

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

- En modell för bedömning av båtadsvillkoret

Caroline Assarsson
Emma Ericsson

Copyright © Caroline Assarsson och Emma Ericsson 2013

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
22100 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM /13/5275 SE
Tryckort: Lund

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

- En modell för bedömning av båtnadsvillkoret

Reallotment of unuseful joint property units

- A model for the assessment of the profit condition

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Caroline Assarsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Emma Ericsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Johan Benjaminsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Karolina Jimson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Elisabeth Lund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Onyttiga samfälligheter, fastighetsreglering, modell, båtnadsvillkoret, vinstfördelning,
jordbruksnormen, jordbruksfastighet, skogsfastighet.

Keywords:

Unuseful joint property units, reallotment, model, the profit condition, profit
distribution, the agricultural norm, agricultural property unit, forestry property unit.

Abstract

There are many unuseful joint property units that no longer are being used for their origin purpose. Instead they are being used together with an adjacent property unit, but without any legal rights.

If a property owner applies for a reallocation of the joint property unit without an agreement with the owners of the joint property, a couple of statutory provisions in the real property formation act become relevant. One of these is the profit condition. According to this condition the profit must exceed the costs and the disadvantages of the reallocation. The cadastral surveyor has to decide whether this is accomplished. The way this is decided can vary a lot and clear guidelines are therefore desired. The purpose of this master thesis is to create a model that can make the assessment easier.

The model focuses on reallocation of joint property units on agricultural land. With this model an actual value is estimated for the benefits. In the model there are three major categories, *farming benefits*, *clarified boundaries* and *additional benefits*.

The farming benefits are being calculated with the agricultural norm. The placement of the joint property unit in the field is significant for how big the benefits of the reallocation will be.

Clear boundaries are essential for an efficient farming. If the boundaries are not clear, there is a need for property definition. By reallocation the cost of this is avoided, which is considered an advantage. The advantage lies within the range 7 500 SEK to 15 000 SEK when there is a need to define the boundaries. In other cases, this category is set to zero.

With *the additional benefits* the overall assessment is maintained. Benefits like evident ownership can be considered when deciding whether or not the profit condition is fulfilled.

The model does not include unuseful joint properties on forestry property units, but they are being discussed in the report.

Sammanfattning

Det finns många äldre samfälligheter som inte längre är av gemensam betydelse för delägande fastigheter och kallas därför onyttiga samfälligheter. I många fall används dessa samfälligheter tillsammans med intilliggande fastighet som en enhet utan att någon juridisk rätt till detta föreligger.

Om en fastighetsägare ansöker om fastighetsreglering av den onyttiga samfälligheten utan att samtliga delägare är överens måste ett antal villkor i FBL vara uppfyllda. Ett av dessa är det så kallade båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 §. Enligt villkoret måste fördelarna av fastighetsregleringen överväga de kostnader och olägenheter som den innebär.

Det är förrättningslantmätarens uppgift att bedöma om båtnadsvillkoret är uppfyllt. Bedömningen har visat sig variera kraftigt från lantmätare till lantmätare och även i domstol går åsikterna isär. Genom intervjuer med ett antal förrättningslantmätare har det framkommit att det finns ett behov av tydligare riktlinjer vid en båtnadsbedömning. Syftet med detta examensarbete har varit att ta fram en modell som underlättar båtnadsbedömningen och medför en enhetlig bedömning.

Modellen fokuserar på fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter på jordbruksmark och syftar till att göra det lättare att sätta ett faktiskt värde på de fördelar som uppstår vid en fastighetsreglering. De ingående posterna i modellen är förenklad brukning, klara gränser och övriga förutsättningar. Genom detta tillvägagångssätt erhålls faktiska värden som sedan ska jämföras med förrättningskostnaderna.

För posten förenklad brukning har jordbruksnormen legat till grund, där samfällighetens placering i jordbruksfastigheten är av stor vikt. En samfällighet som skär igenom en fastighet innebär större fördelar vid en fastighetsreglering än en samfällighet som ligger i utkanten av en fastighet. Beräkningarna visar i vissa fall på mycket stora båtnadseffekter. Intervjuade förrättningslantmätare menar på att detta är en ovan situation för en lantmätare när det gäller onyttiga samfälligheter.

Klara gränser är en förutsättning för ett effektivt jordbruk. Om gränserna inte är klara bör ett behov av fastighetsbestämning finnas. Genom en fastighetsreglering kan kostnaden för detta undvikas, vilket anses vara en fördel vid båtnadsbedömningen. Fördelen ligger i intervallet 7 500 kr till 15 000 kr när det finns ett behov av att fastställa gränsens sträckning. I andra fall kan posten sättas till noll.

Genom posten övriga förutsättningar bibehålls den helhetsbedömning som ska göras vid en båtnadsprövning. I denna post kan en förrättningslantmätare peka på att fastighetsregleringen innebär mjuka värden såsom ett tydligare ägande.

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

Genom en vinstfördelning efter värdeförändring tas hänsyn till att det är ägaren till jordbruksfastigheten som bidrar till den största delen av fördelarna och får således en större andel av vinsten.

För samfälligheter i skogsmark har någon modell inte tagits fram, men fördelarna vid denna typ av fastighetsreglering diskuteras ändå i rapporten. När det gäller produktiv skogsmark blir främst fördelar som minskade avverkningskostnader och minskade rågångskostnader aktuella. För skogligt impediment är det främst posten minskade rågångskostnader som är av betydelse.

Förord

Detta examensarbete har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Efter fem år med ett intensivt studentliv i kombination med tentaplugg och föreläsningar avslutar vi nu vår utbildning till civilingenjörer i Lantmäteri.

Först och främst vill vi tacka universitetsadjunkterna Fredrik Warnquist, som kom med idén till arbetet, och Johan Benjaminsson för ett engagerat och bra handledarskap.

Tack även till alla er som ställt upp på intervjuer och som på annat sätt hjälpt oss under arbetets gång.

Vi vill även tacka professor Ulf Jensen för vårt första möte där vi skräckslagna antecknade för livet och undvek all ögonkontakt. Aldrig trodde vi då att vi skulle ta oss så långt som till domedagen när du som ”the examiner” ska fälla avgörandet.

Slutligen tackar vi ”BP” för fem helt magiska år!

Lund den 23 maj 2013.



Caroline Assarsson



Emma Ericsson

Författningar och begrepp

ExL	Expropriationslag (1972:19)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JDL	1926 års lag om delning av jord å landet
LM	Lantmäteriet
MB	Miljöbalk (1998:808)
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen

Innehållsförteckning

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställningar.....	17
1.4 Metod	18
1.5 Disposition	18
1.6 Avgränsningar	19
1.7 Felkällor	19
2 Fastighetsbildning	21
2.1 Historik	21
2.1.1 Skiftesverksamhet på landsbygden före 1928.....	21
2.1.2 Nybildning av fastigheter på landsbygden.....	22
2.2 Onyttiga samfälligheter.....	23
2.3 Fastighetsreglering	23
2.4 Klara gränser	24
2.4.1 Fastighetsbestämning	24
2.4.2 Gränsutvisning	24
3 Vinst vid fastighetsreglering	25
3.1 Båtnadsvillkoret	25
3.2 Vinstfördelning	26
3.2.1 Direkt vinstfördelning	27
4 Rättsfallsgenomgång.....	29
4.1 Båtnadsprövningen vid fastighetsreglering.....	29
4.1.1 Mål Ö 3983-08, Floda.....	29
4.1.2 Mål Ö 351-02, Kalleberga	30
4.1.3 Mål Ö 905-09, Järnäs	32
4.1.4 Mål Ö 1756-09, Lunden.....	34
4.1.5 Mål F 1952-12, Hornborgasjön.....	36
4.1.6 Mål Ö 627-06, Saittarova.....	37
4.1.7 Mål Ö 282-08, Prosttorp	39
5 Samfälligheter på jordbruksmark.....	41
5.1 1983 års Jordbruksnorm.....	41
5.1.1 Direkt ianspråktagen del	42
5.1.2 Bestående skador.....	42
5.1.3 Tillfälliga skador	45
5.1.4 Specialsituationer	45
5.2 Applicering på samfälld mark	45
6 Fördelar vid brukning.....	47
6.1 Typfall: Genoms kärning	47
Exempel: Svalöv Stora Bjärnarp s:1	48
Exempel: Svalöv Norrvidinge s:7	49
6.2 Typfall: Avskärning	50
Exempel: Svalöv Tågarp s:8	50
6.3 Typfall: Ler- och grustäkter	51

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

Exempel: Landskrona Annelöv s:3	52
Exempel: Ystad Snårestad s:2.....	53
6.4 Resultat av beräkningar med jordbruksnormen	54
7 Samfälligheter i skogsmark.....	55
7.1 Båtnadseffekter vid omarrondering	55
7.2 Applicering på samfälld skogsmark.....	56
8 Förslag till modell för båtnadsbedömning	57
8.1 Fördelar vid brukning.....	57
8.1.1 Minskad tid vid brukning.....	57
8.1.2 Minskad ställtid.....	58
8.1.3 Minskad dubbelspridning.....	59
8.1.4 Fältkantverkan.....	59
8.2 Klara gränser	59
8.3 Övriga förutsättningar	60
8.4 Exempel: Svalöv Stora Bjärnarp s:1	61
8.4.1 Fördelar vid brukning.....	62
8.4.2 Klara gränser.....	62
8.4.3 Övriga förutsättningar	62
8.4.4 Samlad bedömning av båtnadsvillkoret.....	62
8.4.5 Skälig vinstfördelning	62
9 Modellens användbarhet i praktiken	65
9.1 Svante Nilsson, Lantmäteriet Ängelholm	65
9.2 Henrik af Klinteberg, Lantmäteriet Malmö	66
9.3 Anna Holgersson, Lantmäteriet Malmö.....	67
9.4 Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet Kristianstad	68
9.5 Leif Norell, Lantmäteriet Gävle.....	69
10 Analys	71
10.1 Tolkning av båtnadsvillkoret	71
10.2 Modell för båtnadsbedömning	71
10.2.1 Fördelar vid brukning.....	72
10.2.2 Klara gränser.....	73
10.2.3 Övriga förutsättningar	74
10.2.4 Vinstfördelning	74
10.3 Generellt om modellen.....	76
10.4 Samfälligheter i skogsmark.....	77
11 Modell för båtnadsbedömning	79
Tillvägagångssätt	79
12 Slutsatser	81
12.1 Oklar rättspraxis.....	81
12.2 Behov av riktlinjer	81
12.3 En modell som fungerar.....	81
12.4 Samfälligheter i skogsmark.....	82
13 Källor	83
13.1 Internetkällor.....	83
13.2 Lagkommentarer	83
13.3 Litteratur	83

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

13.4 Personlig kommunikation	83
13.5 Riksdagstryck.....	84
13.6 Rättsfall	84
Högsta domstolen.....	84
Hovrätten.....	84
13.7 Övriga tryckta källor	84

1 Inledning

1.1 Bakgrund

En samfällighet är ett mark- eller vattenområde som hör till flera fastigheter gemensamt. I Sverige finns cirka 100 000 registrerade samfälligheter i FBL:s mening, varav de flesta har bildats vid laga skifte.¹ Många av dessa samfälligheter återfinns i fastighetsindelningen idag men används inte för sitt ursprungliga syfte och kallas därför onyttiga samfälligheter.

Genom bland annat fastighetsreglering kan en samfällighet upplösas. Detta kan ske antingen med stöd av en överenskommelse eller genom ett tvångsförfarande varvid vissa villkor måste vara uppfyllda, däribland båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL. Förrättningslantmätaren gör en bedömning om fördelarna med en fastighetsreglering överväger olägenheterna och kostnaderna, vilket väcker frågan vad som är att anse som fördelar. I ett antal rättsfall har bedömningarna av båtnadsvillkoret pekats åt olika håll.

Vid en fastighetsreglering där markanvändningen ändras kan en vinst uppstå genom att marken får ett högre värde genom den nya markanvändningen. Denna rapport tar sikte på fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter där en förutsättning är att markanvändningen inte ändras. Detta får till följd att markvärdet är det samma för avträdande och tillträdande fastighet. Andra typer av fördelar måste därför övervägas förrättningskostnaderna för att båtnadsvillkoret ska anses vara uppfyllt.

1.2 Syfte

Examensarbetet behandlar fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter och syftet är att utreda metodiken vid en båtnadsprövning. Detta ska resultera i en modell för båtnadsbedömning som kan göra det lättare för förrättningslantmätare att bedöma båtnadsvillkoret och fördela vinsten.

1.3 Frågeställningar

- Vilka värdeposter ska man ta hänsyn till vid båtnadsvärdering av samfällighet som bedrivs som jordbruk respektive skogsbruk?
- Finns det andra faktorer som kan ha betydelse vid båtnadsprövningen?
- Går det att ta fram en modell för bedömning av båtnadsvillkoret?

¹ Ekbäck, s. 154

1.4 Metod

Genom att analysera förarbeten och propositioner skapar vi oss en bild av syftet med båtnadsvillkoret och vilka faktorer som blir aktuella vid prövningen. Värdering enligt jordbruksnormen utförs där analogier mellan ersättningsposterna vid intrång i jordbruksmark och fördelar enligt båtnadsvillkoret dras. Med hjälp av Lantmäteriets kartprogram AutoKa-Vy letas samfälligheter upp, som misstänks vara onyttiga. Genom jämförelse med flygfoto avgörs om samfälligheten är onyttig eller inte. För fem samfälligheter som hittats i Skåne utförs beräkningar med jordbruksnormen. Modellen som tas fram för båtnadsvärdering i jordbruk presenteras för fyra lantmätare samt en representant för fastighetsrättsliga enheten vid Lantmäteriets huvudkontor i Gävle som ger sina synpunkter på användbarheten av modellen. *LM-rapport 2012:5 Båtnad vid omarrondering av skogsmark – ny beräkningsmodell* analyseras för att hitta båtnadseffekter vid fastighetsreglering i skogsmark. Utifrån de mest relevanta rättsfallen som berör båtnadsvillkoret belyser vi ytterligare faktorer som har inverkat vid båtnadsvärderingen.

1.5 Disposition

Kapitel två ger en bakgrund till historiken kring fastighetsbildning och lagstiftningens utveckling.

Kapitel tre beskriver syftet med båtnadsvillkoret och kopplingen till vinstfördelning.

Kapitel fyra behandlar ett antal rättsfall som berör tvångsreglering av onyttiga samfälligheter. Nyckelfaktorerna som påverkat utfallet vad gäller båtnadsvillkoret belyses.

Kapitel fem går igenom ersättningsposterna i jordbruksnormen och hur dessa kan appliceras på båtnadsbedömningen vid en fastighetsreglering.

Kapitel sex visar resultat av beräkningar utförda med jordbruksnormen.

Kapitel sju går igenom de båtnadseffekter som kan uppkomma när det rör sig om en fastighetsreglering i skogsmark.

Kapitel åtta innehåller ett förslag till modell för båtnadsbedömning som tagits fram samt ett exempel på hur modellen kan användas.

Kapitel nio innehåller intervjuresultat vad gäller modellen för båtnadsbedömning.

Kapitel tio innehåller en analys av båtnadsprövningen utifrån den teori, de rättsfall och den värdering som diskuterats i tidigare kapitel.

Kapitel elva beskriver hur den modell som slutligen tagits fram ska användas.

Kapitel tolv utgörs av slutsatser kring båtnavsvillkoret.

1.6 Avgränsningar

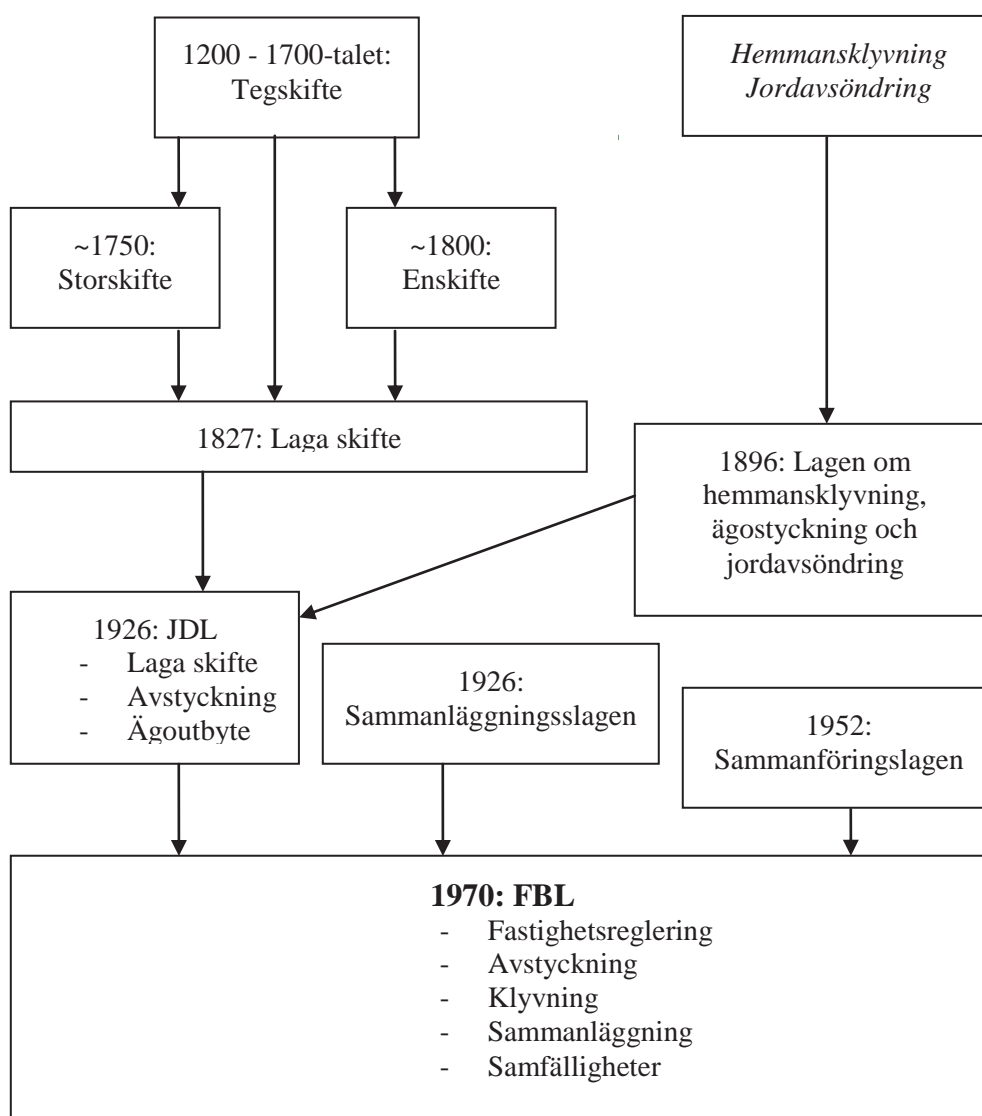
Vid fastighetsreglering som genomförs tvångsvis blir ett flertal bestämmelser i FBL tillämpliga. Vi har valt att avgränsa vår studie till prövningen av båtnavsvillkoret vid fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter. I den modell som tas fram behandlas endast samfälligheter på jordbruksmark.

1.7 Felkällor

Det saknas rättsfall som berör fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter på jordbruksmark. Vissa antaganden utifrån rättsfall som berör skogsmark har direkt överförts, vilket innebär en risk för feltolkning.

2 Fastighetsbildning

2.1 Historik



Figur 1, Schematisk figur över lagstiftningens utveckling²

2.1.1 Skiftesverksamhet på landsbygden före 1928

Fastighetsindelningen i Sverige och tillhörande bestämmelser i FBL har sitt ursprung i landskapslagarna från 1200-talet. Under 500 år, från 1200-talet till mitten av 1700-talet, tillämpades landskapslagarna och den skiftesreformen tegskifte. Redan under

² Ekbäck, s. 235

tiden för tegskifte lämnades vissa områden oskiftade och brukades gemensamt av delägarna som byallmänningar.³

Under 1700-talet ersattes tegskiftet med storskiftet för att genomföra en utveckling av jordbruket. Tegskiftet medförde en splittrad ägoindelning, och med införandet av storskiftet var målsättningen att samla alla ägor till så få skiften som möjligt, men i praktiken kom ägorna till varje gård ändå att läggas ut i många skiften. Bestämmelserna fick på grund av avsaknaden av bland annat tvingande bestämmelser liten praktisk betydelse.⁴ Under denna period infördes även regler om gradering av mark.⁵

Enskiftet infördes år 1803 i Skåne och senare även för andra delar av Sverige. Huvudprincipen var att varje delägare skulle tilldelas ett sammanhängande skifte.⁶

Genom en skiftesstadga från år 1827 infördes skiftesreformen laga skifte, som kom att ersätta storskiftet och enskiftet. Alla delägare skulle erhålla jämgoda skifteslotter i förhållande till sin andel i byn.⁷ Mark som var av gemensam betydelse för flera delägare, såsom vägar, grustäkter med mera undantogs som samfällad mark. Laga skifte skulle enligt skiftesstadgan omfatta all mark inom ett skifteslag, där ett skifteslag bestod av all jord inom de gemensamma rågångarna i byn. Laga skifte är den skiftesreform som ligger till grund för den fastighetsstruktur som råder på landsbygden idag och många av dagens fastighetsgränser har tillkommit vid laga skifte.⁸

2.1.2 Nybildning av fastigheter på landsbygden

Före år 1928 fanns det tre former av nybildning av fastigheter, hemmansklyvning, jordavsöndring och ägostyckning. Samtliga reglerades i *1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring*. JDL, som reglerade fastighetsbildning på landsbygden, trädde i kraft år 1928 och ersatte stadgan om laga skifte samt 1896 års lag om hemmansklyvning m.m. I samband med JDL infördes även *lagen om sammanläggning av fastigheter å landet*. Därutöver fanns även *1952 års lag om sammanföring av samfällad vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m.m.* Denna lag syftade till att under förenklade förrättningsformer ta bort onyttiga samfälligheter och järnvägsmark som inte längre behövdes. Fastighetsbildning i städerna reglerades genom en separat lagstiftning. FBL trädde i kraft år 1972 och ersatte därmed ovan nämnda lagstiftningar och kom att gälla gemensamt både för landsbygden och i städerna, se figur 1.⁹ Det

³ Julstad, s. 174-177

⁴ Ekbäck, s.230-232

⁵ Julstad, s. 178

⁶ Ekbäck, s.230-232

⁷ Julstad, s. 181-183

⁸ Ekbäck, s. 231

⁹ Ekbäck, s. 234-235

förenklingsförfarande som sammanföringslagen reglerade ansågs vara gällande även i den nya lagstiftningen.¹⁰

2.2 Onyttiga samfälligheter

Samfälligheter bildade under laga skifte står ofta inte i överensstämmelse med aktuella brukningsförhållanden. Marken används ofta inte på ett effektivt sätt och kan ge upphov till oklara rättsförhållanden.¹¹ En samfällighet av detta slag benämns som onyttig eftersom den inte längre används för sitt ursprungliga ändamål.¹² Samfälligheter ger ofta upphov till merarbete vid arkivutredningar när det gäller att fastställa gränser och delägarkretsen vid en förrättning.¹³

Genom fastighetsreglering kan en samfällighet utplånas, i och med att all mark inom samfälligheten överförs till en annan fastighet. Beroende på om fastighetsregleringen genomförs med stöd av en överenskommelse eller genom en tvångsreglering blir olika lagrum aktuella.

Avveckling kan även ske genom att delägarnas andelar avstyckas från samfälligheten. Samfälligheten blir då en styckningslott och fastigheterna som tidigare var delägare utgör stamfastigheten.(FBL 10 kap. 2 §)

Fastighetsreglering är dock det enklaste förfarandet, och är det som kommer att behandlas i det följande.

2.3 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering kan genomföras för såväl traditionella fastigheter som samfälligheter och genom fastighetsreglering kan även samfälligheter bildas. Detta innebär att de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. FBL blir tillämpliga. 1-8c §§ innehåller grunderna för när fastighetsreglering får ske. Krav ställs på bland annat ekonomisk lönsamhet, 4 § 1st, att sökandens fastighet ska förbättras genom regleringen, 5 §, och att för stora värdeändringar inte får ske, 8 §.

Värdering och ersättning mellan sakägare vid regleringen behandlas i 9-17 §§. I vissa fall ska förutom skadeersättning även en del av tillträdarens vinst omfördelas till avträdaren, 10-10a §§. Detta sker dels genom att båtnaden fördelas genom ett ersättningsbeslut och dels att kostnaderna fördelas med ett kostnadsfördelningsbeslut. För att skydda mot att sakägare drabbas av en förlust kan ersättningen behöva jämkas enligt 11 §. Kostnadsfördelning ska enligt 13 § ske efter vad som är skäligt. Skälighetsbedömningen ska grunda sig på den nytta fastigheterna anses ha av

¹⁰ SOU 1963:68, s. 442

¹¹ Ekbäck, s. 156

¹² Prop. 1988/89:77, s. 38-40

¹³ Johan Benjaminsson, 2013-03-01

regleringen.¹⁴ Vid överenskommelse finns enligt 18 § vissa bestämmelser som kan avtalas bort. En av dessa är det så kallade båtnadsvillkoret i 4 § 1 st.

Genom fastighetsreglering kan en samfällighet utplånas, i och med att all mark inom samfälligheten överförs till en annan fastighet. Särskilda regler om ersättning vid fastighetsreglering av samfällad mark finns i FBL 6 kap. 6 §. Om en delägares andel i samfälligheten genererar en ersättning som överstiger tre procent av prisbasbeloppet året innan förrättningen påbörjades ska ersättning utgå utan yrkande. Understiger däremot ersättningen till en delägare tre procent av prisbasbeloppet utgår ersättning endast om yrkande framförs.

2.4 Klara gränser

Äldre generationer har ofta relaterat gränser till landmärken såsom träd, stenblock med mera. Vid ägarskiftet överförs denna information till nästkommande brukare, men vid varje ägarskifte finns en risk att viss information går förlorad, varför gränserna kan bli alltmer flytande.¹⁵ Behov av att fastlägga gränsens exakta sträckning kan därmed uppkomma. När det gäller onyttiga samfälligheter är risken stor att äldre gränsmarkeringar har försvunnit. Vid en fastighetsbestämning kan en fastighetsgräns rättsligen bestämmas och åtgärden behöver därefter inte vidtas under en lång tid framöver. Om det därefter uppkommer ett behov av att hitta gränsens exakta sträckning kan istället en gränsutvisning vidtas.

2.4.1 Fastighetsbestämning

En fastighetsbestämning har bland annat som syfte att klargöra och utreda fastighetsindelningens beskaffenhet. Det innebär att det är möjligt att ta reda på en fastighetsgräns rätta sträckning, en fastighets andel i samfällighet eller till vilken fastighet ett visst markområde hör. Åtgärden får endast handläggas av en lantmäterimyndighet.¹⁶ En fastighetsbestämning kan göras som en ensam åtgärd eller i samband med en annan åtgärd, varför kostnaden för en fastighetsbestämning varierar.

2.4.2 Gränsutvisning

Om det råder osäkerhet bland fastighetsägare angående en fastighetsgräns sträckning kan gränsen utvisas i fält av en mättingsingenjör med hjälp av kartor och andra eventuella gränsmärken som finns att tillgå. En gränsutvisning är inte rättsligt bindande och resulterar inte i nya gränsmarkeringar. För att gränsen ska bli rättsligt bindande krävs en fastighetsbestämning, alternativt en särskild gränsutmärkning som handläggs av lantmäteriet.¹⁷

¹⁴ Bonde m.fl., 5:13:1

¹⁵ Johan Benjaminsson, 2013-03-01

¹⁶ Julstad, s. 120-126

¹⁷ Ekbäck, s. 251 och 272

3 Vinst vid fastighetsreglering

När en fastighetsreglering sker med stöd av en överenskommelse kan flera bestämmelser avtalas bort. Om fastighetsregleringen istället sker tvångsvis måste en fullständig prövning göras. Detta krävs även när det inte är möjligt att träffa avtal med samtliga delägare i en samfällighet. En av bestämmelserna är det så kallade båtnadsvillkoret, 5 kap. 4 § FBL. Enligt villkoret ska fördelarna (båtnaden) av regleringen överväga de olägenheter och kostnader, främst förrättningskostnader, som regleringsföretaget ger upphov till så att en vinst uppstår. Båtnadsvillkoret är således ett vinstvillkor. Vinsten som uppstår ska sedan fördelas skäligt mellan sakägarna (FBL 5 kap. 13 §).

Vid en fastighetsreglering där markanvändningen ändras, till exempel från jordbruksmark till tomtmark, uppstår i regel stora värden då tomtmark är mer värt än råmark. Båtnadsvillkoret bör sällan utgöra något hinder vid en sådan värdehöjande fastighetsreglering. Om markanvändningen däremot inte ändras bör markvärdet för tillträdande och avträdande fastighet vara det samma. I dessa fall är det inte lika självklart att båtnadsvillkoret är uppfyllt, varför en mer noggrann båtnadsvärdering bör bli nödvändig.

3.1 Båtnadsvillkoret

Bestämmelsens syfte är att skapa garanti mot fastighetsregleringar som inte innebär tillräckligt värdefulla förbättringar. En förbättring av fastighetsförhållandena borde yttra sig genom en höjning av fastighetsvärdena, även om det enligt förarbetena inte är en nödvändighet för att båtnadsvillkoret ska anses uppfyllt.¹⁸ Båtnadsvillkoret ska tillämpas på regleringsföretaget som helhet och inte på varje fastighet för sig.¹⁹

Endast sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen ska beaktas vid prövning av båtnadsvillkoret. En fastighetsägares rent personliga önskemål ska inte påverka prövningen. Begreppet kostnader bör innefatta samtliga slag av kostnader som belastar sakägare och som är av betydelse för regleringen. Ombudskostnader räknas inte till kostnader av betydelse för regleringen och bör således inte medräknas. Som olägenhet kan till exempel räknas merarbete i samband med regleringen som inte ger upphov till en direkt kostnad.²⁰

Båtnadsvärderingen bör i första hand ta sikte på marknadsvärdet. I vissa fall kan det dock vara lämpligare att använda avkastningsvärdet, till exempel när avkastningsvärdet ökar mer än marknadsvärdet.²¹

¹⁸ Prop. 1969:128, s. B 349-350

¹⁹ Bonde m.fl., 5:4:2

²⁰ Prop. 1969:128, s. B 349

²¹ Handbok FBL, s. 37

Kravet på ekonomiskt utbyte kan varieras efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om uppskattningarna är osäkra bör en större säkerhetsmarginal användas.²² Om inte båtnadsvillkoret anses vara uppfyllt kan en reglering inte genomföras, varför en vidare prövning av övriga bestämmelser inte är nödvändig.

3.2 Vinstfördelning

När det gäller mark som inte uppenbart hade kunnat tas i anspråk genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv ska en fördelning av den vinst som uppstår göras (FBL 5 kap. 10 a § 3st.). Vinsten ska fördelas på det sätt som skulle skett vid en frivillig överlåtelse.²³

Den vinst (V) som ska fördelas utgörs av båtnaden (B) minskat med de kostnader (K), främst förrättningskostnader, som rör förrättningen. Vinsten beräknas därmed som $V = B - K$.

Vinstfördelningen genomförs genom ett ersättningsbeslut och ett kostnadsfördelningsbeslut. Kostnaderna ska fördelas efter fastigheternas nytta (FBL 5 kap. 13 §). Det finns två metoder för fördelning av vinsten, en direkt metod och en indirekt. En indirekt vinstfördelning innebär att ersättningen bestäms utifrån en viss princip, exempelvis genomsnittsvärdeprincipen, utan att veta vad den exakta andelen av vinsten blir. Den utförs vid tomtbildning, klyvning och omarrondering. I andra fall används istället direkt vinstfördelning och en skälighetsbedömning i det enskilda fallet.²⁴

Vid en indirekt vinstfördelning kan en förlust uppstå för avträdande fastighet, om ersättningen inte uppgår till marknadsvärdeminskningen. På motsvarande sätt kan tillträdande fastighet drabbas av en förlust om ersättningen som ska betalas till avträdande överstiger marknadsvärdeökningen. För att undvika detta ska likviden jämkas. Det går inte att jämka sig till en vinst utan regeln är enbart till för att förhindra en förlust (FBL 5 kap. 11 §), se figur 2.²⁵

Uppkommer så kallad övrig skada, utöver marknadsvärdeminskningen, som är av ekonomisk art ska även denna ersättas (FBL 5 kap. 12 §). Endast den del av skadan som inte täcks av vinstandelen ska ersättas.²⁶

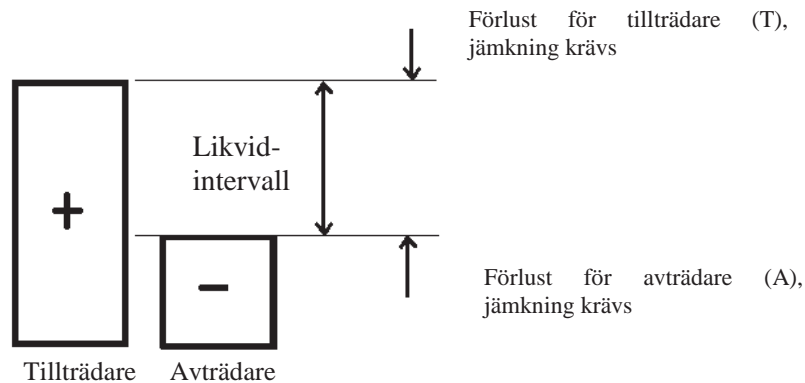
²² Bonde m.fl., 5:4:1

²³ Handbok FBL, s. 76

²⁴ Sjödin, m.fl., s.158-161

²⁵ Sjödin, 2012-11-16

²⁶ Sjödin m.fl., s. 152



Figur 2, Vinstfördelning

3.2.1 Direkt vinstfördelning

Vid direkt vinstfördelning bestäms andelen av vinsten i förhand. De vanligaste principerna är fördelning efter berörda fastigheters värdeförändring, likadelning och ersättning med påslag på den avträdande fastighetens värdeminskning.²⁷ Vid en strikt direkt vinstfördelning ska både ersättningsbeslutet och kostnadsfördelningsbeslutet fördelas enligt samma fördelningsnyckel. I praktiken är det dock vanligt att kostnaderna i sin helhet läggs på tillträdande fastighet och enbart en direkt fördelning av vinsten görs.²⁸ De vinstfördelningar som görs i denna rapport kommer att göras "netto", det vill säga tillträdaren betalar hela kostnaden och vinsten fördelas direkt istället för båtnaden och kostnaderna var för sig.

Vilken vinstfördelning som ska användas vid fastighetsreglering av samfällad mark är inte närmare bestämt i rättspraxis eller förarbeten utan en bedömning i det enskilda fallet får göras. Ersättningen ska dock efterlikna en frivillig marknadsmässig överenskommelse.²⁹ Den slutliga ersättningen ska sedan fördelas mellan delägarna i samfälligheten. Understiger en delägars ersättning tre procent av prisbasbeloppet året innan förrättningen påbörjades utgår ersättning endast om delägaren yrkar på det (FBL 6 kap. 6 §). Om förrättningen påbörjas 2013 är det tre procent av prisbasbeloppet från 2012 som ska användas, vilket innebär 1 320 kr.³⁰ De likvider som bestäms nedan utgör den maximala ersättningen som betalas ut och kan alltså bli mindre om bestämmelsen ovan blir aktuell.

Fördelning efter fastigheternas värdeförändring

Denna fördelning tillämpas främst vid servitutsåtgärder. Metoden innebär att en fastighets värdeförändring i förhållande till den totala värdeförändringen utgör den andel av vinsten som fastigheten ska erhålla. Likviden till avträdande fastighet bestäms enligt följande.

²⁷ Handbok FBL, s. 77

²⁸ Handbok FBL, s. 75

²⁹ Sjödin m.fl., s. 158

³⁰ Statistiska centralbyrån, 2013-04-25

$$Likvid = MVM_{avträdare} + Vinst * \frac{MVM_{avträdare}}{MVM_{avträdare} + MVÖ_{tillträdare}}$$

Likadelning

Vid likadelning fördelas båtnaden och kostnaderna lika, alternativt fördelas endast vinsten lika. Metoden används i många fördelningssituationer, men kan uppfattas som orättvis när det rör sig om stora skillnader i värdeförändring för avträdande och tillträdande fastighet.³¹

$$Likvid = MVM_{avträdare} + \frac{Vinst}{2}$$

Ersättning med påslag

Ersättning med påslag är en mellanform av direkt och indirekt vinstfördelning där en skälighetsbedömning utgör grunden för hur stort påslaget (X) ska vara.³² Metoden kan med fördel användas när marknadsvärdeökningen inte är känd.

$$Likvid = MVM_{avträdare} + X$$

³¹ Sjödin, 2012-11-16

³² Sjödin m.fl., s 159-161

4 Rättsfallsgenombgång

Enligt båtnadsvillkoret ska fördelarna av en lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning överväga de kostnader och olägenheter som regleringen innebär (FBL 5 kap. 4 §). Syftet med detta kapitel är att utreda hur båtnad i fall med fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter bedöms. Samtliga fall berör fastighetsreglering som har skett utan stöd av överenskommelse. Sju rättsfall analyseras för att belysa vilka faktorer som har fått avgörande betydelse vid bedömningen av båtnadsvillkoret.

4.1 Båtnadsprövningen vid fastighetsreglering

4.1.1 Mål Ö 3983-08, Floda

Detta fall berörde omarrondering av ett starkt ägosplittrat skogsmarksområde i Gagnef kommun. Den sammanlagda berörda arealen i omarronderingsförrättningen uppgick till 13 700 hektar. LM vägrade med hjälp av LMV-rapport 1984:3 båtnaden mot de kostnader omarronderingen skulle innebära och kom fram till en vinst om 200kr/ha. LM menade att upplösning av samägande, borttagande av olämpliga samfälligheter, bättre kartor och högre virkespriser är positiva värdepuster som bör beaktas vid beräkning av båtnaden. Sammantaget ansågs båtnadsvillkoret vara uppfyllt.

FD menade att LM:s beräkningar var förenade med osäkerhet, och därför borde en större säkerhetsmarginal ha använts. FD ansåg att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

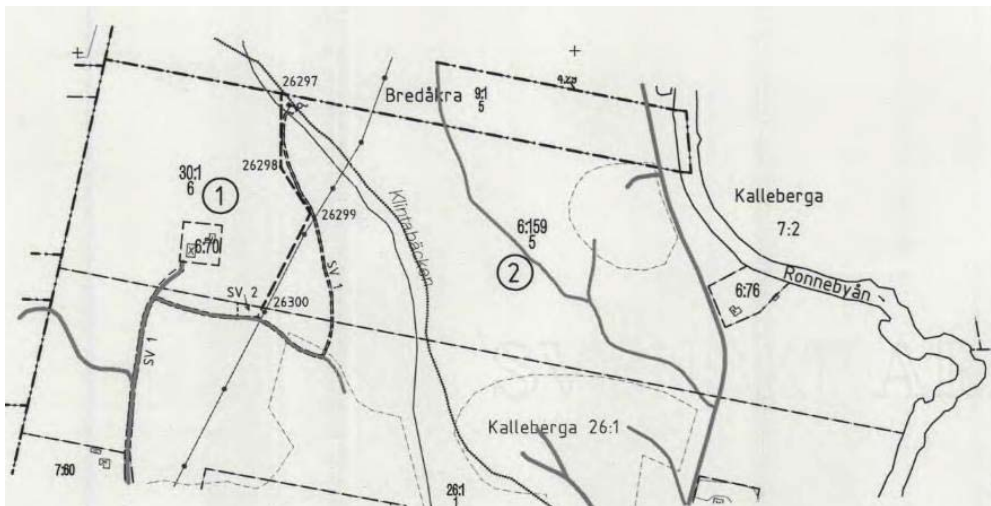
HovR ansåg att behovet av återkommande underhållsåtgärder för rågångar var stort och att det var av stor betydelse att klargöra fastighetsgränserna. De menade att klara och entydiga fastighetsgränser krävdes för att skogsbruket skulle kunna bedrivas på ett optimalt och lönsamt sätt. Utgångspunkten skulle därför vara att föreliggande behov åtgärdades omedelbart och att kalkylen beräknades på evig tid. De inbesparade rågångskostnaderna beräknades av FD till cirka 5 milj.kr, vilket motsvarade cirka 350 kr/ha och av LM till cirka 10,5 milj. kr eller cirka 750 kr/ha. Två sakägare som hörde till de som ville få igenom en omarrondering beräknade de inbesparade rågångskostnader till 7,5 milj. kr eller cirka 550 kr/ha respektive 11,9 milj. kr eller cirka 875 kr/ha. Enligt HovR mening underskattade FD betydelsen av att klarhet skapades beträffande fastighetsgränserna.

HovR ansåg att en båtnad erhöles som stod i nivå med de faktiska kostnaderna för omarronderingen även vid försiktiga antaganden avseende kostnader för avverknings- och skogsåtgärder. De menade vidare att en kapitalisering av de årliga kostnadsminskningarna borde ha skett under en lång tidsperiod, och det saknades anledning att frångå kapitalisering för all framtid. I båtnaden vägd ytterligare positiva effekter in, främst minskade rågångskostnader. Dessa båtnadseffekter medförde att båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 § var uppfyllt vad gällde skogsmarken.

Detta rättsfall berör inte i huvudsak fastighetsreglering av samfälld mark, men ger en tydlig bild av tillämpningen av båtnadsvillkoret ur ett mer räknetekniskt perspektiv. Sammanfattningsvis kan sägas att i detta fall, som rörde produktiv skogsmark i ett starkt ägosplittrat område, var minskade kostnader för skogsbruket den springande punkten. HovR konstaterade att evighetskapitalisering är lämpligt när det gäller kostnadsminskningarna för skogsbruket. Båtnad uppnåddes enligt HovR redan av denna anledning. Dock nämndes minskade rågångskostnader som en betydande båtnadseffekt som gjorde att båtnadsvillkoret var uppfyllt. FD:s beräkning av rågångskostnader på cirka 350 kr/ha var enligt HovR en underskattning.

Vad gäller de minskade kostnaderna för avverknings- och skogsåtgärder var dessa i storleksordningen 1 000 kr/ha enligt FD och 1 350 kr/ha enligt LM:s beräkningar. Oavsett vilket värde som används ligger de i nivå med förrättningskostnaderna för omarronderingen som var 1 100 kr/ha. Tillsammans med de minskade rågångskostnaderna, som i detta fall utgör cirka 20-25% av den totala båtnaden, uppnåddes båtnadsvillkoret enligt HovR.

4.1.2 Mål Ö 351-02, Kalleberga



Figur 3, Förrättningskarta i Kalleberga

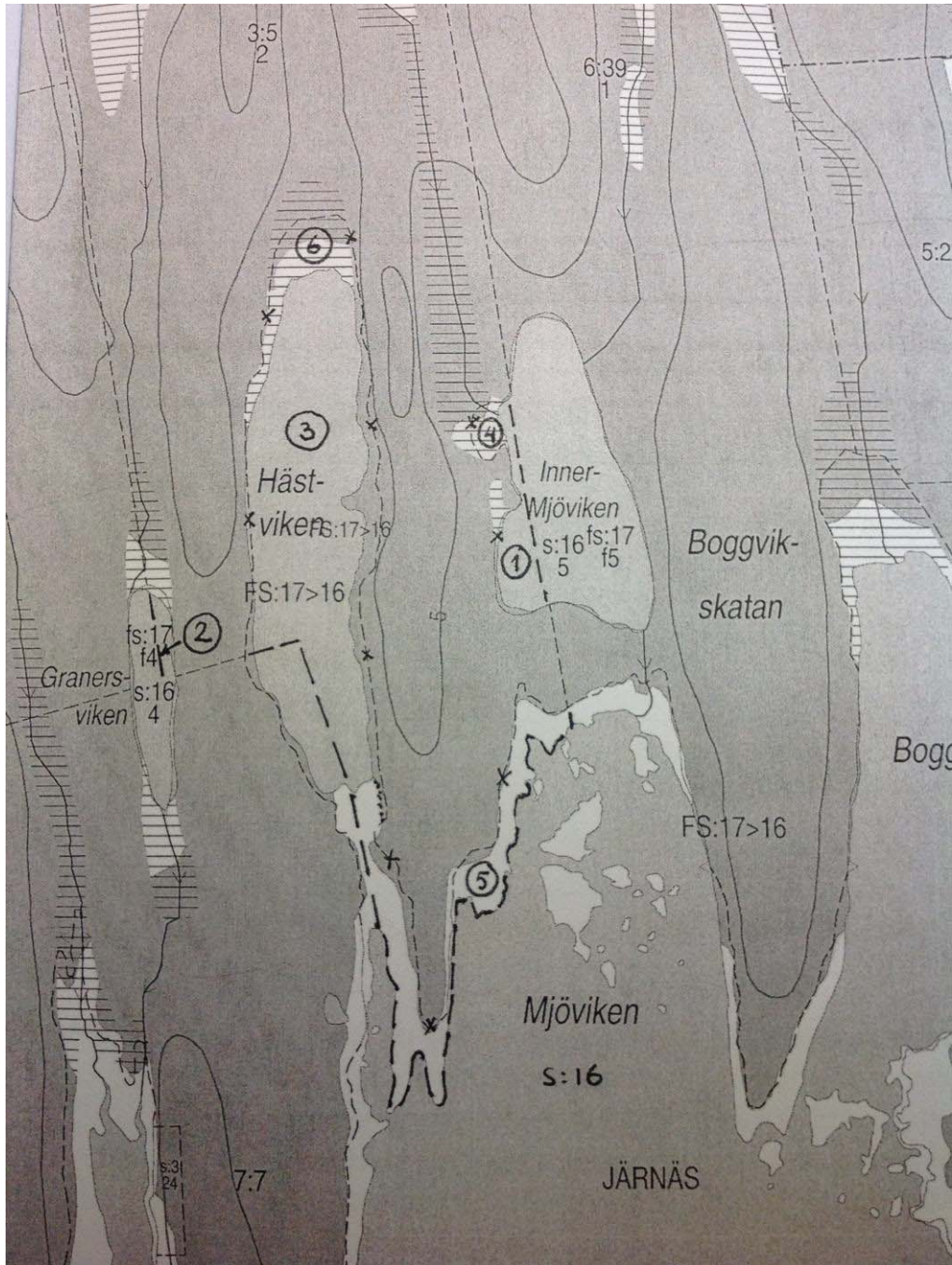
Ronneby kommun, ägare till Kalleberga 6:159, yrkade på att samfälligheten s:11 skulle uppdelas mellan Kalleberga 6:159 och Kalleberga 30:1, se figur 3. Samfälligheten bestod av obebyggd skog- och jordbruksmark om knappt 16 hektar och det hade sedan länge bedrivits grustäktsverksamhet på samfälligheten. Kalleberga 6:159 utgjorde en kommunal exploateringsfastighet om cirka 20 hektar och Kalleberga 30:1 en jordbruksfastighet om cirka 64 hektar. LM bedömde att åtgärden innebar en förbättrad fastighetsindelning och område 1 i figur 3 överfördes till Kalleberga 30:1 samt område 2 till Kalleberga 6:159, motsvarande deras andelar i samfälligheten.

Ägaren till Kalleberga 30:1 överklagade beslutet. FD konstaterade att samfälligheten inte fyllde något gemensamt behov och att det ur skogsbrukssynpunkt hade varit till fördel om gemensamhetsförhållandet hade kunnat avvecklas. Även om någon båtnadsvärdering inte utfördes i förrättningen var det enligt FD ställt utom rimligt tvivel att bytet av andelen mot enskild mark medförde en betydande värdehöjning som i alla fall uppvägde förrättningskostnaderna. HovR kom inte fram till någon annan bedömning än den FD gjorde.

LM:s bedömning var att fastighetsindelningen förbättrades genom fastighetsregleringen och att den ekonomiska vinsten av uppdelningen minst uppgick till ett belopp som motsvarade förrättningskostnaderna. HD godtog denna bedömning. HD menade att ”Rent generellt kan en uppdelning av en samfällighet mellan ägarfastigheterna innebära en förbättrad fastighetsindelning i så måtto att ägarförhållanden och fastighetsindelning stämmer bättre överens. Potentiella svårigheter med en samfällid förvaltning kan också motverkas. Sådana fördelar måste emellertid vägas mot det värde som kan ligga i ett fortsatt samfällt ägande, t.ex. därför att samfälligheten utnyttjas för ett verkligt gemensamt behov för fastigheterna.”

Här utgjorde förbättrad fastighetsindelning hela båtnaden då HD godtog LM:s bedömning att förbättringen översteg förrättningskostnaderna. HD uttalade sig även om att förvaltningen av marken underlättades genom ett upplösande. Detta främst eftersom samfälligheten inte längre användes för ett verkligt gemensamt behov, och var en så kallad onyttig samfällighet.

4.1.3 Mål Ö 905-09, Järnäs



Figur 4, Kartbilaga till fastighetsrättslig beskrivning

Ägaren till Järnäs 3:5 ansökte om fastighetsreglering av dels samfällda strand- och vattenområden i och vid havet, dels områden i och vid tre tjärnar från Järnäs s:16.

Ansökan bifölls och LM skrev följande vid båtnadsprövningen i förrättningsprotokollet.

”Visserligen kan det vara osäkert om fördelarna av en mer ändamålsenlig fastighetsindelning överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Det är ändå rimligt att anta att markägaren för egen del har gjort den bedömningen att fördelarna av att själv kunna bestämma över sin mark utan att behöva höra med samfällighetsföreningen överväger de nackdelar och kostnader som regleringen medför. Därmed uppgår vinsten av fastighetsregleringen till minst ett belopp som motsvarar förrättningskostnaderna.”

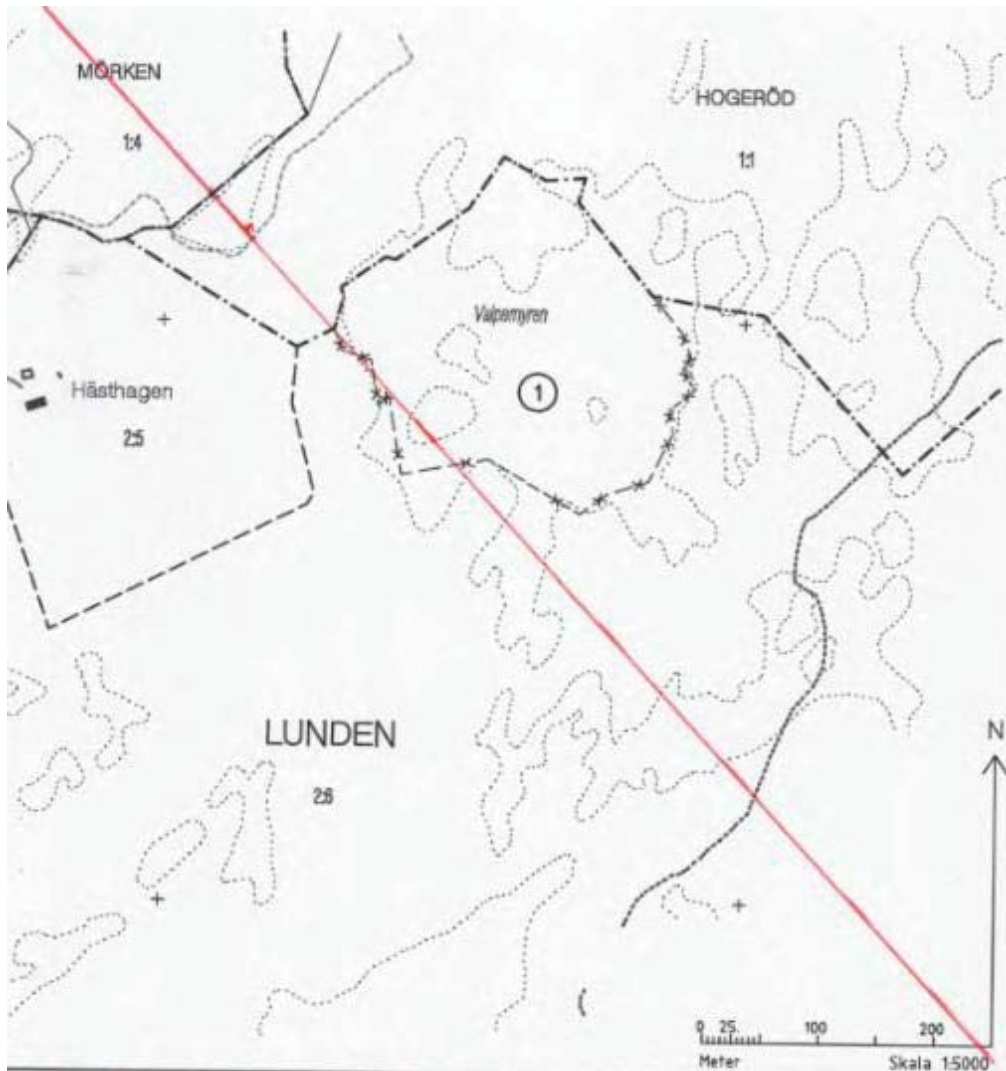
LM menade vidare att det innebar en klar förbättring för en markägare att kunna bruka sin fastighet utan att behöva ta hänsyn till samfälld mark vars gränser som regel är ganska oklara. Det hänvisades till ett HD-avgörande (Kalleberga), där det konstaterades att enskilt ägande var att föredra framför samfällt ägande i och med att den samfällda marken inte fyllde ett samfällt behov.

Enligt FD var båtnaden och den förbättring av gränsen som uppkom genom regleringen av de små skogsområdena så obetydlig att den inte ansågs väga upp den kostnad, främst förrättningskostnad, som uppkom. FBL 5 kap. 4 § utgjorde därför hinder mot regleringen varför fastighetsbildningsbeslutet undanröjdes.

HovR delade inte FD:s bedömning att olägenheterna av de oklara gränserna för område 1-4 samt område 6 enligt sökandes yrkande var begränsade och därigenom inte skulle ge tillräcklig båtnad. HovR upphävde FD:s beslut i denna del. HovR delade dock FD:s bedömning att gränsen som LM valt för område 5, se figur 4, inte innebar någon förbättring av fastighetsindelningen eftersom den också anknöt till en otydlig strandlinje vars läge var starkt påverkat av vattenstånd, landhöjning och annan uppgrundning.

Denna förrättning är ett tydligt exempel på hur mycket synen på båtnadsvillkoret kan skilja sig. LM bedömde båtnadsvillkoret från markägarens personliga önskningar och FD såg fördelarna av en tydlig och förbättrad gräns som obetydliga. HovR menade istället att minskningen av oklara gränser innebar att båtnad uppnåddes. I detta fall utgjorde minskningen av oklara gränser hela båtnaden. Inga andra argument fördes vad gäller båtnadsvillkoret.

4.1.4 Mål Ö 1756-09, Lunden



Figur 5, Förrättningskarta i Lunden

Vid laga skifte år 1859 undantogs samfälligheten Lunden s:1 gemensam för två delägande fastigheter, Lunden 2:6 och Lunden 1:9. Samfälligheten bestod av en torvmosse med en areal om 5,3 hektar. Lunden 2:6 ansökte om fastighetsreglering av samfälligheten till den egna fastigheten, se figur 5. Ersättningen till Lunden 1:9 bestämde LM till 12 000 kr. Värdeinsnkningen för Lunden 1:9 ansåg LM utgjordes av värdet av förlorad jakt och beräknades uppgå till cirka 8 000 kr. Den värdehöjning som Lunden 2:6 erhöll beräknades utifrån värdet av att den oklara gränsen ersattes med en klar och tydlig gräns, något specifikt värde nämndes inte. Efter att förrättningskostnader om 20 000 kr samt värdeinsnkningen för Lunden 1:9 hade räknats bort från Lunden 2:6 värdehöjning bedömde LM att en vinst uppnåddes och att fastighetsregleringen var tillåten.

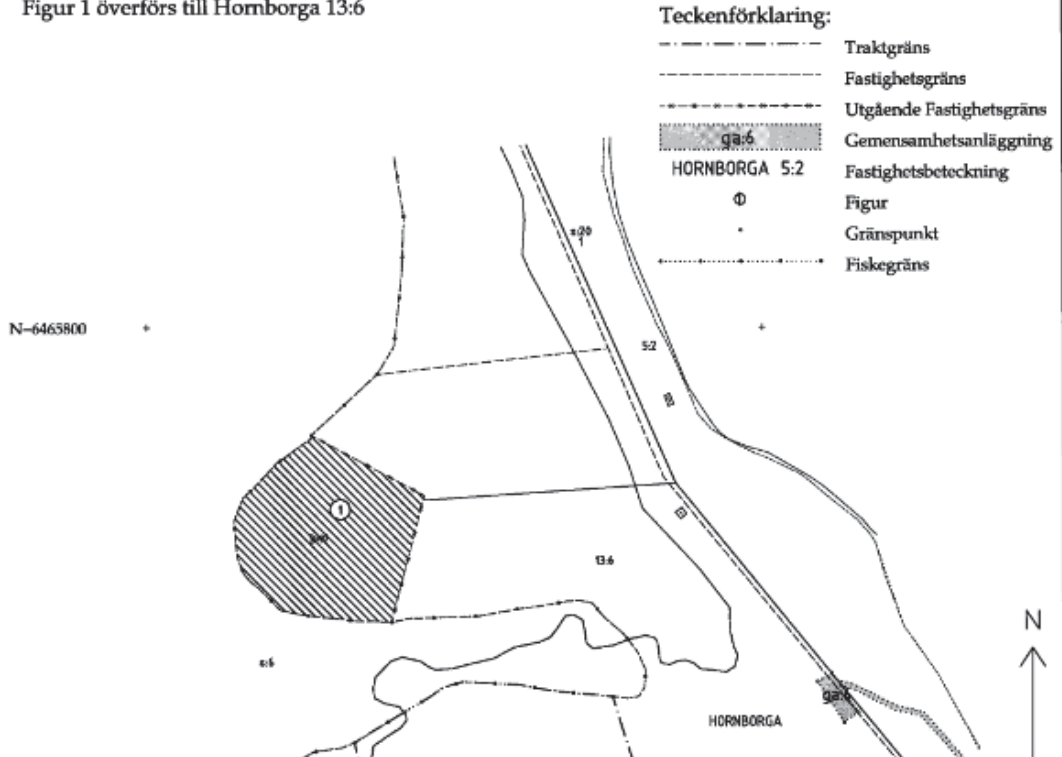
FD menade att det inte hade förekommit någon torvtäkt på samfälligheten sedan en lång tid tillbaka. Samfälligheten var inte av gemensam betydelse för de delägande fastigheterna, då ändamålet inte längre var aktuellt. Eftersom Lunden 2:6 hade störst andel i samfälligheten och direkt angränsade till Lunden s:1 var det mest naturligt och lämpligt att Lunden s:1 skulle tillfalla Lunden 2:6 för att erhålla en lämplig fastighetsindelning. Resonemang kring båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 § fördes inte av FD.

Till skillnad från FD motiverade HovR sitt ställningstagande utifrån båtnadsvillkoret. Samfälligheten bestod huvudsakligen av så kallat skogligt impediment och hade därmed inte något större värde rent ekonomiskt. Vid beaktande av områdets användning och de begränsade arronderingsförbättringarna menade HovR att det var tveksamt om fastighetsregleringen skulle medföra någon sammantagen förbättring av fastighetsindelningen eller markanvändningen. Att fastighetsgränsen skulle bli kortare om samfälligheten tillfördes Lunden 2:6 skulle visserligen medföra minskade förvaltningskostnader, men eftersom marken utgjordes av skogligt impediment ansågs denna besparing vara marginell. Förrättningskostnaderna uppgick till 20 000 kr och övervägde därmed marknadsvärdet för samfälligheten. Någon tillräckligt värdefull förbättring uppkom inte enligt HovR, varför ett tvångsmässigt ingripande inte ansågs motiverat. Förrättningen inställdes.

Den slutsats som kan dras av detta rättsfall är att det krävs att ett aktivt skogsbruk bedrivs för att en minskning av förvaltningskostnaderna ska inverka på båtnadsprövningen. Den förbättring av fastighetsindelningen som erhöles i detta fall översteg enligt HovR inte 20 000 kr.

4.1.5 Mål F 1952-12, Hornborgasjön

Figur 1 överförs till Hornborga 13:6



Figur 6, Förretningskarta i Hornborga

Naturvårdsverket ansökte om fastighetsreglering av Hornborga s:19, område 1 i figur 6, till sin egen fastighet Hornborga 13:6. Samfälligheten blev översvämmad vid en uppdämning och blev därmed onyttig som båtplats för delägarna. LM avslög fastighetsregleringen då båtnadsvillkoret inte ansågs vara uppfyllt. Det motiverades av LM med att värdet av samfälligheten understeg 1 000 kr och att värdet för mottagande fastighet utgjordes av markvärdet samt värdet av att en gräns försvann, vilket även det ansågs vara mycket lågt. Tre sammanträden hölls i förrettningen varför förretningskostnaden klart innebar att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

I MMD menade Naturvårdsverket att då de hade åtagit sig att betala förretningskostnaderna borde inte dessa belasta båtnadskalkylen. MMD konstaterade att det inte spelade någon roll att de hade åtagit sig kostnaden, denna skulle räknas med. Kostnaden innebar att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt.

Enligt MÖD innebar regleringen en lämpligare och förbättrad fastighetsindelning genom de administrativa fördelar detta innebar för ägandet av fastigheten. De menade vidare att bedömningen av nyttan inte kunde baseras på ersättningserbjudandet om 1 000 kr och att det var normala förretningskostnader och inte de faktiska som skulle beaktas. Sammanfattningsvis ansåg MÖD att den förbättring som Naturvårdsverkets

fastighet fick, ställt mot de mycket små olägenheterna och normala förrättningskostnader, att båtnadsvillkoret var uppfyllt.

I detta rättsfall ansågs att de administrativa fördelarna översteg normala förrättningskostnader, varför hela båtnaden var att hänföra till en förbättrad fastighetsindelning. Med hur mycket fördelarna översteg kostnaderna nämndes inte.

4.1.6 Mål Ö 627-06, Saittarova



Figur 7, Förretningskarta i Saittarova

Ägaren av fastigheten Saittarova 3:2 ansökte om fastighetsreglering från Saittarova s:23, område 1 i figur 7. Nämnda samfällighet utlades som gemensam kvarnplats och bildades vid laga skifte år 1887. Saittarova 3:2 var taxerad som skogsbruksfastighet. LM bedömde att en lämpligare fastighetsindelning erhöles genom regleringen och att båtnadsvillkoret och förbättringsvillkoret var uppfyllda.

FD menade att området helt saknade användning för det ändamål som den hade avsatts för vid laga skifte och att deläggande fastigheter inte hade något större behov av att använda området. De som motsatte sig regleringen framförde som argument att det är till fördel för byn att ha tillgång till mark om det skulle behövas för framtida

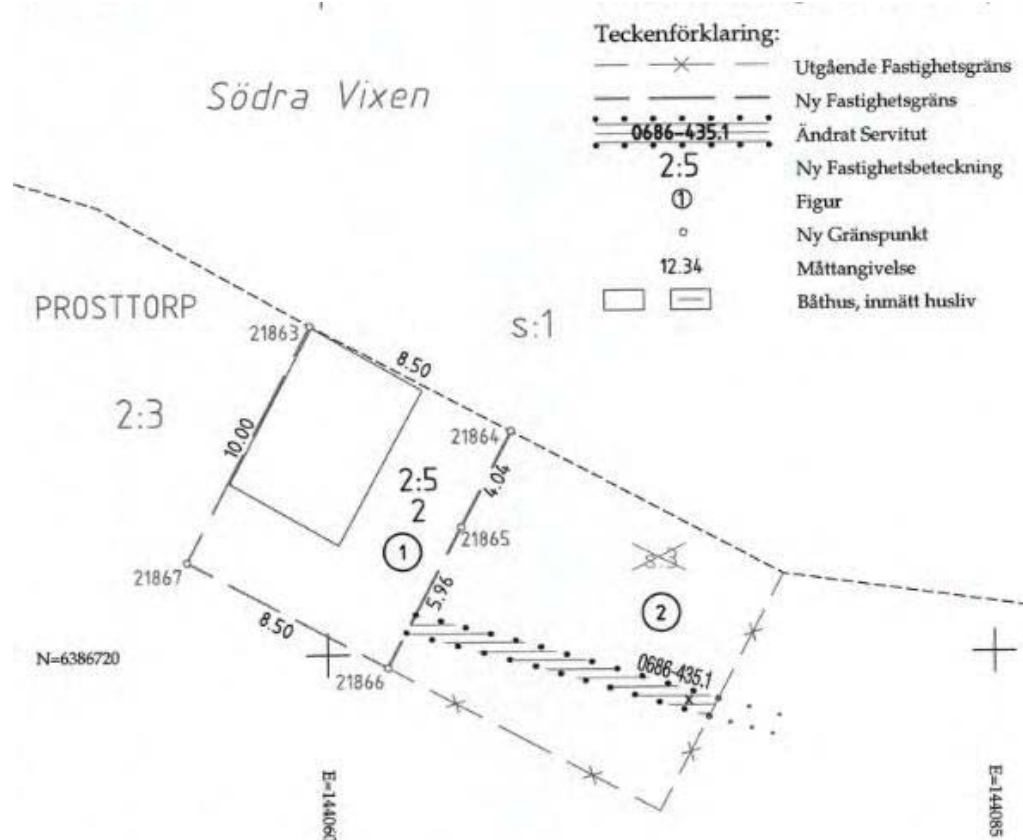
Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

ändamål och att det är av värde ur kulturhistorisk synpunkt att ha kvar mark som är samfällad. FD ansåg att det vid en reglering skulle bli lättare att bruka marken samt att svårigheten med att tyda oklara gränser skulle elimineras. FD ansåg att en överföring av den samfällda marken till Saittarova 3:2 var nödvändig för att fastigheten skulle förbättras och att överföringen innebar en lämpligare fastighetsindelning. Båtnadsvillkoret ansågs vara uppfyllt.

HovR ansåg likt FD att samfälligheten inte längre användes för sitt ursprungliga ändamål. Vid båtnadsprövningen tryckte de på att en ny och tydligare gräns erhöles vilket skulle underlätta skogsbruket på fastigheten och ge en bättre fastighetsindelning än före regleringen. Nackdelarna för delägande fastigheter ansågs vara små i sammanhanget. Sammanfattningsvis ansåg HovR att fastighetsregleringen innebar en lämpligare fastighetsindelning och att fördelarna för Saittarova 3:2 övervägde de kostnader och olägenheter som regleringen medförde.

Den fördel som var av vikt i detta fall var tydligare gränser vilket skulle underlätta skogsbruket och ge en bättre fastighetsindelning. Tydligare gränser utgjorde således hela båtnaden.

4.1.7 Mål Ö 282-08, Prosttorp



Figur 8, Förretningskarta i Prosttorp

En delägare i samfälligheten Prosttorp s:3 i Eksjö kommun yrkade hos LM att samfälligheten skulle överföras till Prosttorp 2:5. LM beslutade att överföra den västra delen av samfälligheten, område 1 i figur 8, om 85 kvm till Prosttorp 2:5. Den östra delen av samfälligheten, område 2, om 115 kvm överfördes till Prosttorp 2:3 efter yrkande av fastighetsägaren. Samfälligheten var belägen vid sjön Vixen och var utlagd som en samfällad notplan för Prosttorps by. Ägaren till Prosttorp 2:5 var ägare till ett båthus som uppfördes på samfälligheten på 1960-talet.

FD menade att det i och för sig inte är ovanligt i kustsamhällen att det bildas friliggande utskiften till bostadsfastighet för den mark som behövs för en sjöbod. I de fallen har det dock varit fråga om ett mer uttalat behov av samband med den verksamhet som bedrivits av ägaren till bostadsfastigheten. Något sådant samband fanns inte i detta fall. FD ansåg att det ur allmän synpunkt inte kunde anses vara en lämplig utveckling om det skulle bli allmänt vedertaget att ägare till sådan sjöbod skulle kunna genomföra fastighetsbildning av aktuellt slag mot bestridande från markens ägare. FD fann att det med fog kunde ifrågasättas om fastighetsregleringen

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

verkligen skulle medföra en lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning. LM:s beslut om fastighetsreglering undanröjdes och förrättningen inställdes.

HovR konstaterade att samfälligheten var att betrakta som onyttig, det vill säga att den inte längre användes för avsett ändamål och inte heller på något annat sätt nyttjades gemensamt. De påpekade att möjligheterna att ”städa bort” onyttiga samfälligheter som tidigare skedde med stöd av sammanföringslagen enligt förarbetena till FBL skulle finnas kvar. I förarbetena framgår det vidare att tillämpningen ska avse alla typer av samfälligheter. Det anges att förekomsten av onyttiga samfälligheter, som innebär att fastighetsindelningen inte står i överensstämmelse med faktiska och ändamålsenliga brukningsförhållanden, allmänt sett är otillfredsställande och en olägenhet i många hänseenden.

HovR menade att bestämmelserna i FBL 3, 5, 6 kapitlen inte kan anses utgöra något principiellt hinder mot att utplåna en samfällighet av nu aktuellt slag och överföra markområdet till enskild fastighet. Utgångspunkten bör istället vara att det normalt innebär en förbättring av fastighetsindelningen om onyttiga samfälligheter kan avvecklas.

Prosttorp 2:5 ökade ostridigt i värde med 150 000 kr, vilket efter avdrag för förrättningskostnader gav en ökning om 100 000 kr. Regleringen ansågs inte innebära någon värdeminskning eller andra olägenheter för övriga delägarfastigheter, varför båtnadsvillkoret ansågs vara uppfyllt. Opinionsvillkoret i FBL 5 kap. 5 § ansågs inte kunna hindra ett avvecklande av en onyttig samfällighet av det aktuella slaget. HovR beslutade att LM:s beslut skulle stå fast.

Samfälligheten ansågs vara mer värd som enskild mark tillhörande Prosttorp 2:5. Troligen berodde detta på det båthus som ägaren av Prosttorp 2:5 hade uppfört på samfälligheten.

Möjligheten att kunna ”städa bort” onyttiga samfälligheter är av stor betydelse. Utgångspunkten bör vara att det normalt sett innebär en förbättring av fastighetsindelningen om onyttiga samfälligheter kan avvecklas.

5 Samfälligheter på jordbruksmark

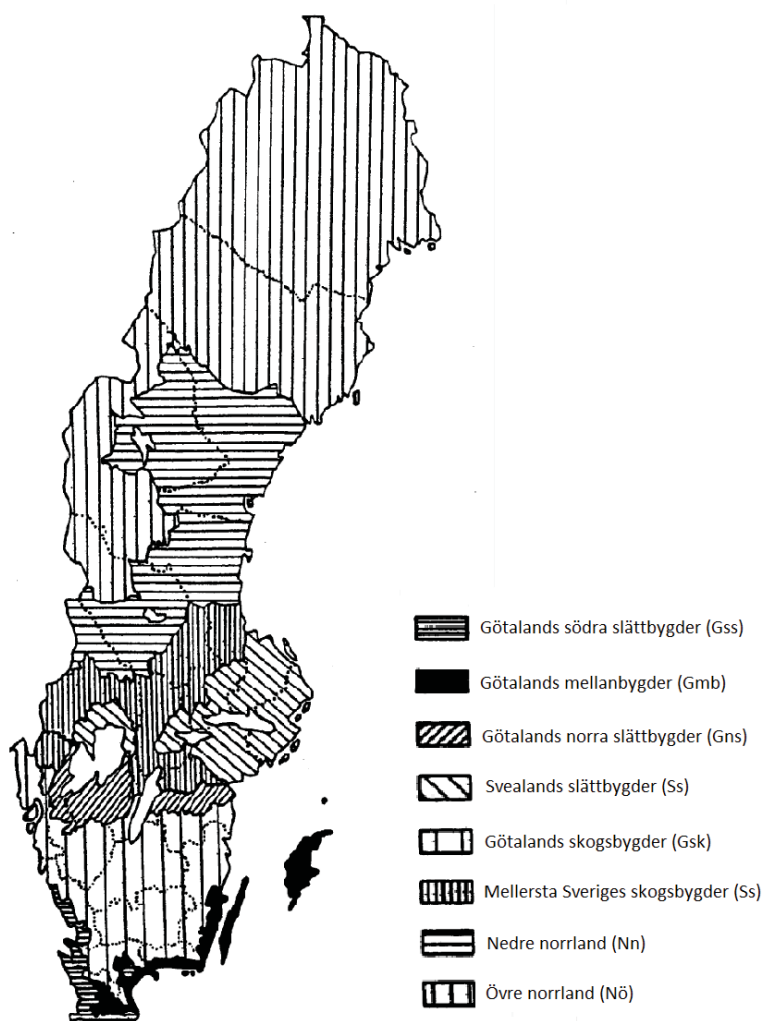
Vid bedömningen av båtadsvillkoret ska endast sådana fördelar som rör fastighetsindelningen eller markanvändningen beaktas. En väg som dras över en jordbruksfastighet leder i många fall till en försvårad markanvändning. När Trafikverket tar mark i anspråk för byggande av allmän väg används "Jordbruksnormen, vägverkets tillämpningsanvisningar till 1983 års förslag till jordbruksnorm" för bestämmande av ersättningen.

I kapitel sex tas fem räkneexempel upp som berör samfälligheter på jordbruksmark, de flesta med ändamål väg. En onyttig samfällighet anses juridiskt sett hindra ett optimalt utnyttjande av marken. Därför överförs tankesättet och de ersättningsposter som blir aktuella vid intrång av en väg till att motsvara fördelar vid en fastighetsreglering av en onyttig samfällighet till intilliggande fastighet.

5.1 1983 års Jordbruksnorm

I normen har ersättningsposterna delats in i fyra huvudområden; *direkt ianspråktagen del, bestående skador, tillfälliga skador* samt *specialsituationer*.

Sverige är uppdelat i olika produktionsområden, se figur 9. För de olika produktionsområdena finns kostnadsdata kopplade till respektive område. Ersättningsposterna varierar därmed beroende på i vilket område en fastighet är belägen.



Figur 9, Indelning i produktionsområden³³

5.1.1 Direkt ianspråktagen del

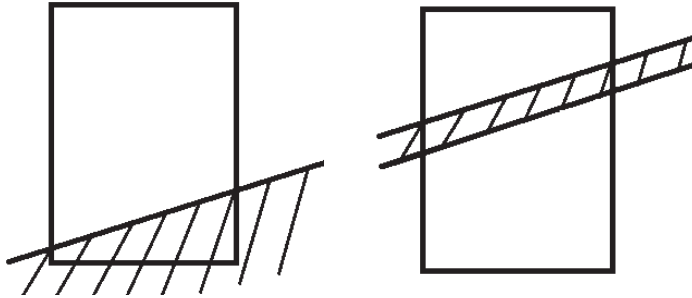
Marknadsvärdet för den mark som tas i anspråk ska ersättas vid byggande av en väg på åkermark. Ett genomsnittligt marknadsvärde används vilket uppskattas med en ortsprisanalys. Eventuella byggnader som tas i anspråk ska även de ersättas genom en bedömning av marknadsvärdet.

5.1.2 Bestående skador

När en väg byggs på jordbruksmark kan detta ske antingen genom avskärning eller genomskärning, se figur 10. Vid en avskärning dras vägen i utkanten av ett fält och skadan blir marginell i och med att det berörda fältet även efter vägdragningen är ett sammanhängande fält, om än med mindre areal. Vid en genomskärning delar vägen

³³ Vägverket, s. 77

fältet i nya delar och det bildas minst ett nytt skifte, vilket innebär en betydligt större skada. Till bestående skador hör posterna *försvårad brukning, ökat ägoavstånd, fältkantverkan, passage av väg, försvårad betesdrift* samt *ökat stängselbehov*.



Figur 10, Avskärning respektive genomskärning

Försvårad brukning

Posten försvårad brukning delas i sin tur in i fyra olika delposter; *mertid vid brukning, ökad ställtid, ökad dubbelspridning* samt *obrukbara områden*.

Mertid vid brukning

Denna post tar hänsyn till att brukningstiden ändras i och med fältets nya storlek och form. Restfältet tar längre tid per hektar att bruka.

Ökad ställtid

Vid genomskärning går det åt tid att ställa in maskiner inför varje fält. Posten blir således bara aktuell vid genomskärning där nya fält bildas.

Ökad dubbelspridning

Dubbelspridning innebär att samma område körs över flera gånger med gödning, växtskyddsmedel och utsäde, vilket leder till merkostnader. Formen på fältet efter en avskärning eller genomskärning blir avgörande för hur mycket dubbelspridningen ökar.

Obrukbara områden

Vid genomskärning av ett fält kan nya skiften bli så små att det inte är lönsamt att bruka dem. När arealen på ett fält understiger en hektar betraktas området som obrukbart. Ersättning utgår då i form av åkermarksersättning samt anpassningsersättning.

Ökat ägoavstånd

När en allmän väg leder till genomskärningar av fält kan det hända att en omväg behöver tas för att komma till skiftena. Under denna punkt faller ersättning för ökade kostnader för färderna till åkermarken samt ökade underhållskostnader för förlängda inägovägar.

Fältkantverkan

I och med att det växer sämre längs kanterna ersätts denna förlust både vid genomskärning och avskärning. Genomskärning innebär att en ny kant uppkommer och avskärning att mer fältkant per hektar erhålls.

Passage av väg

Väntetiden vid passage av allmän väg ger upphov till kostnader som ska ersättas. Ersättningen är beroende av vilken typ av plankorsning det är fråga om samt antal färder på den nya vägen.

Försvårad betesdrift

Om det finns mjölkkor som normalt går på bete ersätts kostnader i och med en ökad drivningsväg och passage av väg.

Ökat stängselbehov

Om marken används till bete kan vägen även ge upphov till ett ökat stängselbehov, vilket ska ersättas.

Kapitalisering

Enligt tillämpningsanvisningar till jordbruksnormen ska en kapitaliseringsfaktor om 20 användas. Det finns dock skäl att frångå detta och istället använda M-faktormetoden för att kunna göra en anpassning till var i landet fastigheten är belägen, se figur 11. Med M-faktorn kan den bestående årliga skadan kopplas till fastighetens markandsvärdeminskning.³⁴

Tabell 4. Förslag till val av M-faktor beroende på produktionsområde samt fastighetens storlek och arrondering (normalt, bättre eller sämre för respektive område).^a

M-faktor	Bör tillämpas för
4-8	<ul style="list-style-type: none">• Normala och sämre fastigheter i Nn och Nö• Sämre fastigheter i Gsk och Ssk
8-12	<ul style="list-style-type: none">• Normala fastigheter i Gsk och Ssk• Bättre fastigheter i Nn och Nö• Sämre fastigheter i Gss, Gmb, Gns och Ss
12-16	<ul style="list-style-type: none">• Normala och bättre fastigheter i Gss, Gmb, Gns och Ss• Bättre fastigheter i Gsk och Ssk

^a Klassningen av fastigheterna i vad som är normalt, bättre och sämre för respektive produktionsområde avser såväl storlek som arrondering. Någon exaktare definition framstår inte meningsfull.

Figur 11, M-faktor

³⁴ Norell, s. 163 och 195

5.1.3 Tillfälliga skador

Vissa skador drabbar fastigheten endast en begränsad tid efter intrånget. Dessa delas in i anpassningsersättning och direkta skador. Anpassningsersättningen ska täcka den lönsamhetsförlust som uppstår under den tid som går åt till att anpassa företaget till den nya produktionsarealen. Under vägbyggnationen tas även yta utanför vägområdet i anspråk för till exempel upplag av material. De skördeförluster som uppstår inom denna yta ersätts som en direkt skada. Hit räknas även flyttning av stängsel under byggskedet.

5.1.4 Specialsituationer

Om det bedrivs potatis- eller grönsaksodling behöver alla poster justeras då ett intrång skadar en sådan arbetskrävande verksamhet i större utsträckning. Om det föreligger ett arrendatorförhållande ska ersättningen skiljas mellan fastighetsägare och arrendator.

5.2 Applicering på samfälld mark

På samma sätt som att intrång vid byggande av en väg innebär olägenheter för en jordbruksfastighet anses att en onyttig samfällighet stör rådande markanvändning och ger upphov till en försämrad fastighetsindelning. Eftersom ägaren till jordbruksfastigheten juridiskt sett inte har rätt att använda den samfälliga marken i sin brukningsenhet skulle det innebära juridiska fördelar om samfälligheten överfördes. Dessa fördelar anses motsvara de olägenheter som uppstår vid ett intrång, varför jordbruksnormen har använts för att värdesätta fördelarna.

Posten *direkt ianspråktagen del*, det vill säga samfälligheten, utgörs av den marknadsvärdeökning mottagande fastighet erhåller av själva marktillskottet vid en fastighetsreglering. Då marknadsvärdet är oberoende av fastighetstillhörighet innebär detta motsvarande marknadsvärdeminskning för de delägande fastigheterna som avstår mark. Nettoförbättringen blir således noll och posten används därmed inte i båtnadsberäkningarna. Vid en vinstfördelning får dock posten betydelse.

Det antas att vissa av de *bestående skadorna* som uppkommer enligt jordbruksnormen vid byggande av en väg omvänt skulle kunna innebära motsvarande fördelar om en fastighetsreglering genomförs. I exemplen i kapitel 6 antas att det inte bedrivs någon djurhållning, varför posterna försvårad betesdrift samt ökat stängselbehov inte blir aktuella. Då det inte är fråga om någon allmän väg som fastighetsregleras blir inte heller posten passage av väg aktuell. I och med att det inte rör sig om någon allmän väg som hindrar fastighetsägaren att ta sig mellan sina skiften blir inte heller posten ökat ägoavstånd aktuell. Posterna försvårad brukning och fältkantverkan bör dock vara applicerbara på samfälliga vägar. Dessa kommer i det följande att behandlas som förenklad brukning och minskad fältkantverkan vid fastighetsreglering till en jordbruksfastighet. En kapitalisering med aktuell M-faktor anses vara lämpligt.

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

Vad gäller de *tilfälliga skadorna* som kan uppkomma vid byggande av en väg anses dessa inte ha någon motsvarighet i fördelar när det gäller det omvända förhållandet att en samfällighet fastighetsregleras. Att gå från en mindre till en större produktionsareal motsvarande samfällighetens storlek bör för de allra flesta fall innebära att produktionen kan fortsätta med samma maskiner som tidigare.

I exemplen antas att det inte rör sig om något *specialfall*, där potatis- eller grönsaksodling bedrivs. Inte heller antas att marken är utarrenderad. I fall där potatis- eller grönsaksodling är aktuell bör fördelarna av en reglering vara än mer tydliga. För mark på en jordbruksfastighet som är av impedimentkaraktär bestäms ersättning enligt jordbruksnormen utifrån värdet av skogsmark med tillämplig bonitet.

6 Fördelar vid brukning

Nedan utförs beräkningar för fem jordbruksfastigheter, samtliga belägna i områdena Götalands mellanbygder (Gmb) och Götalands södra slättbygder (Gss) i Skåne. Syftet är att påvisa de fördelar en fastighetsreglering av en samfällighet skulle innebära för jordbruksfastigheten. Utgångspunkt är 1983 års jordbruksnorm, där posterna försvårad brukning och fältkantverkan omvänds till att innebära förenklad brukning och minskad fältkantverkan. Beräkningarna utgår från årliga fördelar som sedan har kapitaliserats med M-faktor 15, vilket är en lämplig faktor för jordbruksmark i Skåne.³⁵ Utförliga beräkningar återfinns i bilaga 3.

En genomsnittlig förrättningskostnad för en fastighetsreglering mellan två fastigheter där en båtnadskalkyl behöver upprättas antas vara 50 000kr. Det är främst förrättningskostnaden som fördelarna av regleringen ska överstiga i båtnadsvillkoret. Utöver de fördelar som presenteras nedan ska även andra faktorer bedömas, se kapitel åtta.

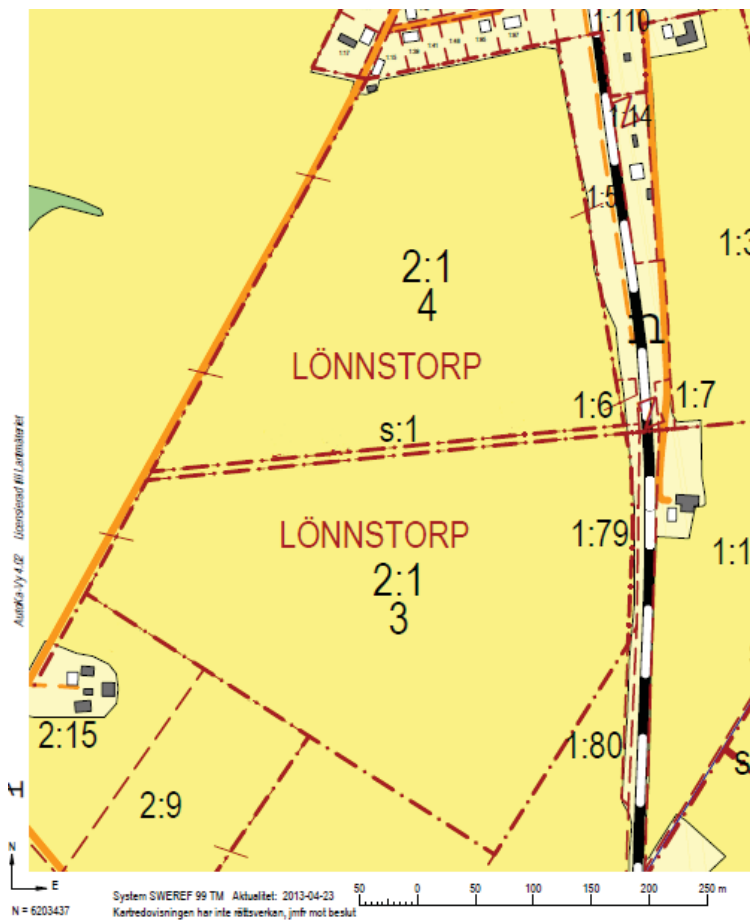
6.1 Typfall: Genomskärning

När en samfällighet skiljer två fält åt uppstår vid en reglering stora fördelar i och med att ett sammanhängande fält kan brukas. Detta innebär färre vändningar och minde fältkanter. Posterna minskad fältkantverkan och minskad tid för brukning blir betydande i dessa fall. Dubbelspridningen minskar och om fältet efter regleringen dessutom får en bättre utformning än ursprungsfälten kommer posten minskad dubbelspridning att öka markant. Posten minskad ställtid innebär sällan särskilt stora fördelar.

³⁵ Leif Norell, 2013-05-07

Exempel: Svalöv Stora Bjärnarp s:1

Genom Svalöv Lönnstorp 2:1 sträcker sig samfälligheten Svalöv Stora Bjärnarp s:1, se figur 12. Samfälligheten bildades genom ägostyckning år 1903 med ändamål väg. Stora Bjärnarp s:1 har en areal om cirka 0,3 hektar och skiljer två skiftena av Lönnstorp 2:1 åt. Skiftena har arealer om cirka 10,5 hektar respektive 9,2 hektar. I dagsläget brukas de två skiftena samt samfälligheten som en enhet, varför samfälligheten är att betrakta som onyttig. Efter en reglering har ingen förbättring av fältformen åstadkommits.

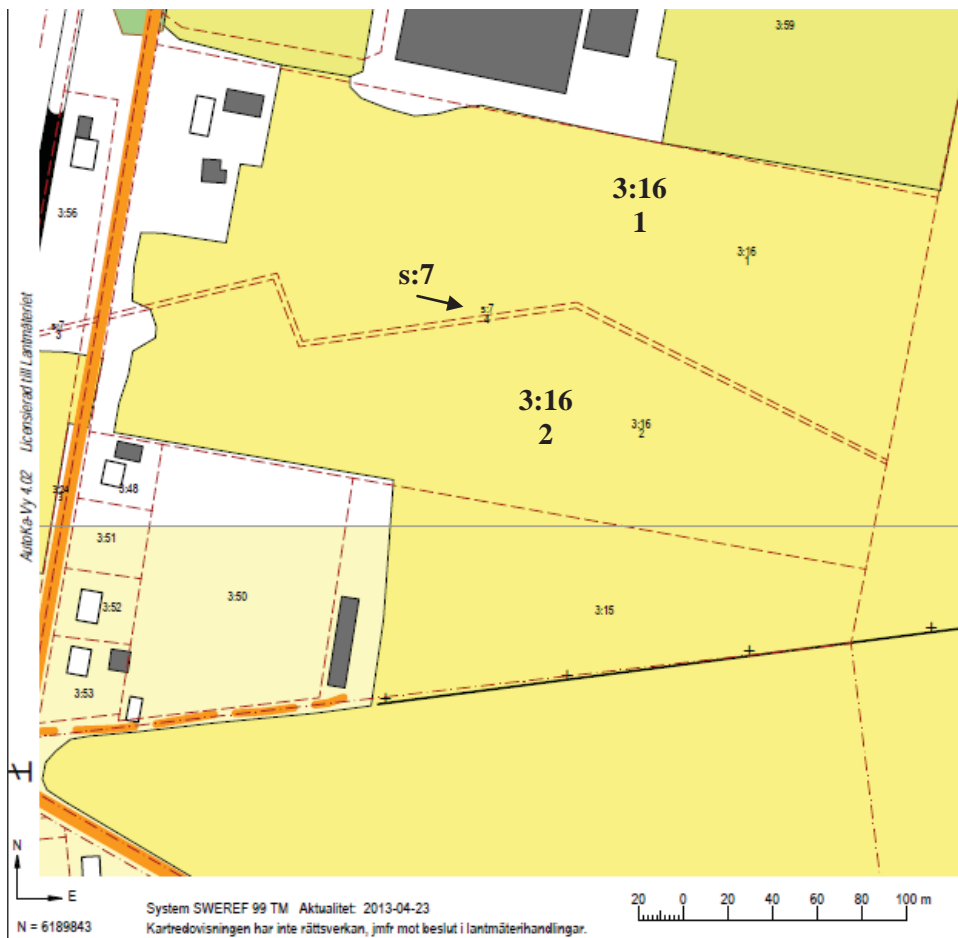


Figur 12, Stora Bjärnarp

<i>RESULTAT (Gmb)</i>	
Minskad tid vid brukning	160 200 kr
Minskad ställtid	3 000 kr
Minskad dubbelspridning	10 000 kr
Minskad fältkantverkan	19 500 kr
Totalt	192 700 kr

Exempel: Svalöv Norrvinge s:7

Samfällighet Svalöv Norrvinge s:7 bildades genom ägostyckning år 1910 med ändamål floddike och skiljer två skiften av Svalöv Norrvinge 3:16 åt, se figur 13. Skiftena av Norrvinge 3:16 har arealer om 3,2 respektive 2,4 hektar och samfälligheten som skiljer skiftena åt har en areal på cirka 0,1 hektar. Fastigheten och samfälligheten brukas i dagsläget som en enhet. Efter regleringen uppnås en förbättrad fältform.



Figur 13, Norrvinge

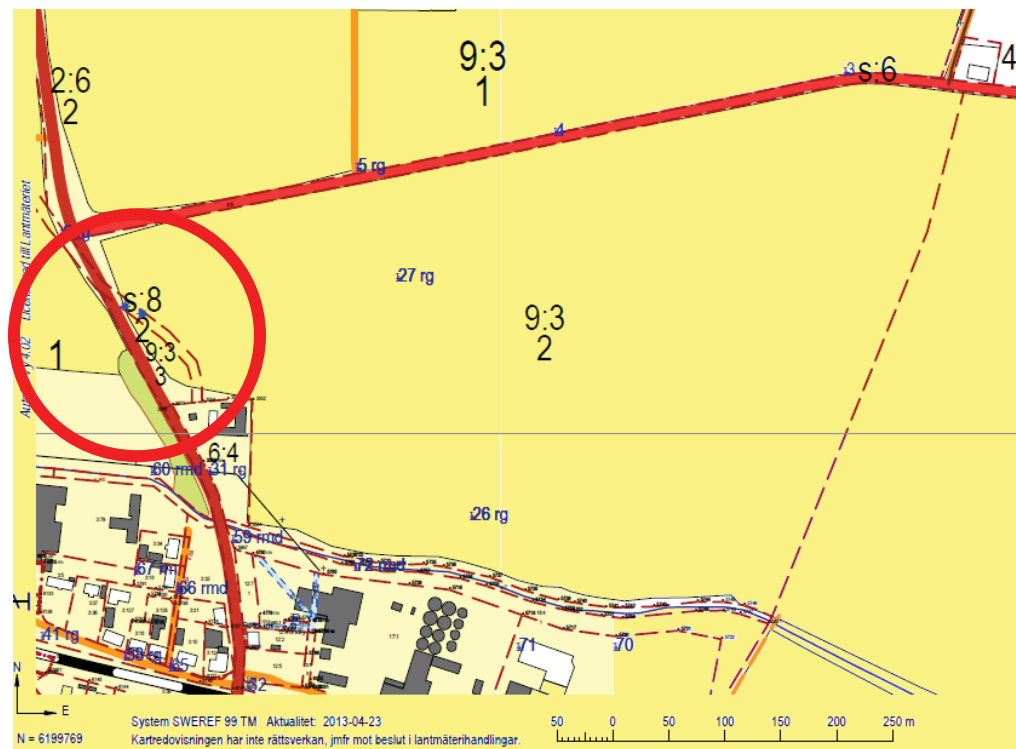
<i>RESULTAT (Gmb)</i>	
Minskad tid vid brukning	185 000 kr
Minskad ställtid	2 900 kr
Minskad dubbelspridning	23 800 kr
Minskad fältkantverkan	17 800 kr
Totalt	229 500 kr

6.2 Typfall: Avskärning

När en samfällighet endast ligger i utkanten av en jordbruksfastighet innebär fastighetsreglering oftast bara ett marginellt tillskott av mark och inte någon väsentligt förenklad brukning. I och med arealtillskottet kommer dock tidsåtgången per hektar att minska, men då det sällan rör sig om särskilt stora arealer blir posten mertid vid brukning begränsad. Om en tidigare snedvinklig fältkant genom reglering får en mer rätvinklig kant blir posten minskad dubbelspridning aktuell. I och med att fältarealen ökar kommer i de flesta fall fältkantslängden per hektar att minska. När det rör sig om små arealtillskott och/eller att fältkanten blir längre efter avskärning kan fältkantverkan öka.

Exempel: Svalöv Tågarp s:8

Längs västra delen av Svalöv Tågarp 9:3 sträcker sig samfälligheten Svalöv Tågarp s:8, se figur 14 och 15. Samfälligheten bildades vid laga skifte år 1849 med ändamål väg men används idag som en del av Tågarp 9:3. Den del av samfälligheten som skär av Tågarp 9:3 har en areal om 0,1 hektar men innebär även att ett område om 0,3 hektar bildas vilket inte är tillräckligt för att utgöra en brukningsenhet. Fältet som blir kvar är 23,6 hektar stort.



Figur 14, Tågarp



Figur 15, Förstorad bild av Tågarp

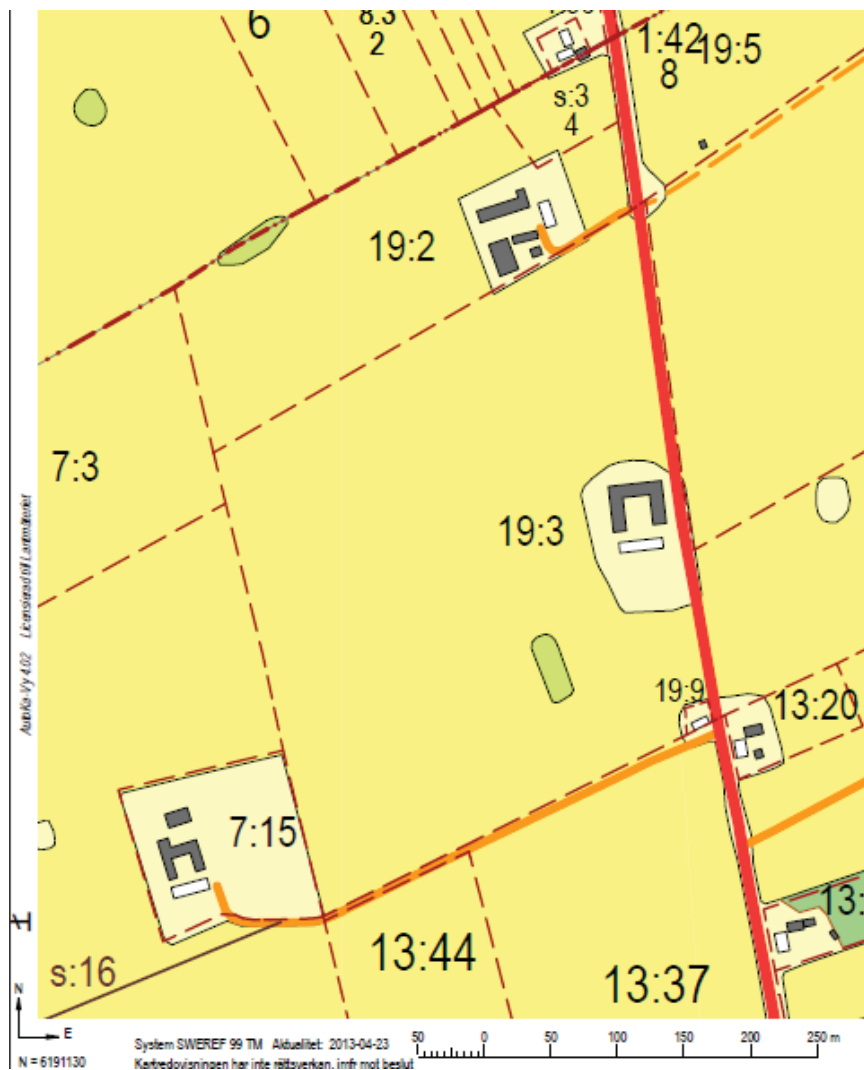
<i>RESULTAT (Gmb)</i>	
Minskad tid vid brukning	4 600 kr
Minskad dubbelspridning	2 700 kr
Minskad fältkantverkan	- 700 kr
Totalt	6 600 kr

6.3 Typfall: Ler- och grustäcker

Tankesättet anses även applicerbart på andra typer av samfälligheter än väg, exempelvis ler- och grustäcker. Samfällighetens placering och storlek samt jordbruksfastighetens storlek blir avgörande för hur stora posterna blir.

Exempel: Landskrona Annelöv s:3

I utkanten av Landskrona Annelöv 19:2 ligger ett skifte av samfälligheten Annelöv s:3, se figur 16. Samfälligheten bildades vid enskifte år 1806 med ändamål grus- och lertäkt och det aktuella skiftet har en areal om 0,5 hektar. Samfällighetens placering medför att ett obrukbart fält om 0,3 hektar skärs av från Annelöv 19:2. Resterande fält har en areal om 4,0 hektar.

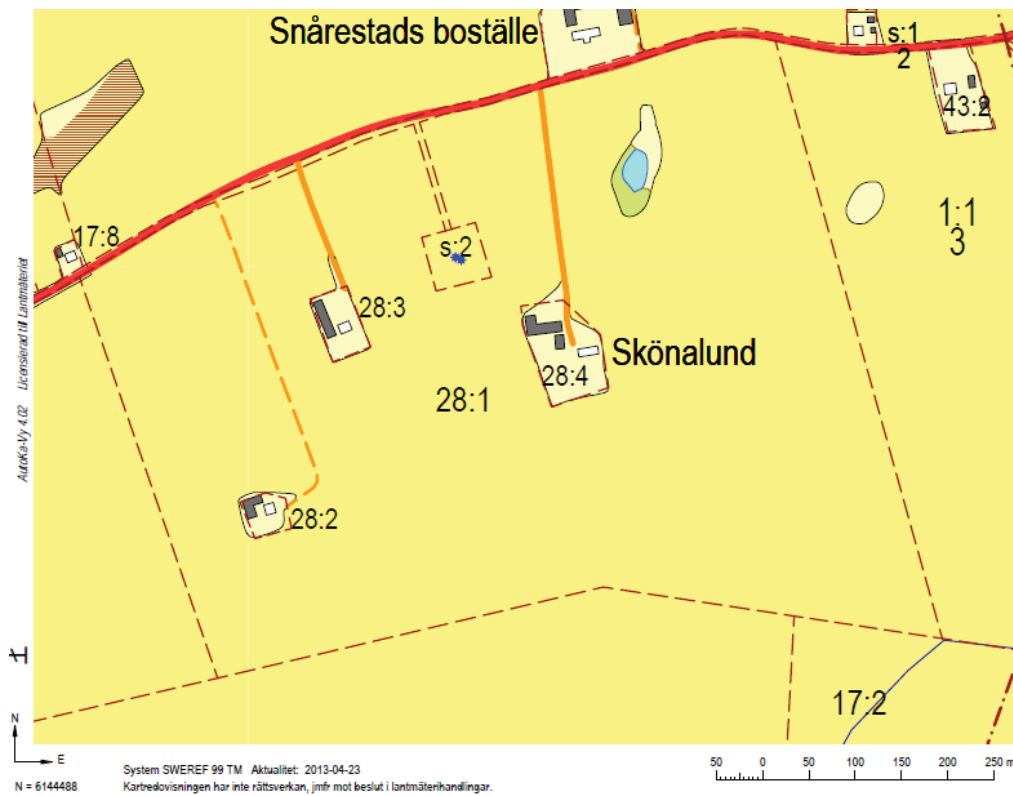


Figur 16, Annelöv

<i>RESULTAT (Gmb)</i>	
Minskad tid vid brukning	7 600 kr
Minskad fältkantverkan	- 900 kr
Totalt	6 700 kr

Exempel: Ystad Snårestad s:2

Ystad Snårestad 28:1 utgör en jordbruksfastighet med insprängda fastigheter vilka skapar ett mycket oregelbundet fält, se figur 17. På fältet ligger dessutom samfälligheten Snårestad s:2 bildad vid laga skifte år 1832 med ändamål grustäkt. Samfälligheten har en areal om 0,4 hektar och bidrar till en försämrad utformning av fastigheten. Efter samfällighetens intrång finns en areal om 37,7 hektar kvar att bruka.



Figur 17, Snårestad

<i>RESULTAT (Gss)</i>	
Minskad tid vid brukning	369 500 kr
Minskad dubbelspridning	14 500 kr
Minskad fältkantverkan	10 900 kr
Totalt	394 900 kr

6.4 Resultat av beräkningar med jordbruksnormen

I fallen med genomskärning är det uppenbart att båtnad uppnås, då fördelarna ligger i storleksordningen 190 000 till 230 000 kr. Detta beror främst på att ett större sammanhållet skifte erhålls. Några ytterligare båtnadseffekter behöver således inte läggas till för att båtnadsvillkoret ska vara uppfyllt.

Vid avskärning erhålls betydligt lägre belopp, vilka inte ensamt överväger förrättningskostnaderna. Posten minskad fältkantverkan blir för Tågarp och Annelöv negativ, vilket förklaras av att längden fältkant minskar. Minskad tid vid brukning blir mer begränsad än vid genomskärning eftersom det fortfarande är ett sammanhängande fält. Ett test gjordes i exemplet Annelöv där en samfällighet placerades på grannfastigheten Annelöv 19:3 för att se om fastighetens storlek skulle inverka på ersättningen. Även om fältformen skulle förbättras efter en reglering skulle samfälligheten behöva vara fem hektar stor för att komma upp i nivå med förrättningskostnaderna. För att båtnadsvillkoret ska kunna uppfyllas måste andra fördelar med regleringen finnas.

Exemplet Snårestad klassificeras som ett avskärningsfall då det inte bildas något nytt skifte. Även om fastigheten även efter fastighetsregleringen har en oregelbunden form så uppgår minskad tid vid brukning till stora belopp. I fall där fastigheten har en mycket dålig arrondering innan fastighetsregleringen erhålls betydligt högre belopp än annars.

Ett test görs för att se om värden av samma storleksordning uppnås även för andra delar av Sverige. Samma förhållanden som i Svalöv Stora Bjärnarp antas gälla i områdena Svealands slättbygder (Ss) och övre Norrland (Nö). Andra diagram för avläsning av tidsåtgång för brukning läses av och prisuppgifterna för fältkantverkan med mera ändras. Som visas i tabellerna nedan minskar samtliga fördelsposter i stor utsträckning. En bidragande faktor är den så kallade M-faktorn som är lägre för dessa två områden. Fördelarna överstiger fortfarande förrättningskostnader om 50 000 kr.

<i>RESULTAT</i>	<i>Gmb</i>	<i>Ss</i>	<i>Nö</i>
Minskad tid vid brukning	160 200 kr	111 700 kr	63 000 kr
Minskad ställtid	3 000 kr	2 200 kr	1 100 kr
Minskad dubbelspridning	10 000 kr	4 600 kr	2 700 kr
Minskad fältkantverkan	19 500 kr	6 400 kr	1 700 kr
Totalt	192 700 kr	124 900 kr	68 500 kr

7 Samfälligheter i skogsmark

Många samfälligheter i skogsmark är idag inte av gemensam betydelse för delägande fastigheter. På motsvarande sätt som när det rör sig om en onyttig samfällighet på jordbruksmark kan en sådan samfällighet anses vara ett intrång även i en skogsfastighet. Genom en fastighetsreglering har det i rättsfallet Kalleberga framhållits att en förbättrad fastighetsindelning uppnås och förvaltningen av marken förenklas.

Vid intrång i jordbruksmark har fältformen på fastigheten stor betydelse för hur stor inverkan intrånget får. När det gäller skogsbruk är fastighetens utformning däremot inte lika viktig. Skogsmark värderas enligt 2009 års skogsnorm, vilken är en avkastningsvärdering som utgår från aktuellt skogsbestånd, bonitet och storlek. Skog kan även värderas genom en ortsprismetod, vilket i många fall bättre speglar fastighetens försäljningsvärde. Fastighetspriserna har länge haft en nära korrelation med rotnetto och virkespriser, men på senare år har denna blivit svagare. Köpare värdesätter även andra faktorer såsom rekreation och färre behöver skogen som en regelbunden inkomst.³⁶

Skogsmark kan delas in i två kategorier, produktiv skogsmark respektive skogligt impediment. Tre huvudsakliga värden finns för skogsmark, markvärdet, värdet av det befintliga skogsbeståndet samt ett mervärde. Markvärdet beräknas för den kala skogsmarken, det vill säga utan hänsyn till det aktuella beståndet, och utgör ett avkastningsvärde av alla framtida intäkter och kostnader. Virkesvärdet av det befintliga skogsbeståndet läggs sedan till. Därutöver finns ett mervärde i form av exempelvis jakt och rekreation.³⁷

7.1 Båtnadseffekter vid omarrondering

LM-rapport 2012:5 är en uppdaterad version av LMV-rapport 1984:3 som är en metod för beräkning av båtnad vid omarrondering av skogsmark. Som utgångspunkt i rapporten anges att båtnaden ska uppskattas med hjälp av en avkastningsmodell. Ortsprisundersökningar kan ha en kompletterande funktion, om det går att få fram ett relevant ortsprismaterial. Nedan följer tre huvudsakliga båtnadseffekter.

Minskade fasta kostnader för avverkning, skogsvård och planering

Denna effekt utgör en huvudpost i båtnadskalkylen och avser kostnader för att flytta maskiner och arbetskraft från en åtgärdsenhet till en annan sådan enhet. I och med en omarrondering kommer medelstorleken på åtgärdsenheterna öka, vilket medför att antalet förflyttningar kommer minska.

Minskade kostnader för terrängtransport genom utbyggnad av skogsbilvägnätet

Genom omarrondering underlättas utbyggnaden av skogsbilvägnätet.

³⁶ Åke Eriksson, 2013-04-18

³⁷ Åke Eriksson, 2012-12-03

Båtnadseffekterna är således minskade kostnader på grund av kortare terrängtransport för virke och liknande.

Minskade kostnader för att hålla reda på och underhålla fastighetsgränser

Denna båtnadseffekt hänger samman med att det efter omarrondering blir klara fastighetsgränser och att längden fastighetsgränser (rågångar) minskar. Oklara gränser kan leda till ökade kostnader vid fastighetsbestämning och liknande.

7.2 Applicering på samfälld skogsmark

LM-rapport 2012:5 behandlar båtnad vid omarrondering av skogsmark och tar upp viktiga båtnadseffekter av en fastighetsreglering. Även om rapporten tar sikte på omarronderingar anses flera av effekterna vara direkt överförbara även på mindre fastighetsregleringar.

Minskade fasta kostnader för avverkning, skogsvård och planering

En lämplig fastighetsindelning innebär att kostnader för avverkning och skogsvård kan minskas. Denna post kan användas såväl för stora omarronderingar som för mer begränsade fastighetsregleringar när det rör sig om produktiv skogsmark.³⁸

Minskade kostnader för terrängstransport genom utbyggnad av skogsbilvägnätet

För mindre förrättningar, vilket är fallet vid fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter blir denna post inte aktuell.³⁹ Vid en omarrondering uppnås betydligt större fördelar för skogsbruket i och med att ett mer effektivt skogsbruk kan bedrivas med bättre äganderättsförhållanden.

Minskade kostnader för att hålla reda på och underhålla fastighetsgränser

Klara och tydligt utmärkta gränser tas upp som en stor fördel vid avverkning för att undvika avverkning på fel fastighet. Posten är även tillämplig när det rör sig om skogligt impediment.⁴⁰ Genom underhåll av fastighetsgränserna minskar ett eventuellt behov av fastighetsbestämning eller gränsutvisning.

³⁸ Leif Norell, 2013-03-05

³⁹ Leif Norell, 2013-03-05

⁴⁰ Leif Norell, 2013-03-05

8 Förslag till modell för båtnadsbedömning

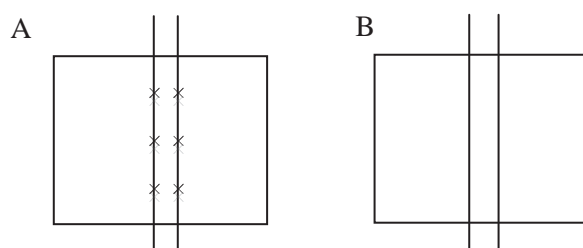
Utifrån de värderingsnormer, förarbeten och domstolsavgöranden som rör båtnadsprövningen för fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter på jordbruksmark har ett förslag till en modell tagits fram för bedömning av båtnadsvillkoret. Enligt modellen finns tre huvudposter, fördelar vid brukning, klara gränser och övriga förutsättningar. Fördelarna ska vägas mot normala förrätningskostnader, vilket framgår av rättsfallet Hornborga. En genomsnittlig fastighetsreglering mellan två fastigheter, där en båtnadskalkyl behöver upprättas antas kosta 50 000 kr.

8.1 Fördelar vid brukning

För samfälligheter på jordbruksmark görs beräkningar för posterna minskad tid vid brukning, minskad ställtid, minskad dubbelspridning samt minskad fältkantverkan enligt jordbruksnormen. Samtliga ersättningsposter kapitaliseras med tillämplig M-faktor.⁴¹

8.1.1 Minskad tid vid brukning

För denna post beräknas posten *mertid vid brukning* enligt jordbruksnormen och innebär därmed motsvarande fördelar. Resultatet efter regleringen motsvarar utgångsläget innan ett ”intrång” av samfälligheten, område A i figur 18. De förhållanden som råder efter regleringen ska därför fyllas i under rubriken ”Före intrånget” i modellen. På motsvarande sätt ska de förhållanden som råder före regleringen, område B i figur 18, fyllas i under rubriken ”Efter intrånget” uppdelat på vart skifte för sig.



Figur 18, Fastighet efter och före fastighetsreglering av samfällighet.

⁴¹ Norell, s.195

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

<i>Före intrånget</i>		<i>Efter intrånget</i>	
Areal (ha)	(1)	Areal (ha)	(9)
Största bredd/Medellängd	(2)	Största bredd/Medellängd	(10)
Brukningstid* (h/ha)	(3)	Brukningstid* (h/ha)	(11)
Fältform**	A B C D	Fältform	A B C D
Korrektion**	(4)	Korrektion**	(12)
Korrigerad tid (h/ha)	(5) = (3) × (4)	Korrigerad tid (h/ha)	(13) = (11) × (12)
lanspråkstagen areal (ha)	(6)	Tid efter × areal efter (h)	(14) = (9) × (13)
Areal efter reglering (ha)	(7) = (1) – (6)	Summa tid (h)	(15) = (14) – (8)
Tid före × areal efter (h)	(8) = (5) × (7)	Pb*** (kr/h)	(16)
		M-faktor	15
		Totalt (kr)	(15) × (16) × 15

* Se bilaga 2.

** Se tabell 5:2, bilaga 1.

*** Se tabell 15:2, bilaga 1.

8.1.2 Minskad ställtid

De antal skiften som bildas efter intrånget av samfälligheten fylls i under antal nya fält.

<i>Efter intrånget</i>	
Antal nya fält	(1)
Tid per fält* (h)	(2)
Pm** (kr/h)	(3)
M-faktor	15
Totalt (kr)	(1) × (2) × (3) × 15

* Se tabell 5:4, bilaga 1.

** Se tabell 15:1, bilaga 1.

8.1.3 Minskad dubbelspridning

Efter intrånget av samfälligheten bildas nya fältkanter. Den sammanlagda längden av dessa fylls i under ny fältkant mot väg.

<i>Efter intrånget</i>	
Ny fältkant mot väg (m)	(1)
Arealkonstant* (m)	(2)
Areal dubbelspridningsområde (m ²)	(3) = (1) × (2)
Pd** (kr/m ²)	(4)
M-faktor	15
Totalt (kr)	(3) × (4) × 15

* Se tabell 5:5 respektive 5:6, bilaga 1.

** Se tabell 15:4, bilaga 1.

8.1.4 Fältkantverkan

Längden av de nya fältkanterna som bildas fylls i nedan.

<i>Efter intrånget</i>	
Ny fältkant (m)	(1)
e* (kr/m)	(2)
Korrektionsfaktor**	1,1
M-faktor	15
Totalt	(1) × (2) × 1,1 × 15

* Tabell 8:2, bilaga 1.

** Korrektionsfaktor för arealförändringar.

8.2 Klara gränser

Oklara gränser utgjorde i rättsfallen Järnäs och Saittarova 100 % av båtnaden. I Saittarovafallet ansågs skogsbruket underlättas i och med att tydligare gränser erhöles.

Problemet med oklara gränser för ett skogsbruk anses finnas även för jordbruk. När det gäller skogsbruk krävs dock underhåll av rågångar, vilket inte är aktuellt för en jordbruksfastighet.

Behov av att fastlägga gränsens exakta sträckning kan uppkomma vid oenigheter eller för att förenkla brukandet. En fastighetsbestämning kan begäras av en sakägare, vilket innebär att en samfällighetsförening kan framtvinga en fastighetsbestämning. Alternativt kan vid delägarförvaltning samtliga delägare tillsammans ansöka om fastighetsbestämning.

Angående klagörande av gränser görs ett teoretiskt antagande enligt följande. Ett ägarskifte antas äga rum vart 25:e år. Vid vartannat ägarskifte antas vidare att ett fastläggande av en gräns sträckning är nödvändig. En fastighetsbestämning som utförs som ensamåtgärd antas kosta 25 000 kr och en gränsutvisning 5 000 kr i 2013 års värde. Om fastighetsbestämningen antas vara nödvändig idag och därefter en gränsutvisning vart 50:e år blir den totala kostnaden, efter en evighetskapitalisering, 28 000 kr. Anses fastighetsbestämning istället bli nödvändig om 25 år och sedan gränsutvisning vart 50:e år skulle kostnaden bli 17 000 kr.

Kostnaden ligger därmed i intervallet 15 000 kr till 30 000 kr, varav hälften betalas av delägarna i samfälligheten och hälften av fastighetsägaren som ansöker om åtgärden. Den del som fastighetsägaren ska betala utgör fördelsposten klara gränser, och ligger därmed i intervallet 7 500 kr till 15 000 kr. Om gränsernas sträckning däremot är uppenbara, till exempel genom fasta landmärken, kan denna post sättas till noll.

8.3 Övriga förutsättningar

Utifrån de rättsfall som har studerats i kapitel fyra kan några slutsatser kring fördelar i båtnadsvillkoret dras. Eftersom en bedömning i det enskilda fallet alltid ska göras är det svårt att sätta ett exakt värde på dessa fördelar. De bör ändå beaktas och kan ytterligare förstärka argumentationen för att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Båtnadseffekterna har delats in i tre kategorier.

Förbättrad fastighetsindelning

I rättsfallet Kalleberga ansågs upplösningen av en samfällighet och den förbättring av fastighetsindelningen som uppkom utgöra 100 % av båtnaden. I rättsfallet Hornborga innebar den förbättrade fastighetsindelningen administrativa fördelar för ägandet och utgjorde 100 % av båtnaden.

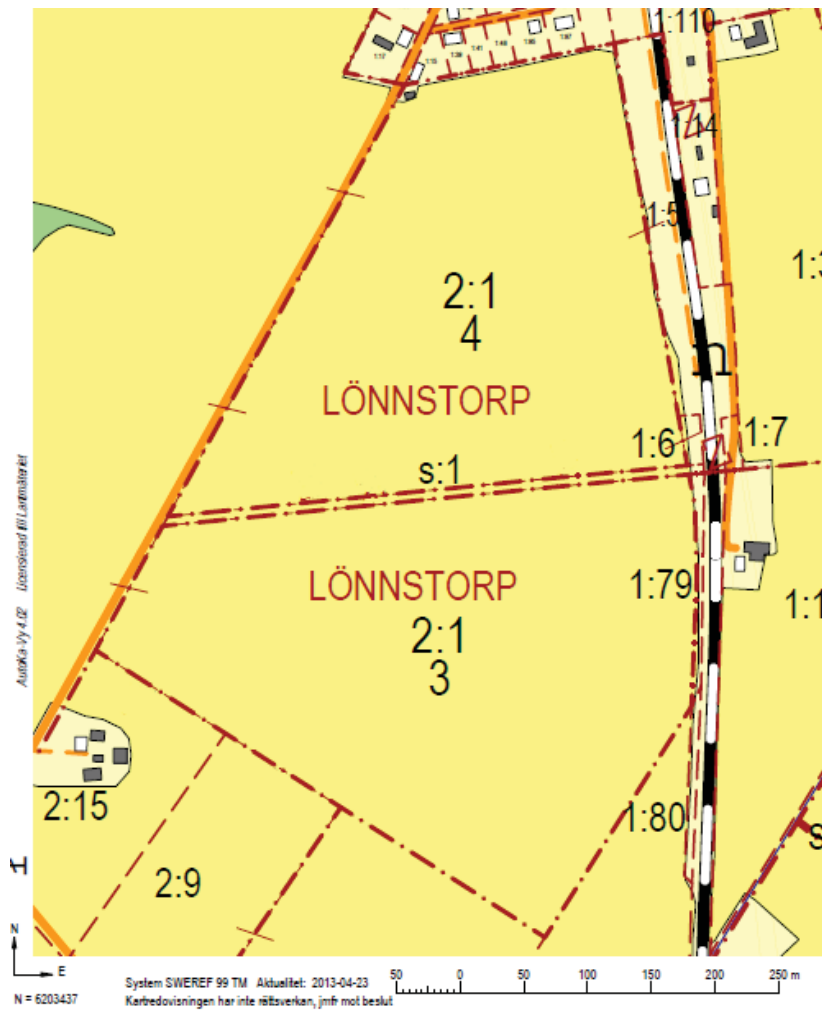
Förenklat brukande av marken

En evighetskapitalisering av minskade kostnader för skogsbruk tack vare det förenklade brukandet ansågs i rättsfallet Floda vara lämplig. När det rör sig om skogligt impediment som i rättsfallet Lunden ansågs minskningen av förvaltningskostnader inte överstiga förrättningskostnader om 20 000 kr.

Ägandeförhållanden

I rättsfallet Prostorps ansågs samfälligheten vara mer värd som enskild mark, dock bidrog ett uppfört båthus till värdehöjningen. Det ansågs även innebära en förbättring av fastighetsindelningen om onyttiga samfälligheter avvecklas. Även i rättsfallet Kalleberga bedömdes enskilt ägande bidra till en förenklad förvaltning när det gäller onyttiga samfälligheter.

8.4 Exempel: Svalöv Stora Bjärnarp s:1



Figur 19, Stora Bjärnarp

RESULTAT	
Minskad tid vid brukning	160 200 kr
Minskad ställtid	3 000 kr
Minskad dubbelspridning	10 000 kr
Minskad fältkantverkan	19 500 kr
Totalt	192 700 kr

8.4.1 Fördelar vid brukning

Stora Bjärnarp s:1 har en areal om cirka 0,3 hektar. Svalöv Lönnstorp 2:1 delas av samfälligheten upp i två skiften, se figur 19. Skifte tre har en areal om cirka 10,5 hektar och skifte fyra har en areal om cirka 9,2 hektar. Efter en reglering har ingen förbättring av fältformen åstadkommits, varför samma korrektionsfaktor för fältformen används före och efter.

De båtnadseffekter som uppkommer i och med regleringen utifrån ersättningsposterna i jordbruksnormen uppgår till cirka 193 000 kr. Därutöver ska även andra båtnadseffekter läggas till vid bedömningen. När ett ersättningsbeslut ska fattas vid en förrättning ska en skälig vinstfördelning göras.

8.4.2 Klara gränser

En fastighetsbestämning anses vara nödvändig idag om någon fastighetsreglering inte kommer till stånd. Av denna anledning innebär en fastighetsreglering en fördel om 15 000 kr.

8.4.3 Övriga förutsättningar

En reglering i detta fall skulle leda till en förbättrad fastighetsindelning. Ett avvecklande av onyttiga samfälligheter kan enligt praxis generellt anses innebära en förbättring av fastighetsindelningen. Dessa fördelar inverkar vid bedömningen av båtnadsvillkoret.

8.4.4 Samlad bedömning av båtnadsvillkoret

Sammantaget innebär fastighetsregleringen att fördelar om ungefär 208 000 kr, det vill säga värdet av fördelar vid brukning samt klara gränser. Dessutom tillkommer även andra fördelar som är svåra att mäta i ekonomiska faktorer, såsom en förbättrad fastighetsindelning. Redan med de rent ekonomiska fördelarna överstigs normala förrättningskostnader om 50 000 kr. *Vinsten uppgår därmed till 158 000 kr och båtnadsvillkoret är uppfyllt.*

8.4.5 Skälig vinstfördelning

För samtliga vinstfördelningsmetoder görs en fördelning ”netto”, det vill säga förrättningskostnaderna läggs i sin helhet på tillträdande fastighet.

Fördelning efter fastigheternas värdeförändring används främst vid servitutsåtgärder. Onyttiga samfälligheter, främst de med ändamål väg, anses vara ett liknande fall och kan därför vara en skälig vinstfördelningsmetod. För att göra en fördelning enligt denna metod måste marknadsvärdet för samfälligheten vara känt. Som utgångspunkt används värdet på jordbruksmark när inget annat värde finns att tillgå. Från detta värde kan eventuella förädlingskostnader, till exempel för att iordningsställa en väg, behöva dras av.⁴² Den högst värderade kategorin av jordbruksmark i Skåne värderas

⁴² Johan Benjaminsson, 2013-03-01

Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

till cirka 20 kr/kvm⁴³, vilket för den aktuella samfälligheten innebär ett marknadsvärde om 60 000 kr (20 kr/kvm × 3 000 kvm). Detta marknadsvärde utgör marknadsvärdeminskningen för avträdande fastighet och läggs även till marknadsvärdeökningen för tillträdande fastighet. Marknadsvärdeökningen utgörs därmed av de samlade fördelarna samt marknadsvärdet av samfälligheten. Detta ger följande vinstfördelning.

$$\text{Likvid} = 60\,000 + 158\,000 * \frac{60\,000}{60\,000 + (60\,000 + 208\,000)} = 89\,000 \text{ kr}$$

Tillträdande fastighet ska enligt denna metod betala 89 000 kr.

En fördelning där ett påslag görs till avträdande fastighets marknadsvärdeminskning kan även den ge ett skäligt resultat, men kan innebära stora variationer på grund av förrättningslantmätarens enskilda bedömning av vad som är ett skäligt påslag. Den maximala ersättningen är full andel av vinsten vilket innebär 158 000 kr.

$$\text{Likvid} = 60\,000 + X = [60\,000 \text{ kr} - 158\,000 \text{ kr}]$$

Likviden hamnar i intervallet 60 000 kr till 158 000 kr.

En vinstfördelning där vinsten delas lika kan anses vara orättvis när det rör sig om stora skillnader i marknadsvärdeökning respektive marknadsvärdeminskning.

$$\text{Likvid} = 60\,000 + \frac{158\,000}{2} = 139\,000 \text{ kr}$$

Tillträdande fastighet ska betala 139 000 kr till avträdande fastighet.

⁴³ LRF Konsult

9 Modellens användbarhet i praktiken

Fem personer med lantmäteribakgrund har intervjuats i syfte att testa modellens användbarhet. Modellen skickades i förväg tillsammans med beräkningsmetodik för ett av exemplen i rapporten, Svalöv Stora Bjärnarp.

9.1 Svante Nilsson, Lantmäteriet Ängelholm

Enligt Nilsson är båtnadsvillkoret en bedömningsfråga och han har själv aldrig behövt utföra någon värdering för att kunna bedöma om båtnadsvillkoret är uppfyllt eller ej. Nilsson menar att någon beräkning generellt inte utförs utan snarare att de aspekter som innebär fördelar vävs in i resonemanget och att många går på känsla när det gäller båtnadsbedömningen.

Nilsson tror att de flesta förrättningslantmätare har grundläggande kännedom om jordbruksnormen och vad den används till, men att få vet exakt hur beräkningarna ska utföras. Vid en första anblick tänker Nilsson att fördelar uppemot 200 000 kr kan upplevas som högt i och med att fastighetsägaren redan brukar marken, men tycker inte att det är en orimlig siffra med den bakgrund som presenteras i modellen.

Värdering anser Nilsson generellt vara svårt. Ett resonemang vid en värdering av LM kan anses vara korrekt men vid ett eventuellt överklagande kan samma resonemang ge upphov till en helt annan värdering. Det blir enligt Nilsson väldigt mycket tyckande och att förrättningslantmätare ofta behöver rådfråga kollegor vid en värdering.

När det gäller vinstfördelning används ibland dubbla marknadsvärdeinsknipningen vid ersättning med påslag, men för onyttiga samfälligheter får Nilsson en känsla av att vinsten borde vara lägre. Han upplever att påslaget bestäms med försiktighet och att likviden därför troligen hade blivit lägre i exemplet. Ersättning med påslag är enligt Nilsson en väldigt subjektiv bedömning. Vinstfördelning efter värdeförändring skulle i många fall vara mer praktiskt för en förrättningslantmätare. Som en jämförelse tar Nilsson upp genomsnittsvärdeprincipen som en väldigt tydlig och enkel metod där man inte hamnar så snett vid värderingen. Om det fastslås att modellen ska användas i alla situationer med onyttiga samfälligheter på jordbruksmark menar Nilsson att det bör utredas hur mycket vinstfördelningen slår beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Vid en första anblick anser Nilsson att exemplet som presenterats går att genomföra. Det motiverar han med att delägarna i samfälligheten inte går med någon förlust då de inte längre använder samfälligheten samtidigt som fastighetsägaren som faktiskt använder marken får en vinst. Det visas att vinsten är hög, vilket är en stor fördel med modellen. Det skulle enligt Nilsson vara svårt att visa att vinsten är så hög utan modellen.

När det gäller posten klara gränser anser Nilsson att den är av betydelse och att antagandet om gränsutvisning vart 50:e år inte är helt orimligt.

Utöver de övriga förutsättningar som tas upp i modellen tillägger Nilsson att andra åtgärder kan underlättas om samfälligheten försvinner. Som exempel pekar Nilsson på en anläggningsåtgärd som vidtas där en samfällighet berörs. Om en samfällighet berörs måste samtliga delägare kontaktas. Vid ett avvecklande av en samfällighet menar Nilsson att det är en fördel att detta förfarande inte blir aktuellt.

Nilsson tycker generellt att modellen är intressant och att den stora fördelen med modellen är att det går att sätta ett faktiskt värde på båtnadsfördelarna. Han ifrågasätter dock hur en båtnadsbedömning enligt modellen skulle stå sig i domstol och att tillvägagångssättet vid beräkningarna ter sig något krångligt. Om modellen kunde förenklas och generaliseras hade den varit ännu mer användbar.

9.2 Henrik af Klinteberg, Lantmäteriet Malmö

af Klinteberg tycker att modellen är högst intressant, men vill se att den är gångbar för fastigheter med varierande storlek och med en geografisk spridning. Om det visar sig att modellen går att använda tror af Klinteberg att modellen som ett typfall skulle kunna bli vägledande vid förrättningslantmätarens båtnadsprovning.

af Klinteberg har aldrig sett någon båtnadsbedömning utföras liknande modellen. Han nämner dock att han själv håller på med en förrättning där arrondering finns med som en faktor som har påverkat marknadsvärdeökningen i båtnadsbedömningen. Han har dock inte utfört en lika detaljerad beräkning som görs i modellen. af Klinteberg liknar det extra tillägget på marknadsvärdeökningen vid en förbättrad arrondering med ersättning med schablonberäknat påslag. Det innebär att en skälighetsbedömning måste göras av hur stor marknadsvärdeökningen blir.

En förbättrad arrondering är enligt af Klinteberg minst lika viktigt som att en vinst precis på kronan uppnås. af Klinteberg menar att det finns en total båtnad i det exempel som presenteras i modellen utan att behöva räkna på det i kronor, främst med hänsyn till de arronderingsförbättringar som uppnås.

af Klinteberg ställer sig tveksam till posten klara gränser i modellen, men han anser att ett klagorande av gränser skulle behövas i större utsträckning än vad som faktiskt sker. Han har svårt att se att LM skulle ta officialinitiativ till en fastighetsbestämning som ensam åtgärd i exemplet som presenterats. Mer troligt är det om en annan åtgärd ändå var aktuell för fastigheten när det rör sig om höga markvärden, exempelvis tomtmark.

Vad gäller övriga förutsättningar i en båtnadsbedömning tillägger af Klinteberg att det är bra att onyttiga samfälligheter försvinner. Det finns alldeles för många oregistrerade samfälligheter och i samband med borttagandet av samfälligheten kan

en registerhöjande kvalitet i fastighetsregistret erhållas. Därutöver anser af Klinteberg att det är en stor fördel med ett tydligare ägande.

Ett stort frågetecken med modellen är enligt af Klinteberg vilket värde som ska stoppas in som värdeminskning för samfälligheten. Det finns väldigt många olika tillvägagångssätt och han funderar över om ett fullt åkermarksvärde är rimligt eftersom det rättsligt sett ändå är en fastighetsgräns. Enligt af Klinteberg borde grundprincipen vara att den som tvångsvis blir av med mark ska få full ersättning. Vilken vinstfördelning som ska användas bör enligt af Klinteberg bestämmas utifrån en jämförelse av utfallen av de olika metoderna. Han anser spontant att en vinstfördelning efter värdeförändring i exemplet i modellen verkar vara den bästa metoden utifrån den vinst som presenterats.

Fördelarna som presenteras i exemplet uppgår till väldigt höga värden, vilket lantmätare inte är vana vid i fall med fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter. Enligt af Klinteberg bör det i modellen tydligt framgå om det finns någon form av maxtak på värdeökningarna för mottagande fastighet. Om det inte finns ett maxtak finns en risk att modellen inte fungerar i praktiken och att många förrättningar inte kommer att bli av på grund av höga likvidbelopp.

af Klinteberg menar att det vore bra om det går att skapa typfall för båtnadsbedömningen då det skulle minska den del av förrättningskostnaderna som utgörs av tid för att välja arbetsmetod för bestämmande av ersättning. För en riktigt effektiv handläggning krävs dock att ett stort antal värderingar utförs.

9.3 Anna Holgersson, Lantmäteriet Malmö

Holgersson ställer sig tveksam till om jordbruksnormen går att använda rakt av i en båtnadsbedömning för de fall en samfällighet redan brukas tillsammans med den intilliggande fastigheten. Hon har svårt att se att intrång av en väg kan jämföras med en onyttig samfällighet i de fallen. Samfälligheten hindrar inte brukandet och några faktiska kostnadsminskningar bör enligt Holgersson därmed inte uppstå. De vinster som presenteras i exemplet anser Holgersson därför vara högt räknade. Holgersson ser en risk med fall där likviden uppgår till alltför höga belopp och påpekar att en vinstfördelning ska likna en frivillig överenskommelse. Om priset blir för högt borde markägaren enligt Holgersson istället köpa annan mark.

Holgersson resonerar kring att värdet för avträdande fastighet kan vara lägre än åkermarksvärdet i och med att antalet köpare av den samfälliga marken är begränsat till de intilliggande fastigheterna. Vidare utgör inte samfälligheten ensam en lämplig jordbruksfastighet.

Holgersson ser fördelar med tydliga gränser, men menar att i praktiken skulle det inte genomföras någon fastighetsbestämning. Posten klara gränser i modellen ställer sig Holgersson därför tveksam till.

Vad gäller övriga förutsättningar i modellen menar Holgersson att borttagande av onyttiga samfälligheter innebär en fördel, men att det normalt inte bör ingå i en båtnadsbedömning. Om det till exempel finns problem med skötseln av samfälligheten skulle ett borttagande av samfälligheten kunna ses som en fördel i båtnadsbedömningen.

En vinstfördelning efter värdeförändring ser Holgersson som lämpligt i exemplet som presenterats, men vad som är en lämplig metod beror på vilka värden som uppstår i det enskilda fallet.

Holgersson är positiv till idén att en modell tas fram, men påpekar att en modell måste fastställas i praxis för att bli fullt gångbar.

9.4 Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet Kristianstad

Arvidsson menar att jordbruksnormen är den enda metod som finns för att beräkna fördelar för ett fall liknande det exempel som presenterats. Juridiskt sett finns vägen fortfarande, varför det enligt Arvidsson inte är orimligt att använda jordbruksnormen. Han har dock själv aldrig räknat så ingående på förbättringarna. Arvidsson påpekar att båtnaden rimligen borde bli större i takt med jordbrukets utveckling. Maskiner blir allt större, varför ett intrång får större negativa effekter på restfastigheten. Enligt Arvidsson är det ett problem att normen inte tar någon hänsyn till denna utveckling.

Posten klara gränser ställer sig Arvidsson tveksam till då det i praktiken inte utförs åtgärder i den utsträckning som presenteras i modellen. Arvidsson ställer frågan vad delägarna i en samfällighet har för möjligheter till att tvinga en fastighetsägare att lösa in marken. Genom att ansöka om fastighetsbestämning kan delägarna indirekt framtinga en fastighetsreglering, då relativt höga förrättningskostnader även kommer att drabba fastighetsägaren. Om fastighetsägaren då ansöker om fastighetsreglering kommer det troligen anses vara mer försvarbart än en fastighetsbestämning när det gäller onyttiga samfälligheter. Att slippa den risk som finns att delägarna i en samfällighet framtingar en fastighetsbestämning menar Arvidsson kan läggas till de övriga förutsättningar som bör beaktas vid en båtnadsbedömning.

Arvidsson tar upp skaderisk och försäkringsbehov som en aspekt som kan beaktas vid en båtnadsbedömning. Som ett exempel tar han en kvarlämnad bro som inte längre sköts av delägarna. Om en olycka skulle ske på samfälligheten blir delägarna ansvariga. Ett försäkringsbehov föreligger enligt Arvidsson således och denna förvaltningskostnad för delägarna kan genom fastighetsreglering undvikas. Utöver detta pekar Arvidsson på att en fastighetsreglering även kan innebära att viss osämja mellan fastighetsägare kan undvikas.

Angående den vinstfördelning som föreslås i exemplet i modellen ifrågasätter Arvidsson varför förrättningskostnaderna läggs på tillträdande fastighet. Enligt honom är det positivt för avträdande fastighet att kunna frigöra kapital i och med

regleringen. Avträdande fastighet har således en nytta av fastighetsregleringen och bör därmed bidra till förrättningskostnaderna.

Arvidsson tycker överlag att det är bra att en modell tas fram, men att det är viktigt att skilja på teori och verklighet. Han menar att det inte går att ha normer och givna riktlinjer för allt. En viss mån för anpassning måste enligt Arvidsson alltid finnas. Han menar att psykologi och pedagogik är minst lika viktiga verktyg för en lantmätare. Genom att sakägaren får ett förtroende för lantmätaren kan risken för överklagande minskas.

9.5 Leif Norell, Lantmäteriet Gävle

Norell anser som representant för fastighetsrättsliga enheten vid Lantmäteriets huvudkontor att jordbruksnormen är en tillämplig metod vid en båtnadsbedömning när det rör sig om onyttiga samfälligheter. Han påpekar att delägarna i samfälligheten har möjligheter att anlägga en väg, varför ett juridiskt hinder för brukning ändå föreligger. Norell har själv använt sig av jordbruksnormen i ett fall då en stenmur utgjorde ett hinder för brukningen. Stenmuren fick enligt MB inte tas bort, varför en intrångsersättning beräknades med normen.

Enligt Norell är antagandet om att posten fördelar vid brukning och klara gränser blir aktuella samtidigt orimligt. Fördelar vid brukning borde grunda sig på att samfällighetens gränser är klara och därmed utgör ett hinder.

Norell anser att det är lämpligt att använda en fördelningsmetod med bestämt utfall när värdeförändringarna är kända. Angående val av metod för vinstfördelning anser Norell att en fördelning efter värdeförändring är skäligt då en likadelning i fall med onyttiga samfälligheter innebär en otillbörlig vinst för avträdaren. Att förrättningskostnaderna läggs på tillträdaren anser Norell stå i överensstämmelse med vad som är praxis.

Avslutningsvis menar Norell att det finns ett visst behov av en modell likt den framtagna.

10 Analys

10.1 Tolkning av båtnadsvillkoret

Enligt båtnadsvillkoret ska fördelarna med en fastighetsreglering överväga de kostnader och olägenheter som uppstår. Det står inte klart uttryckt i lagtexten vad som är att hänföra till fördelar, men det är tydligt att det är fastighetsindelningen som ska förbättras. Förbättringen borde enligt förarbetena visa sig i form av en höjning av fastighetsvärdena, vilket vi tolkar som att en värdering före och efter en fastighetsreglering ska göras. Vidare anges det i förarbetena att när avkastningsvärdet ökar mer än marknadsvärdet kan det vara lämpligare att använda avkastningsvärdet vid en båtnadsvärdering. När det rör sig om avkastningsfastigheter tänker vi således att en avkastningsvärdering för de flesta fall blir aktuell, varför vi har tagit fram en modell som baseras på jordbruksnormen.

När det gäller prövningen av båtnadsvillkoret kan vitt skilda bedömningar uppkomma vilket kommer till uttryck i de rättsfall som berör frågan. I till exempel rättsfallet Lunden ansågs inte båtnadsvillkoret vara uppfyllt fastän fastighetsindelningen förbättrades, medan i rättsfallet Järnäs ansågs enbart förbättrad fastighetsindelning innebära att båtnad uppnåddes. Det är tydligt att båtnadsvillkoret är en bedömningsfråga, där förrättningslantmätaren har stor makt att fälla avgörandet. Två liknande fall av fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter kan därmed få helt olika utfall, vilket vi inte anser vara rättssäkert. Genom tydligare riktlinjer ökar rättssäkerheten, så att lika fall behandlas lika. Prövningen av båtnadsvillkoret innebär en helhetsbedömning, men om vissa fördelar med fastighetsregleringen kan åsättas ett faktiskt värde tror vi att bedömningen kan underlättas.

Sju rättsfall har studerats för att försöka klargöra vad som är att anse som fördelar vid en bedömning av båtnadsvillkoret. Domstolarna resonerar inte alltid på samma sätt. För de flesta fall nöjer sig domstolarna med att konstatera att fördelarna av fastighetsregleringen överstiger olägenheterna utan att jämföra några egentliga värden. När båtnad däremot inte har ansetts föreligga har marknadsvärdeökningen för mottagande fastighet jämförts med förrättningskostnaderna. Främst beror utslaget på att marknadsvärdeökningen endast blir marginell i sammanhanget, vilket ofta beror på samfällighetens låga markvärde.

Vi anser att det är felaktigt att bara se till marknadsvärdeökningen av marktillskottet. Samtliga fördelar som kan uppkomma i och med en fastighetsreglering bör istället beaktas, vilket vi belyser med den modell som tagits fram.

10.2 Modell för båtnadsbedömning

För samfälligheter på jordbruksmark har en modell tagits fram där de främsta fördelarna av en fastighetsreglering har åsatts ett värde. Jordbruksnormen värderar intrång genom en avkastningsmetod, varför den ansetts vara lämplig för att beräkna båtnadseffekter. Modellen tar upp fördelarna *fördelar vid brukning, klara gränser* och

övriga förutsättningar. Under dessa kategorier anser vi att fördelar med en fastighetsreglering kan sorteras.

10.2.1 Fördelar vid brukning

En synpunkt med posten fördelar vid brukning har varit att några faktiska kostnadsminskningar inte uppkommer eftersom samfälligheten redan brukas tillsammans med intilliggande fastighet. Jordbruksnormen ansågs av den anledningen inte vara fullt tillämpbar. Att jordbruksnormen används tycker vi är motiverat då en samfällighet ändå är en fastighet som intilliggande fastighet inte har rätt att använda. Fastighetsägaren ska därför juridiskt sett använda sin fastighet som om samfälligheten fortfarande fyller sitt syfte. Delägarna skulle teoretiskt sett kunna anlägga en väg på samfälligheten, varpå ett hinder för brukningen blir än mer tydligt.

En annan synpunkt var att det borde finnas ett mervärde av en förbättrad arrondering, varför jordbruksnormen ändå ligger nära till hands. Fördelar upp emot 200 000 kr i det exempel som presenterades sticker i ögonen hos några av de intervjuade, och en av de intervjuade föreslår ett maxtak för fördelarna. När beräkningar utförs med jordbruksnormen erhålls kostnadsminskningar som inte är orimliga när det gäller intrång i en fastighet. Vi anser att dessa faktiska belopp måste användas för att bibehålla den rättssäkerhet som vi vill uppnå med denna modell. Om värdena skulle sättas ner skulle det innebära en fördel för tillträdande fastighet när det kommer till fördelningen av vinsten. Vi ser inga skäl att frånga jordbruksnormen som är en vedertagen metod vid avkastningsvärdering på jordbruksmark. Leif Norell, som representant för fastighetsrättsliga enheten vid Lantmäteriets huvudkontor, stödjer användandet av jordbruksnormen i modellen.

En av de intervjuade påpekar att metoden innebär mycket arbete, och om den kunde förenklas skulle modellen bli mer användbar. För samfälligheter som överstiger en hektar kan ett beräkningsprogram från trafikverket användas. Med detta program kan ett värde på förenklad brukning snabbt erhållas. När det rör sig om mindre arealer måste i nuläget beräkningar utföras för hand. Vi anser att det inte går att förenkla denna metod utan att riskera att stora felberäkningar uppkommer. Tid för inläring av jordbruksnormen kommer visserligen gå åt, men när ett antal värderingar med metoden har utförts kommer den tid som behöver läggas på varje värdering att minska. När väl en mall är upprättad bedömer vi tidsåtgången till cirka en halvtimme, vilket vi inte anser är ett orimligt stort arbete.

Vid en fastighetsreglering där en samfällighet skiljer två skiften av en jordbruksfastighet åt uppnås större fördelar än då en samfällighet ligger i utkanten av ett fält. I samtliga fall där samfälligheterna skär igenom respektive ligger insprängda i jordbruksfastigheterna skulle en reglering innebära väsentliga arronderingsförbättringar. Det är främst minskad tid vid brukning och minskad fältkantverkan som utgör de stora fördelarna. Båtnadsvillkoret är efter en beräkning enligt modellen för dessa fall ofta uppfyllt.

I avskärningsfallen rör det sig ofta om marginella tillskott av mark vid en fastighetsreglering. Tillskotten innebär också i vissa fall en försämring av fältformen. Annelöv och Tågarp gav resultaten att fältkantverkan ökar om en fastighetsreglering genomförs. Totalt sett innebär regleringen dock i de två exemplen ett positivt tillskott till fastigheten, där fördelarna uppgår till cirka 9 000 kr. En genomsnittlig förrättningskostnad för en fastighetsreglering mellan två fastigheter där en båtnadskalkyl behöver upprättas antas vara 50 000 kr. För att båtnad ska uppnås måste således även andra fördelar finnas.

Exemplet Stora Bjärnarp testades med de prisuppgifter och andra faktorer som gäller för Svealands slättbygder och övre Norrland. I ursprungsfallet uppnåddes fördelar om cirka 190 000 kr, för Svealand cirka 125 000 kr och för övre Norrland cirka 70 000 kr. Fördelarna överstiger i samtliga fall förrättningskostnader om 50 000 kr. I områden med sämre klassad jordbruksmark är det således än mer viktigt att göra en ingående kalkyl för båtnadseffekterna. Att metoden kan användas i hela Sverige anser vi motiverat genom att jordbruksnormen täcker in hela Sverige.

10.2.2 Klara gränser

Posten klara gränser i modellen ser samtliga intervjuade som svår att motivera. Även om det finns en fördel med klara gränser anser de att det inte i praktiken skulle utföras någon fastighetsbestämning på det sätt som anges i modellen. En av de intervjuade menar att en förutsättning för att jordbruksnormen blir tillämplig bör vara att hindret verkligen finns, vilket borde innebära att samfällighetens gränser är kända. Vi anser att gränsernas exakta sträckning inte behöver vara känd för att jordbruksnormen ska kunna användas. Gränsens antagna läge utifrån tillgängliga kartor kan i dessa fall användas.

Om en fastighetsbestämning skulle vara nödvändig i nuläget och därefter gränsutvisning vart 50:e år skulle det ge en kostnad på 28 000 kr. Om fastighetsbestämningen istället blir nödvändig om 25 år och sedan gränsutvisning vart 50:e år skulle kostnaden bli 17 000 kr. Om en sakägare ansöker om tvångsvis fastighetsreglering av en onyttig samfällighet kan ett första antagande göras att en fastighetsreglering är nödvändig för att kunna bedriva ett mer effektivt jordbruk eller skogsbruk. Alternativet till att genomföra fastighetsregleringen för sakägaren menar vi är att fastighetsgränserna klargörs så att det inte råder något tvivel om hur sakägaren kan bruka den egna fastigheten. Det som blir aktuellt som akut åtgärd för att sakägaren ska kunna bruka sin fastighet effektivt blir då en fastighetsbestämning, varför vi anser att antagandet är rimligt.

Posten kan dessutom motiveras genom att en samfällighetsförening kan framtvunga en fastighetsbestämning, vilket ger upphov till en förrättningskostnad på cirka 25 000 kr. Utifrån rättsfallen framgår det att klara och tydliga gränser är av stor betydelse, och vi anser att det är bra att försöka sätta ett ungefärligt värde på detta. Om man som lantmätare vet storleksordningen på denna fördel är det lättare att bedöma hur stort bidrag det kan ge till båtnadsbedömningen. Vi anser att denna fördel ligger i intervallet 7 500 kr till 15 000 kr, vilket motsvarar den del av förrättningskostnaden

som ska betalas av tillträdande fastighetsägare. Om gränsernas sträckning däremot är uppenbara, till exempel genom fasta landmärken, kan denna post sättas till noll.

10.2.3 Övriga förutsättningar

Det saknas rättsfall som berör prövningen av båtnadsvillkoret vid fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter på jordbruksmark. Även om de rättsfall som har studerats har berört skogsmark anser vi att många av fördelarna uppkommer även när det rör sig om jordbruksmark. Något som dock skiljer skogsbruk från jordbruk är underhåll av gränser. I skogsmark underhålls gränser, de så kallade rågångarna, genom att träd i gränslinjen huggs ner vilket bör göras regelbundet. När det gäller jordbruk sker inte denna typ av underhåll men tydliga gränser utgör ändå en stor fördel för att kunna bedriva ett effektivt jordbruk.

De administrativa fördelarna av enskilt ägande bör vara lika stora för jordbruk som för skogsbruk. En upplösning av onyttiga samfälligheter innebär en förbättrad fastighetsindelning, och speglar bättre den faktiska markanvändningen.

Från intervjuerna har det framförts att det är bra att onyttiga samfälligheter försvinner och att borttagandet kan höja kvaliteten i fastighetsregistret. Andra förrättningsåtgärder kan också underlättas genom borttagandet och det anses att ett tydlig ägande är en stor fördel. Att undvika risken att delägarna i en samfällighet ansöker om fastighetsbestämning är ytterligare en förutsättning att beakta. Om en samfällighet inte sköts ser ett par av de intervjuade en fördel vad gäller förvaltningen om ett borttagande av samfälligheten kan ske.

Samtliga förutsättningar anser vi ska beaktas och se om de blir tillämpliga vid en båtnadsbedömning. Det finns säkerligen ett stort antal övriga förutsättningar som inte har tagits upp. Naturligtvis ska alla tänkbara fördelar i det enskilda fallet som berör fastighetsindelningen och markanvändningen beaktas. Under denna post finns därmed utrymme för en bedömning av mjukare värden som kan ha avgörande betydelse vid en båtnadsbedömning. I och med posten övriga förutsättningar bibehålls den helhetsbedömning som ska göras vid en båtnadsprövning.

10.2.4 Vinstfördelning

Tre fördelningsmetoder tas upp i rapporten, *fördelning efter värdeförändring*, *likadelning* och *ersättning med påslag*. Det är upp till förrättningslantmätaren att bestämma vilken metod som ska användas, men vi tar ändå ställning här till vad vi anser är skäligt när det gäller onyttiga samfälligheter. Enligt flera av de intervjuade saknas det en tydlig metodik när det gäller direkt vinstfördelning. Någon jämför med genomsnittsvärdeprincipen vid tomtbildning som är en tydlig metod.

Om en *likadelning* används tas ingen hänsyn till skillnaderna i marknadsvärdeförändringarna och vi anser att den inte är tillräckligt flexibel. I många fall ger metoden ett orättvist resultat, vilket visas med följande exempel.

Ett marknadsvärde för en samfällighet sätts till 1 000 kr och fördelarna för tillträdande uppgår till 200 000 kr, i och med kostnadsbesparingarna. Förrättningskostnaderna uppgår till 50 000 kr, vilket innebär att avträdande ska få en ersättning om närmare 76 000 kr. Likviden motsvarar enligt oss inte vad som skulle vara aktuellt vid en frivillig överenskommelse.

Ersättning med påslag innebär en väldigt fri bedömning av vad som är skäligt och det som sätter gränserna är att ersättningen ska ligga någonstans mellan avträdarens marknadsvärdeminskning och tillträdarens marknadsvärdeökning. I exemplet ovan innebär det att likviden kan bestämmas till allt mellan 1 000 kr till 151 000 kr. Detta anser vi är ett alltför stort spann där lantmätarens makt innebär en för stor rättsosäkerhet. I modellen som har tagits fram eftersträvas klara riktlinjer för hur vinsten ska fördelas, vilket inte finns med denna metod.

En *fördelning efter värdeförändring* tillämpas enligt praxis främst vid servitutsåtgärder. Rätt att använda mark i form av andel i samfällighet tycker vi i stor utsträckning kan liknas vid innehav av ett servitut. Metoden är flexibel då en anpassning av likviden görs utifrån förhållandena i varje enskilt fall och vi tycker att ett rättvist resultat därmed uppnås. I detta fall uppgår likviden i exemplet ovan till cirka 2 000 kr, det vill säga den dubbla marknadsvärdeminskningen. Detta motsvarar enligt oss bäst en frivillig överlåtelse. En vinstfördelning efter värdeförändring anses även av de intervjuade vara skäligt i det diskuterade exemplet.

Den bästa åkermarken i Skåne värderas till cirka 20 kr/kvm. Detta värde är tillämpligt när marken används för jordbruksändamål. En samfällighet kan inte brukas som en självständig jordbruksfastighet varför vi anser att marknadsvärdeminskningen egentligen bör vara lägre än 20 kr/kvm. Om samfälligheten fortfarande hade utgjort till exempel ett dike behövs förädlingskostnader för att omvandla marken till jordbruksmark, vilket också motiverar att värdet borde vara lägre.

Vi återgår till exemplet Svalöv Stora Bjärnarp. Om 10 kr/kvm anses vara rimligare för avträdande fastighet blir *marknadsvärdeminskningen* för samfälligheten i modellen 30 000 kr ($10 \text{ kr/kvm} \times 3\,000 \text{ kvm}$). Detta kan motiveras genom att förädlingskostnader måste läggas ner för att till exempel en väg ska kunna komma till stånd. Om marknadsvärdeökningen som hänför sig till själva marken fortfarande grundar sig på ett fullt åkermarksvärde uppgår *marknadsvärdeökningen* till 60 000 kr ($20 \text{ kr/kvm} \times 3\,000 \text{ kvm}$). Tillträdande fastighet ska enligt fördelning efter värdeförändring betala en likvid om 46 000 kr. Om en fördelning med ett påslag görs hamnar likviden i intervallet 30 000 kr till 158 000 kr. Väljs istället en likadelning uppgår likviden till 109 000 kr. Med hänsyn till rättssäkerheten används dock samma värde för tillträdande och avträdande fastighet, det vill säga 20 kr/kvm.

Ett par av de intervjuade påpekar att när likviden uppgår till betydande belopp finns en risk att nödvändiga förrättningar inte genomförs. Det påpekas att en vinstfördelning ska efterlikna en frivillig överenskommelse. Om ett maxtak kunde införas vad gäller de beräknade fördelarna tror en av de intervjuade att modellen kan

bli användbar och mer hållbar vid ett eventuellt överklagande till domstol. Som diskuterats tidigare anser vi inte att en justering för fördelar vid brukning är motiverat. Det finns inget stöd som talar för ett maxtak, och ett sådant skulle leda till nya bedömningsfrågor hur det skulle utformas. Vi anser att någon alltid kommer att drabbas negativt av ett maxtak. Genom att använda metoden fördelning efter värdeförändring anser vi att en skälig likvid alltid kommer att bestämmas. Att uppnå en frivillig överenskommelse är i många fall svårt då det kan röra sig om ett stort antal okända delägare i samfälligheten. Transaktionskostnaderna för att uppnå en sådan överenskommelse bör i dessa fall bli betydande. Dessa bör läggas till den frivilliga likvid som ska betalas för marken. Enligt oss bör därmed den totala kostnaden närma sig den likvid som bestäms utifrån modellen. Även om likviden blir högre än vid en frivillig överenskommelse anser vi att fastighetsägaren inte skulle välja att köpa annan mark bara av den anledningen. Det antas att fastighetsägaren inte i första hand är ute efter att köpa mer mark utan att erhålla en sammanhållen brukningsenhet med bättre arrondering.

En av de intervjuade ifrågasätter varför förrättningskostnaderna endast ska läggas på tillträdande fastighet. Även avträdande fastighet har enligt den intervjuade en nytta då denne kan frigöra kapital i och med fastighetsregleringen. En annan menar dock att det är helt rätt att lägga förrättningskostnader på tillträdaren, då detta är det normala tillvägagångssättet i praktiken. Vi anser att det är skäligt att förrättningskostnaden i sin helhet läggs på tillträdaren.

10.3 Generellt om modellen

I de intervjuer som har utförts har några konkreta fördelar och nackdelar med modellen framförts. Generellt kan sägas att tydliga riktlinjer för båtnadsprövningen saknas och samtliga intervjuade är positiva till att en modell för båtnadsbedömning tas fram. Det påpekades dock att båtnadsvillkoret främst är ett bedömningsvillkor där någon faktisk beräkning sällan utförs och att det är av vikt att skilja mellan teori och verklighet. Vi anser att det finns en risk att denna bedömning i många fall görs skönsmässigt, vilket gör att rättssäkerheten riskeras. Med en modell av den typ som har tagits fram är det lättare för både förrättningslantmätare och sakägare att följa hur båtnadsvillkoret ska bedömas. Vi anser att modellen ändå tar hänsyn till att en helhetsbedömning ska göras i och med de övriga förutsättningar som tillkommer.

För att kunna uttala sig om det generellt är en lämplig metod vid alla fastighetsregleringar av samfälligheter påpekar majoriteten att utfallet måste utredas och jämföras med andra fördelningsmetoder. Oavsett vilken slags modell som tas fram menar vi att den måste börja användas för att kunna bli överklagad. Jordbruksnormen är den vedertagna metod som ska användas vid intrång i jordbruksmark, trots att den aldrig har blivit prövad i domstol. Då modellen bygger på en beprövad metod som har blivit accepterad anser vi att den utgör en bra grund som sedan får justeras efter ett eventuellt överklagande.

10.4 Samfälligheter i skogsmark

När det gäller samfälligheter i skogsmark kan det ur rättsfallen utläsas att flera fördelar kan beaktas för att förstärka argumentet att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Det innebär bland annat en förenklad förvaltning och minskade förvaltningskostnader om en onyttig samfällighet övergår i enskilt ägande. Även när det gäller skogsmark bör påverkan på avkastningsvärdet vara i fokus. De fördelar som uppkommer vid en fastighetsreglering bör därför värderas enligt en avkastningsmetod.

2009 års skogsnorm tar sikte på avkastningsvärdet på fastigheten och är beroende av storlek, bonitet och det skogsbestånd som finns på fastigheten. Fastighetens utformning är därmed inte lika viktig som för jordbruk. Ett generellt räkneexempel som kan anses vara typiskt för skogsbruk är därför svårt att ta fram. När det gäller samfälligheter i skogsmark har därför inte beräkningar i samma utsträckning som för jordbruk utförts.

Fördelar enligt LM-rapport bör enligt oss beaktas tillsammans med fördelar enligt rättsfallen. När det gäller produktiv skogsmark blir främst minskade avverkningskostnader och minskade rågångskostnader aktuella. För skogligt impediment är det främst posten minskade rågångskostnader som är av betydelse.

I och med att någon modell för faktiska beräkningar inte tas fram anser vi att det fortfarande råder rättsosäkerhet när det gäller samfälligheter i skogsmark. För att uppnå en bra rättssäkerhet i en båtnadsprövning måste således en ingående värdering enligt 2009 års skogsnorm göras utöver de effekter som påpekats ovan.

11 Modell för båtnadsbedömning

Tillvägagångssätt

1. Beräkna med hjälp av jordbruksnormen följande poster.
 - Minskad tid vid brukning
 - Minskad ställtid
 - Minskad dubbelspridning
 - Fältkantverkan
2. Samtliga poster kapitaliseras med tillämplig M-faktor.
3. Avgör om posten klara gränser blir aktuell. Om den anses vara aktuell, bestäm belopp i intervallet 7 500 kr till 15 000 kr utifrån behov av bestämning av gränser. I annat fall sätts posten till noll.
4. Påvisa övriga fördelar av betydelse vid fastighetsregleringen som rör fastighetsindelningen. Följande är exempel på övriga förutsättningar som kan inverka på bedömningen.
 - Förbättrad fastighetsindelning
 - Administrativa fördelar för ägandet
 - Förenklat brukande av marken
 - Andra framtida förrättningsåtgärder kan underlättas, eftersom delägare inte behöver kontaktas
 - Fördel att onyttiga samfälligheter försvinner
 - Förbättrade och tydligare ägandeförhållanden
5. Jämför de beräknade fördelarna med förrättningskostnaderna. Lägg till de övriga fördelar som finns och eventuella olägenheter och gör en sammantagen bedömning om båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 § är uppfyllt eller ej. Om båtnadsvillkoret inte är uppfyllt ska förrättningen ställas in.
6. Om båtnadsvillkoret är uppfyllt ska marknadsvärdeminskningen för delägande fastigheter i samfälligheten bestämmas. Detta bör bestämmas utifrån genomsnittligt jordbruksmarksvärde i aktuellt område, till exempel med vägledning av LRF Konsults åkermarkspriser.
7. Gör en vinstfördelning efter värdeförändring enligt följande.

$$Likvid = MVM_{avträdare} + Vinst * \frac{MVM_{avträdare}}{MVM_{avträdare} + MV\ddot{O}_{tillträdare}}$$

12 Slutsatser

12.1 Oklar rättspraxis

Det är ett allmänt önskemål att onyttiga samfälligheter ska upplösas, men båtnavsvillkoret utgör i många fall ett hinder mot en fastighetsreglering. Av lagtext framgår det inte hur båtnavsvillkoret ska bedömas, mer än att fördelarna ska överväga kostnaderna och olägenheterna. Den rättspraxis som finns för fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter ger inte heller någon tydlig vägledning. Det finns dock enligt rättsfallen ett flertal faktorer som går att hänföra till fördelar enligt båtnavsvillkoret. Många förrättningslantmätare tycker att det är svårt med värderingsfrågor och hur den vinst som uppkommer vid en fastighetsreglering ska fördelas. Vi menar att det beror på att det fria tolkningsutrymmet är allt för stort.

12.2 Behov av riktlinjer

I och med att det inte finns några tydliga riktlinjer för båtnavsbedömningen så finns en risk att utfallet av bedömningen är helt beroende av vilken förrättningslantmätare som handlägger ärendet. Om tolkningsutrymmet kan minskas och båtnavsbedömningarna därmed görs mer enhetligt ökar rättssäkerheten och risken för ett överklagande minskar.

12.3 En modell som fungerar

En modell för båtnavsbedömning skulle vara till stor hjälp för att underlätta prövningen av båtnavsvillkoret vid fastighetsreglering av onyttiga samfälligheter. Tydligare riktlinjer är efterfrågat, och erhålls med modellen.

Jordbruksnormen är en lämplig metod för att beräkna fördelarna av en fastighetsreglering och stöds även av den fastighetsrättsliga enheten vid Lantmäteriets huvudkontor. Eftersom fastighetsägaren inte har någon juridisk rätt att bruka den mark som utgörs av samfälligheten föreligger ett hinder för brukningen. Beräkningar enligt jordbruksnormen visar att fastighetsreglering av samfälligheter som skiljer två skiften av en fastighet åt i regel innebär att båtnavsvillkoret uppnås. För samfälligheter som istället ligger i utkanten av en fastighet behöver för de flesta fall även andra fördelar med en fastighetsreglering finnas för att båtnavsvillkoret ska vara uppfyllt.

Behovet av klara gränser är stort, vilket framgår av rättsfall som rör onyttiga samfälligheter. Enligt modellen kan ett faktiskt värde sättas på denna fördel, i intervallet 7 500 kr till 15 000 kr. Detta intervall gäller när gränserna är oklara.

Med posten övriga förutsättningar bibehålls den helhetsbedömning som båtnavsvillkoret innebär idag. Ett exempel på övriga förutsättningar är att fastighetsindelningen förbättras efter en fastighetsreglering.

12.4 Samfälligheter i skogsmark

För samfälligheter i skogsmark har någon modell inte tagits fram. Detta beror på att en ingående värdering blir nödvändig i varje enskilt fall och en modell förenklar inte arbetet. Flera faktorer kan ändå utläsas ur rättsfall och LM-rapport 2012:5 vad gäller fördelar av en fastighetsreglering. När det gäller produktiv skogsmark blir främst minskade avverkningskostnader och minskade rågångskostnader aktuella att påvisa som fördelar i båtnavsvillkoret vid en fastighetsreglering. För skogligt impediment är det främst posten minskade rågångskostnader som är av betydelse. Generellt uppstår därför inte båtнад i lika stor utsträckning när det gäller samfälligheter i skogligt impediment, eftersom avkastningsvärdet inte uppgår till särskilt stora belopp.

13 Källor

13.1 Internetkällor

Statistiska centralbyrån, *Prisbasbelopp*, www.scb.se, hämtad 2013-04-25.

LRF Konsult, *Åkermarkspriserna 2012*, www.lrfkonsult.se, hämtad 2013-05-02.

13.2 Lagkommentarer

Bonde, Fredrik, Dahlsjö, Anders och Julstad, Barbro. *Fastighetsbildningslagen – en kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2007.

13.3 Litteratur

Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen m.m.*, Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, 2009.

Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, 4 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2011.

Norell, Leif, *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter: Principer för en rättssnlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar*, Diss., Kungliga Tekniska Högskolan, 2001.

Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas & Norell, Leif. *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, 3 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2011.

13.4 Personlig kommunikation

Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet Kristianstad, Intervju 2013-05-06

Johan Benjaminsson, Universitetsadjunkt Lunds Tekniska Högskola, 2013-03-01

Åke Eriksson, Värderingsbyrån, Föreläsning 2012-12-03 och E-mail 2013-04-18

Anna Holgersson, Lantmäteriet Malmö, Intervju 2013-04-30

Henrik af Klinteberg, Lantmäteriet Malmö, Intervju 2013-04-30

Svante Nilsson, Lantmäteriet Ängelholm, Intervju 2013-04-29

Leif Norell, Teknologie doktor, Lantmäteriet Gävle, Intervju 2013-05-07 och E-mail 2013-03-05

Eije Sjödin, Lantmäteriet, Gävle, Föreläsning 2012-11-16

13.5 Riksdagstryck

SOU 1963:68. *Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté.*

Proposition 1969:128. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag.*

Regeringens proposition 1988/89:77 *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*

13.6 Rättsfall

Högsta domstolen

Mål Ö 351-02, Högsta Domstolen

Hovrätten

Mål Ö 282-08, Göta Hovrätt

Mål F 1952-12, Svea Hovrätt

Mål Ö 3983-08, Svea Hovrätt

Mål Ö 1756-09, Hovrätten för Västra Sverige

Mål Ö 627-06, Hovrätten för Övre Norrland

Mål Ö 905-09, Hovrätten för Övre Norrland

13.7 Övriga tryckta källor

Lantmäteriet Division Fastighetsbildning, *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen kap. 5-19 och FBLP*, Gävle: 2012.

Lantmäteriet, *LM-rapport 2012:5, Båtnad vid omarrondering av skogsmark – ny beräkningsmodell*, Gävle: 2012.

Vägverket, *Jordbruksnormen. Vägverkets tillämpningsanvisningar, 1983 års förslag till jordbruksnorm*, Borlänge: Vägverket, Myndighetsservice/Juridik, 1992.

Bilaga 1 – Tabeller till jordbruksnormen

Källa: Jordbruksnormen - Vägverkets tillämpningsanvisningar till 1983 års förslag till jordbruksnorm.

TABELL 5:2 Korrektionstal för fältform

Fältform ¹⁾	Korrektionstal, k, för arealintervall					
	0,5-1,4 ha	1,5-2,9 ha	3,0-4,9 ha	5,0-7,9 ha	8-15 ha	>15 ha
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B	1,05	1,04	1,03	1,02	1,02	1,01
C	1,10	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03
D	1,15	1,12	1,09	1,08	1,06	1,05

¹⁾ Fältform

Exempel

A Regelbunden (rektangulär)



B Något oregelbunden



C Oregelbunden



D Mycket oregelbunden



TABELL 5:4 Ställtid för olika grödkombinationer för typföretag:

K = Nötkreatursföretag V = Växtodlingsföretag

Produktions- område	Ställtid = T, h, fält, för	
	K	V
Gss, Gmb, Gns, Ss	0,8	1,0
Gsk, Ssk, Nn, Nö	0,7	0,8

TABELL 5:5 Genomskärning av fält utan att ökad snedvinklighet på restfälten uppstår, dvs utformningen på restfälten är lika god eller bättre än på ursprungsfältet.

Produktionsområde	$A_m =$
Gss, Gmb	$A_1 = s * 2,1$
Övr Sverige	$A_1 = s * 2,0$

s = Ny fältkant motväg, m

TABELL 5:6 Genomskärning av fält som medför ökad snedvinklighet på restfält, dvs utformningen av restfälten är sämre än ursprungsfältet.

Produktionsområde	$A_m =$
Gss, Gmb	$A_1 + A_2 = s * 5,5$
Övr Sverige	$A_1 + A_2 = s * 5,4$

s = Ny fältkant mot väg, m

Fältkantverkan , kr/m och år tab 8:2

		2011	2012
Gss	K	0,73	0,73
	V	1,42	1,42
Gmb	K	0,62	0,62
	V	1,05	1,05
Gns	K	0,49	0,49
	V	0,70	0,70
Ss	K	0,45	0,45
	V	0,64	0,64
Gsk	K	0,44	0,44
	V	0,50	0,50
Ssk	K	0,34	0,34
	V	0,48	0,48
Nn	K	0,29	0,29
	V	0,29	0,29
Nö	K	0,26	0,26
	V	0,26	0,26

P_M = Pris för mantimme

P_T = Pris för traktortimme

$P_{\ddot{A}}$ = Pris för man, traktor och vagn

Tabell 15:1

	P_M	P_T	$P_{\ddot{A}}$
2010	192	213	473
2011	196	214	476
2012	201	215	477

Pris för man, traktor och redskap (P_D)

kr/tim tab 15:2

År	Gss		Gmb		Gns, Ss	
	K	V	K	V	K	V
2010	517	549	507	538	503	528
2011	526	559	515	548	512	538
2012	543	579	531	567	527	556

År	Gsk, Ssk		Nn, Nö		Hela riket	
	K	V	K	V	K	V
2010	488	510	488	503	503	525
2011	496	519	496	512	512	534
2012	510	536	510	528	527	552

Dubbelspridning av handelsgödsel, utsäde och växtskyddsmedel (P_D), kr/m² tab15:4

	Gss	Gns, Ss	Nn
	Gmb	Gsk, Ssk	Nö
2011	0,38	0,25	0,23
2012	0,38	0,25	0,23

Bilaga 2 - Diagram för avläsning av tidsåtgång för brukning

För att bestämma mertid vid brukning behöver förhållandet B:L (x), det vill säga största bredd till medellängd vara känt. Utifrån detta förhållande avläses motsvarande kurva. Om förhållandet B:L ligger mellan två kurvor görs en linjär interpolation mellan kurva n och kurva n-1. Tidsåtgång för brukning (t) bestäms då enligt följande formel.

$$t = t_n + z(t_{n-1} - t_n)$$

t = interpolerad tid

t_n = avläst tid vid kurva n

t_{n-1} = avläst tid vid kurva n - 1

$$z = \frac{x - x_n}{x_{n-1} - x_n}$$

$$x = \frac{B}{L}$$

x_n = x - värde vid kurva n

x_{n-1} = x - värde vid kurva n - 1

Hjälp för beräkning av B/L

Exempel 1 Snedvinkligt fält

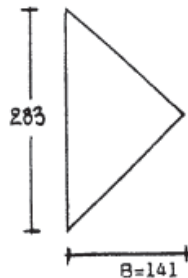
A = fältareal = 20 000 m²

B = största bredd = 141 m

L = fältets medellängd =
A/B = 142 m

B:L = 1:1

Tillämpligt fält = Rektangel 1/1



Exempel 2 Fält med inskjutande hörn

A = Fältareal = 30 000 m²

B = största bredd = B₁ + B₂ =
160 + 75 = 235

L = fältets medellängd =
A/B = 128

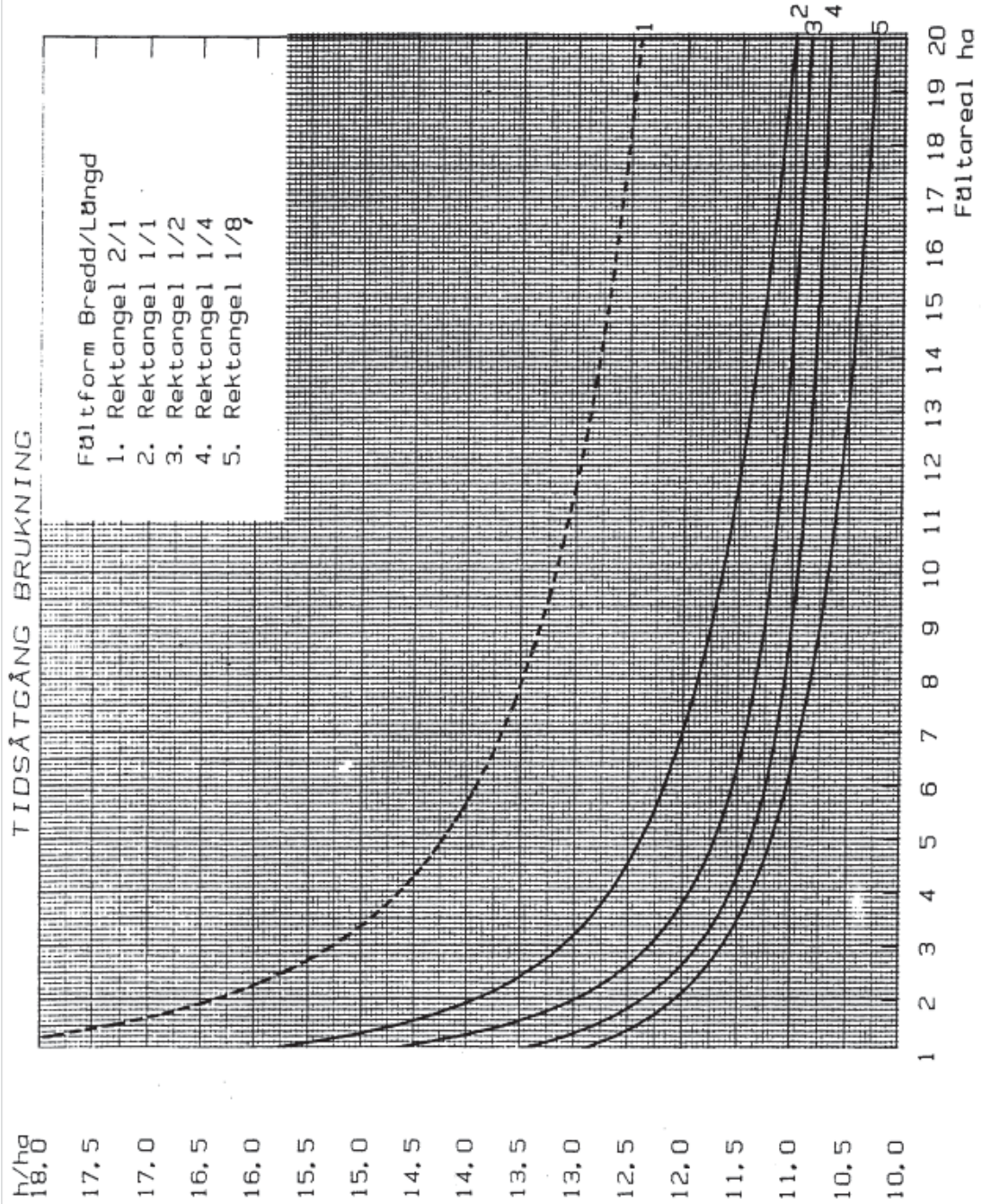
B:L = 2:1

Tillämpligt fält = Rektangel 2/1



FIGUR 211
 DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

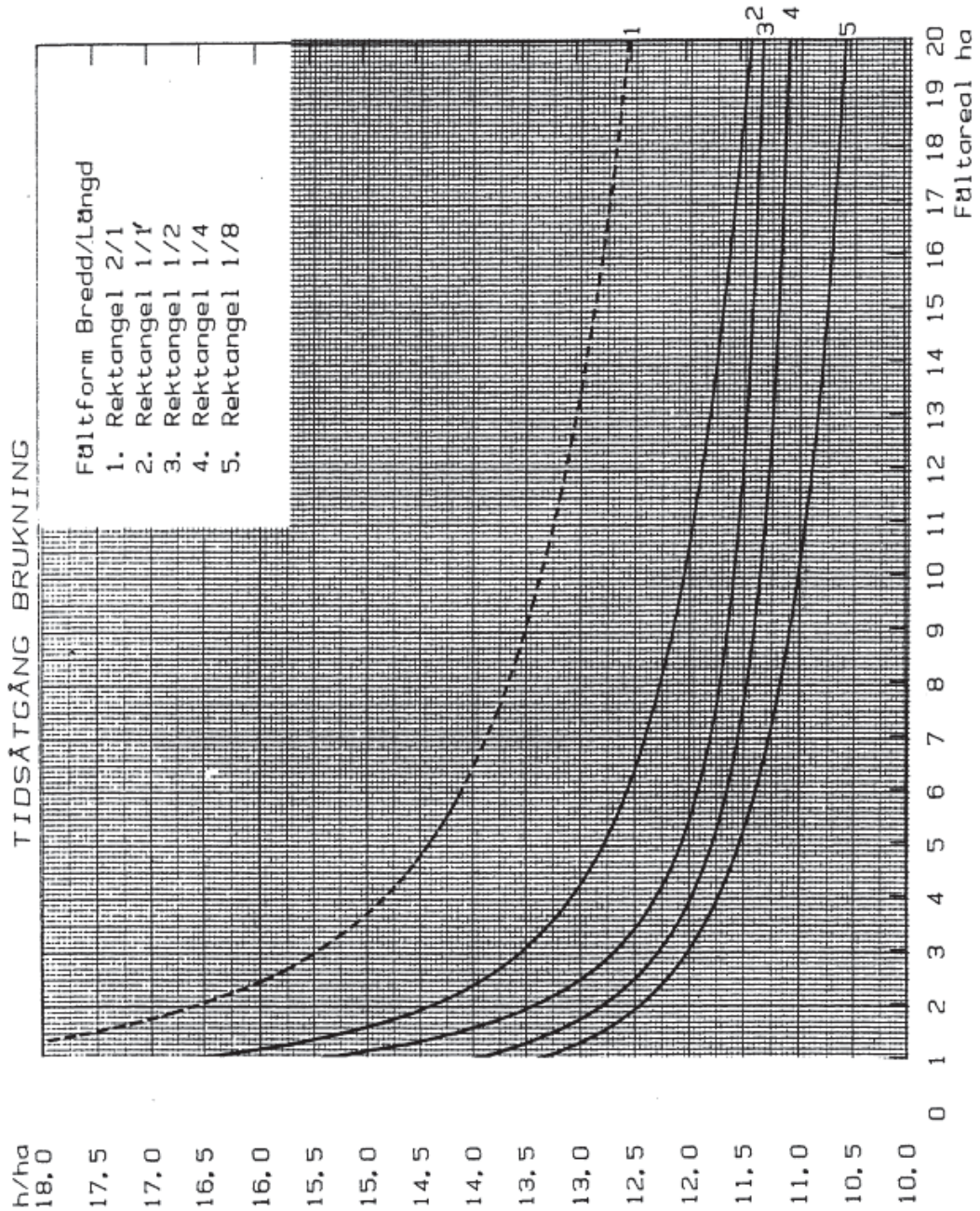
Produktionsområde Gss
 Företagstyp K
 Pöslag 25% fördelningstid ingår



Tvångsreglering av onyttiga samfälligheter

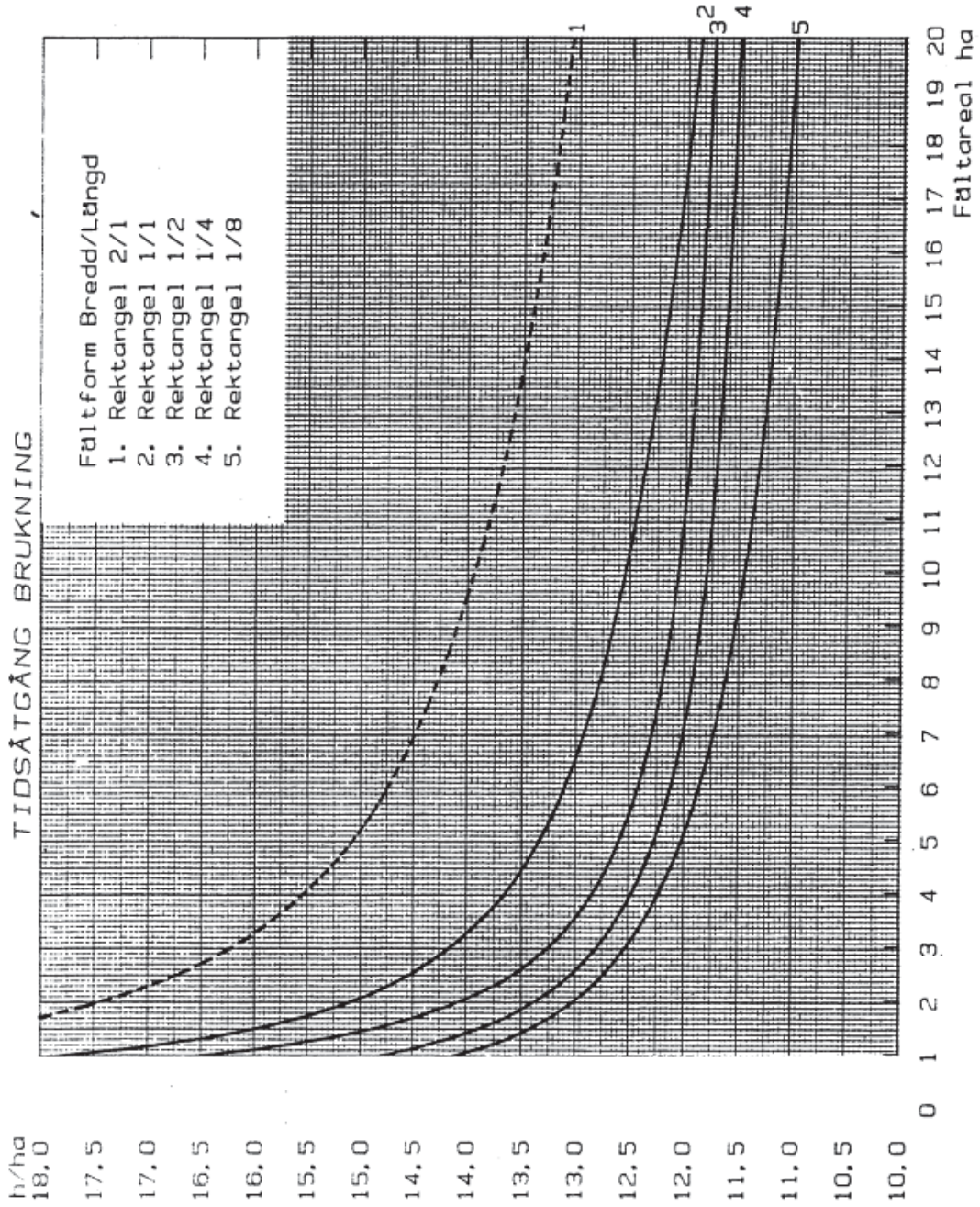
FIGUR 212
DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

Produktionsområde Gss
Företagstyp V
Påslag 25% fördelningstid ingår



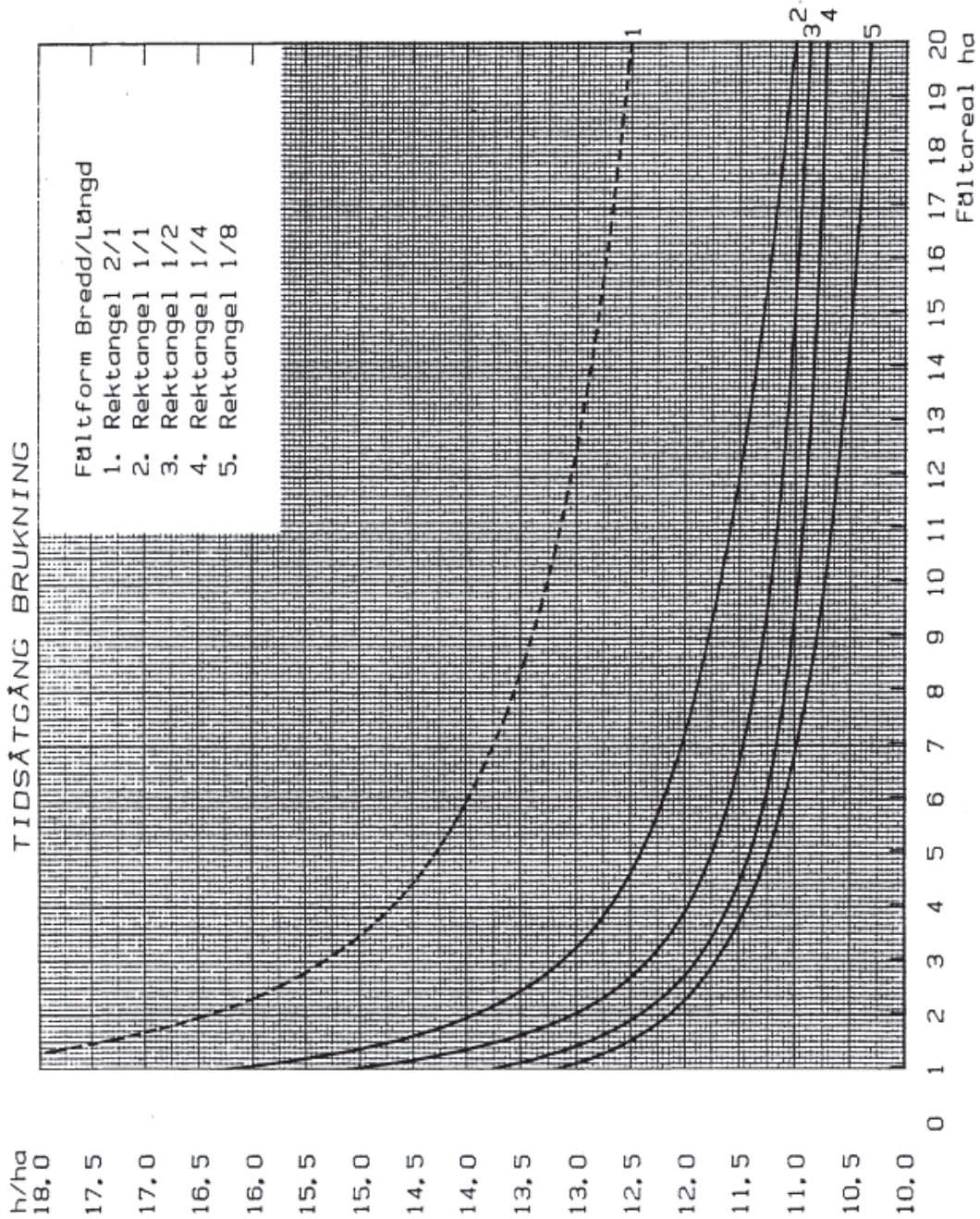
FIGUR 213
 DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

Produktionsområde Gss
 Företagstyp VD
 Päslog 25% fördelningstid ingår



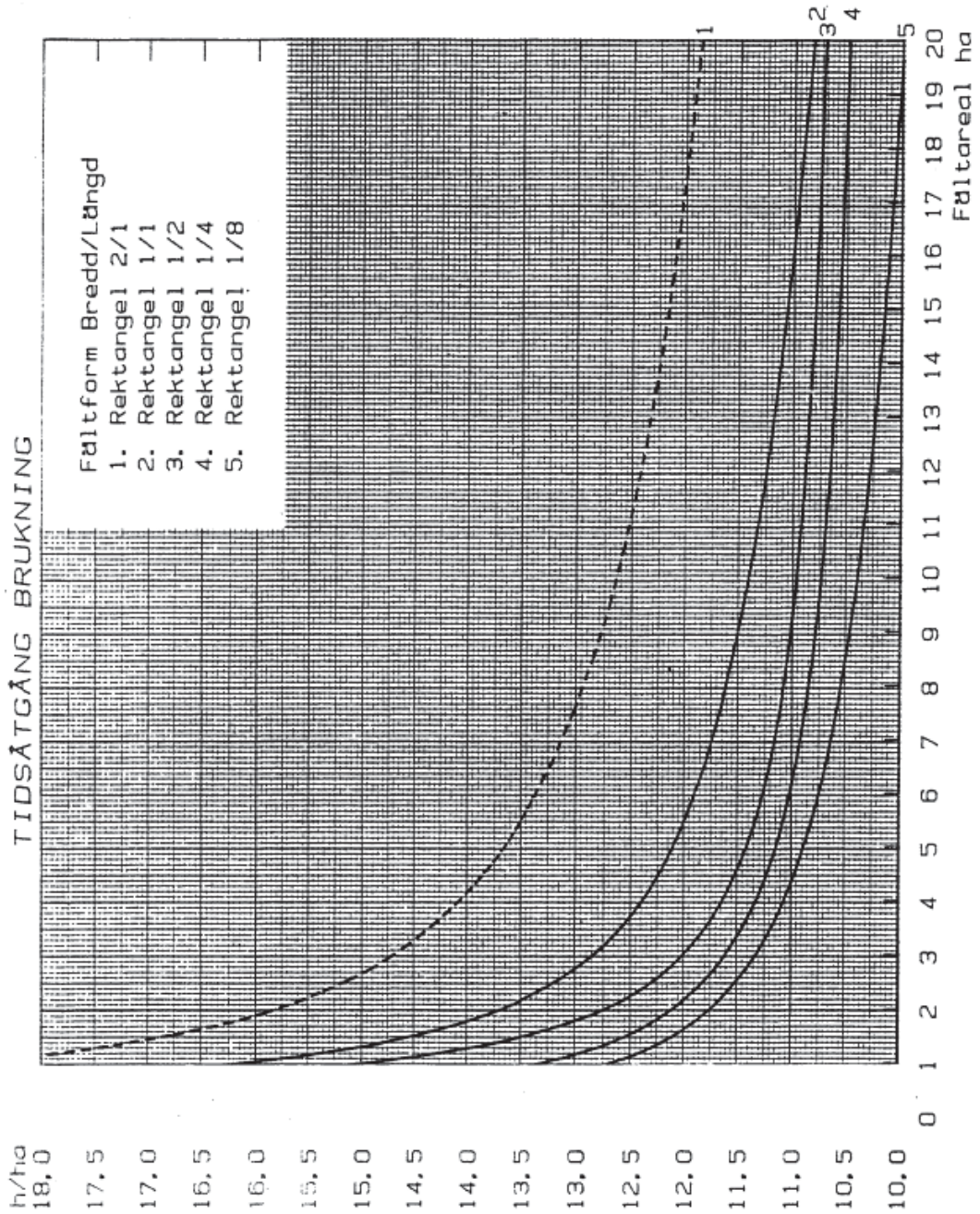
FIGUR 311
 DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

Produktionsområde Gmb
 Företagstyp K
 Påslag 25% fördelningstid ingår



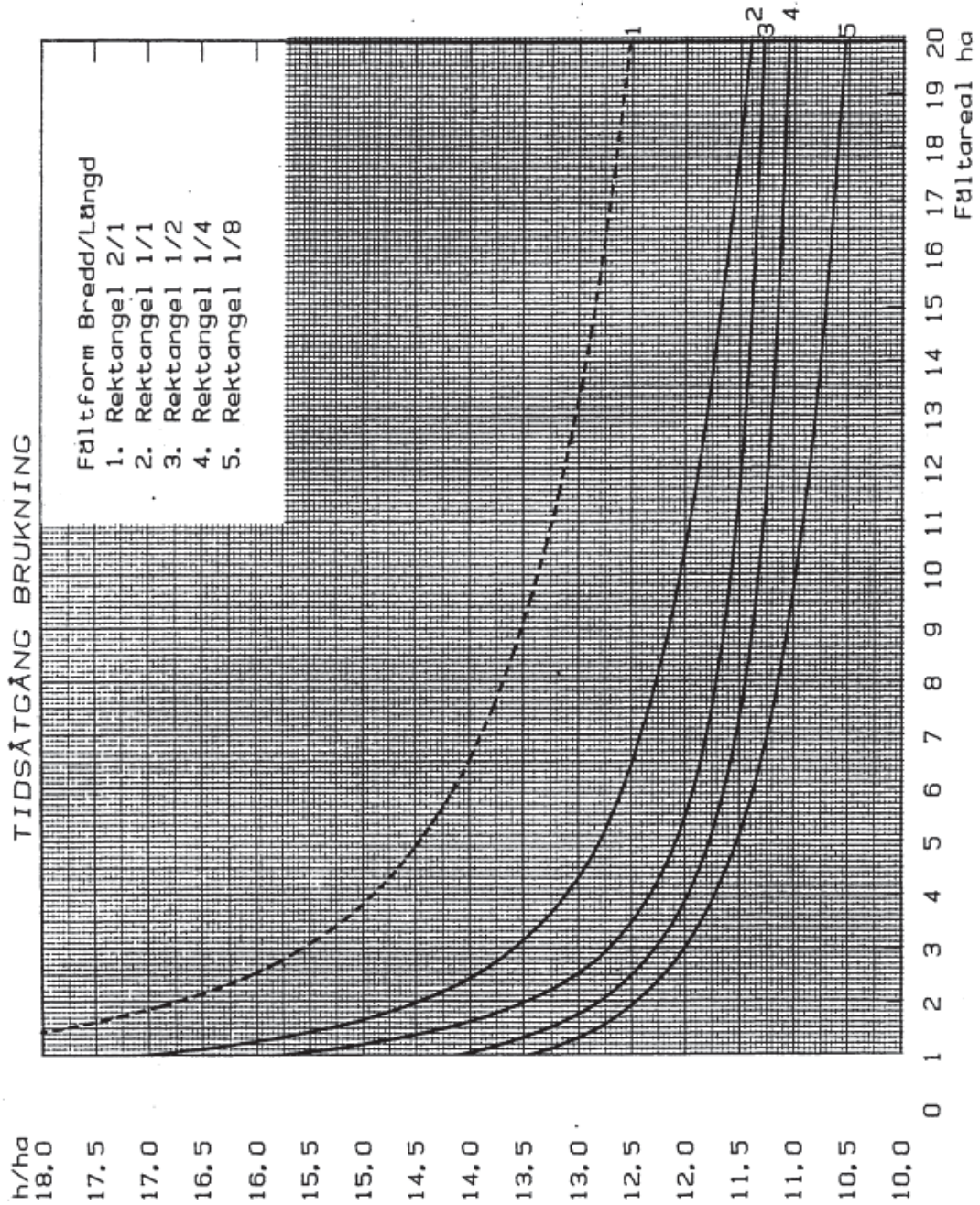
FIGUR 312
 DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

Produktionsområde Gmb
 Företagstyp V
 Påslag 25% fördelningstid ingår



FIGUR 313
 DIAGRAM FÖR AVLÄSNING AV TIDSÄTGÅNG FÖR BRUKNING

Produktionsområde Gmb
 Företagstyp VD
 Påslag 25% fördelningstid ingår



Bilaga 3 - Beräkningar

RESULTAT ANNELOV

Mertid vid brukning

Före intrånget

Areal (ha)	3,40
B:L	0,47
Brukningstid (h/ha)	12,05
Fältform	C
Korrektion	1,06
Korrigerad tid (h/ha)	12,77
lanspråkstagen areal (ha)	0,42
Areal efter (ha)	2,67
Hastighet före * areal efter	34,08

Efter intrånget

Areal	2,67
B:L	0,59
Brukningstid (h/ha)	12,60
Fältform	B
Korrektion	1,04
Korrigerad tid (h/ha)	13,11
Hastighet efter * areal efter	34,97
Pb (kr/h)	567
M-faktor	15
<i>Mertid vid brukning</i>	<i>7 642 kr</i>

Ökad dubbelspridning

Ny fältkant mot väg (m)	0,00
Arealkonstant (m)	3,40
Ym (kvm)	0,00
Pd (kr/kvm)	0,38
M-faktor	15
<i>Ökad dubbelspridning</i>	<i>- kr</i>

Fältkantverkan

Areal före (ha)	3,40
Fältkant före (m)	1125
Areal efter (ha)	2,67
Fältkant efter (m)	840
e (kr/m)	1,42
M-faktor	15
<i>Fältkantverkan</i>	<i>- 899 kr</i>

RESULTAT

Mertid vid brukning	7 642 kr
Fältkantverkan	- 899 kr
Ökad dubbelspridning	- kr

Total ersättning 6 743 kr

RESULTAT TÅGARP

Mertid vid brukning

Före intrånget

Areal (ha)	24,00
B:L	1,07
Brukningstid (h/ha)	11,10
Fältform	A
Korrektion	1,00
Korrigerad tid (h/ha)	11,10
lanspråkstagen areal (ha)	0,42
Areal efter (ha)	23,58
Hastighet före * areal efter	261,79

Efter intrånget

Areal	23,58
B:L	1,09
Brukningstid (h/ha)	11,13
Fältform	A
Korrektion	1,00
Korrigerad tid (h/ha)	11,13
Hastighet efter * areal efter	262,33

Pb (kr/h)	567
M-faktor	15
<i>Mertid vid brukning</i>	<i>4 458 kr</i>

Ökad dubbelspridning

Ny fältkant mot väg (m)	140,00
Arealkonstant (m)	3,40
Ym (kvm)	476,00
Pd (kr/kvm)	0,38
M-faktor	15
<i>Ökad dubbelspridning</i>	<i>2 713 kr</i>

Fältkantverkan

Areal före (ha)	24,00
Fältkant före (m)	2187,50
Areal efter (ha)	23,58
Fältkant efter (m)	2117,50
e (kr/m)	1,42
M-faktor	15
<i>Fältkantverkan</i>	<i>- 676 kr</i>

RESULTAT

Mertid vid brukning	4 613 kr
Fältkantverkan	- 676 kr
Ökad dubbelspridning	2 713 kr

Total ersättning 6 650 kr

RESULTAT STORA BJÄRNARP

Mertid vid brukning

Före intrånget

Areal (ha)	20,06
B:L	1,15
Brukningstid (h/ha)	11,21
Fältform	B
Korrektion	1,01
Korrigerad tid (h/ha)	11,32
lanspråkstagen areal (ha)	0,34
Areal efter (ha)	19,73
Hastighet före * areal efter	223,36

Efter intrånget

Areal	10,55
B:L	1,23
Brukningstid (h/ha)	11,96
Fältform	B
Korrektion	1,02
Korrigerad tid (h/ha)	12,20
Hastighet efter * areal efter	128,64
Summa tid (h)	242,20

Pb (kr/h)	567,00
M-faktor	15
Mertid vid brukning	160 207 kr

RESULTAT

Mertid vid brukning	160 207 kr
Fältkantverkan	19 494 kr
Ökad dubbelspridning	9 959 kr
Ökad ställtid	3 015 kr

Total ersättning 192 675 kr

Ökad dubbelspridning

Ny fältkant mot väg (m)	832,00
Arealkonstant (m)	2,10
Ym (kvm)	1747,20
Pd (kr/kvm)	0,38
M-faktor	15
Ökad dubbelspridning	9 959 kr

Fältkantverkan

Ny fältkant (m)	832,00
e (kr/m)	1,42
Korrektionsfaktor	1,10
M-faktor	15
Fältkantverkan	19 494 kr

Ökad ställtid

Antal nya fält	1,00
Tid per fält (h/år)	1,00
Pm (kr/h)	201,00
M-faktor	15
Ökad ställtid	3 015 kr

RESULTAT NORRVIDINGE

Mertid vid brukning

Före intrånget

Areal (ha)	5,67
B:L	0,54
Brukningstid (h/ha)	11,66
Fältform	A
Korrektion	1,00
Korrigerad tid (h/ha)	11,66
Ianspråktagen areal (ha)	0,12
Areal (efter)	5,56
Hastighet före * areal efter	64,77

Efter intrånget

	Fält 1	Fält 2
Areal (ha)	3,16	2,40
B:L	1,46	2,11
Brukningstid (h/ha)	13,92	15,70
Fältform	C	C
Korrektion	1,06	1,08
Korrigerad tid (h/ha)	14,76	16,96
Hastighet efter * areal efter	46,66	40,62
Summa tid (h)	87,28	

Pb (kr/h)	567
M-faktor	15
Mertid vid brukning	191 450 kr

RESULTAT

Mertid vid brukning	191 450 kr
Ökad dubbelspridning	23 826 kr
Fältkantverkan	17 807 kr
Ökad ställtid	3 015 kr

Total ersättning 236 098 kr

Ökad dubbelspridning

Ny fältkant mot väg (m)	760
Arealkonstant (m)	5,5
Ym (kvm)	4180
Pd (kr/kvm)	0,38
M-faktor	15
Ökad dubbelspridning	23 826 kr

Fältkantverkan

Ny fältkant (m)	760,00
e (kr/m)	1,42
Korrektionsfaktor	1,10
M-faktor	15
Fältkantverkan	17 807 kr

Ökad ställtid

Antal nya fält	1
Tid per fält (h/år)	1
Pm (kr/h)	201
M-faktor	15
Ökad ställtid	3 015 kr

RESULTAT SNÅRESTAD

Mertid vid brukning

Före intrånget

Areal (ha)	38,08
B:L	1,65
Brukningstid (h/ha)	11,91
Fältform	D
Korrektion	1,05
Korrigerad tid (h/ha)	12,50
lanspråkstagen areal (ha)	0,37
Areal efter (ha)	37,71
Hastighet före * areal efter	471,41

Efter intrånget

Areal (ha)	37,71
B:L	1,66
Brukningstid (h/ha)	12,98
Fältform	D
Korrektion	1,05
Korrigerad tid (h/ha)	13,63
Hastighet efter * areal efter	513,95

Pb (kr/h)	579
M-faktor	15
<i>Mertid vid brukning</i>	<i>369 506 kr</i>

RESULTAT

Mertid vid brukning	369 506 kr
Fältkantverkan	10 866 kr
Ökad dubbelspridning	14 484 kr

Total ersättning 394 855 kr

Ökad dubbelspridning

Ny fältkant mot väg (m)	462,00
Arealkonstant (m)	5,50
Ym (kvm)	2541,00
Pd (kr/kvm)	0,38
M-faktor	15
<i>Ökad dubbelspridning</i>	<i>14 484 kr</i>

Fältkantverkan

Areal före (ha)	38,08
Fältkant före (m)	4950
Areal efter (ha)	37,71
Fältkant efter (m)	5412
e (kr/m)	1,42
M-faktor	15
<i>Fältkantverkan</i>	<i>10 866 kr</i>

