	57%	Jordbruksmark	-10,0	20	2007	Djurnädding, ej småhus
1285-1640	2 974	15 570	78 783	66 187	424%	424%	16%	Jordbruksmark	-8,0	20	2007	Djurnädding/odling
1285-1500	21 249	47 314	606 985	580 920	123%	123%	4%	Jordbruksmark	-3,2	18	2005	Ej småhus
1264-1005	30 875	80 224	N/A	N/A	160%	160%	N/A	Jordbruksmark	-1,4	15	2007	Djurnädding, avträde betalar för.kostn., ej småhus innan

Bilaga 3

Ärende- nummer	Taxeringens korr.belopp	Tillskottsmark (m ²)	Pris	Pris/m ²	Pris/m ² som andel av korr.belopp	Pris inkl. förrättningskostn. (tillräddare)	Pris/m ² inkl. förrättningskostn. (tillräddare)	Pris/m ² som andel av korr.belopp inkl. förrättningskostn. (tillräddare)
1285-1512	187	189	20 000	105,8	57%	45 000	238,1	127%
1285-1503	120	408	10 000	24,5	20%	10 000	24,5	20%
1285-1539	120	154	15 400	100,0	83%	40 400	262,3	219%
1285-1514	67	402	10 000	24,9	37%	10 000	24,9	37%
1285-1514	67	409	10 000	24,4	36%	10 000	24,4	36%
1285-1531	187	351	5 000	14,2	8%	30 000	85,5	46%
1285-1550	187	154	5 000	32,5	17%	30 000	194,8	104%
1285-1516	107	647	25 000	38,6	36%	25 000	38,6	36%
1285-1494	120	249	30 000	120,5	100%	55 000	220,9	184%
1285-1570	147	332	30 000	90,4	61%	55 000	165,7	113%
1285-1562	120	982	188 740	192,2	160%	188 740	192,2	160%
1285-1609	187	467	28 000	60,0	32%	28 000	60,0	32%
1230-802	360	212	21 000	99,1	28%	46 000	217,0	60%
				71,3	52%		134,5	90%

Prissättning av mark vid frivilliga fastighetsregleringar

Ärende- nummer	Areal före (tillträddare)	Areal efter (tillträddare)	Areal före (avträddare)	Areal efter (avträddare)	Procentuell arealökning (tillträddare)	Procentuell arealminskning (avträddare)	Dubbla normaltomtens storlek	Plan	Ändamål/ 5:8/ förrättningskostnader	Kommentar
1285-1512	836	1 244	230 408	230 000	49%	0%	1 900	dp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1285-1539	1 344	1 498	1 124	970	11%	14%	2 000	bp		
1285-1514	918	1 320	18 589	18 187	44%	2%	2 000	bp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1285-1514	829	1 238	18 187	17 778	49%	2%	2 000	bp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1285-1531	780	1 131	1410351	1 410 000	45%	0%	1 600	dp	Område för jordvärme	
1285-1550	832	986	832	678	19%	19%	1 600	dp		
1285-1516	816	1 463	268781	268134	79%	0%	1 800	dp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1285-1494	888	1 137	249	N/A	28%	N/A	2 000	dp		
1285-1570	1 033	1 365	1 517	1 185	32%	22%	2 000	dp		
1285-1562	1 244	2 226	982	N/A	79%	N/A	1 900	dp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1285-1609	448	915	467	N/A	104%	N/A	1 600	dp	Avträddare betalar för. kostn.	Kommunen avträddare
1230-802	545	757	290 212	290 000	39%	0%	2 000	Stadsplan	Vill bebygga	

Bilaga 4

1264-887

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-885

Förordnande om servitut: vattenledning mm. Belastar både avträdaren och tillträdaren till förmån för tredje part.

Verkan på servitut: rätt till utfart upphör att gälla. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1264-895

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-897

Verkan på servitut: rätt att använda väg för utfart upphör att gälla. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1264-900

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-904

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-927

Förordnande av servitut: vattenledning mm. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part.

1264-930

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-936

Verkan på servitut: rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledning upphör att gälla. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1264-957

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-955

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-941

Ändrat servitut: in och utfartsväg som belastar tillträdaren utökas med ytterligare vägvagnsnitt som tidigare tillhörde avträdaren.

Förordnande av servitut: vattenledning mm. Belastar tillträdaren istället för avträdaren till förmån för tredje part.

1264-943

Verkan på rättighet: vatten och avlopp, belastar både avträdaren och tillträdaren till förmån för kommunen.

Förordnande av servitut: vattenledning. Belastar både avträdaren och tillträdaren till förmån för tredje part.

1264-974

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-967

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-965

Förordnande av servitut: kraftledning. Belastar endast en av flera tillträdare istället för avträdaren till förmån för tredje part.

1264-984

Upphävt servitut: väg. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

Förordnande av servitut: vattenledning. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part.

1264-985

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-982

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-988

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-1006

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-1011

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-971

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1264-978

Upphävt servitut: väg. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1264-914

Upphävt servitut: avlopp. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1264-1008

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1546

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1551

Upphävd rättighet: väg. Belastade samfällighet till förmån för tillträdaren.

1285-1590

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1593

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1607

Upphävt servitut: väg, vattentäkt. Belastade tillträdaren till förmån för avträdaren men används inte längre och upphävs därför.

1285-1599

Verkan på rättighet: tele. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part (Telia Sonera)

1285-1614

Förordnande av nyttjanderätt: tele. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part (Telia)

1285-1630

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1616

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1663

Upphävt servitut: vatten- och avloppsledning. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

Upphävt servitut: väg, avloppsbrunn, vattentäkt. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1285-1640

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1662

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1675

Upphävt servitut: vattentäkt mm. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

1285-1500

Verkan på ledningsrätt: tele. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part (Telia)

1285-1588

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1651

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1285-1625

Upphävt servitut: väg. Belastade avträdaren till förmån för tillträdaren.

Upphävt servitut: vattentäkt. Belastade tillträdaren till förmån för avträdaren.

Nytt servitut: väg. Belastar tredje (samme ägare som tillträdaren) part till förmån för tillträdaren.

Förordnande av nyttjanderätt: jakträtt. Belastar tillträdaren istället för avträdaren till förmån för tredje part.

1230-722

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.

1230-755

Verkan på servitut: slang för jordvärme upphör. Belastade avträdaren till förmån för en av flera tillträdare.

Verkan på rättighet: gas. Belastar samtliga tillträdare till förmån för tredje part (Sydkraft naturgas AB).

1230-757

Förordnande om servitut: spillvattenledning mm. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part.

Förordnande om servitut: vatten- och spillvattenledning. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part.

1230-743

Verkan på rättighet: starkström. Belastar tillträdaren till förmån för tredje part (Staffanstorps energi AB).

1264-1005

Ingen förekommande servituts- eller rättighetsåtgärd.