

Jordbruksnormen

– Anpassningsersättning vid specialodling

Emma Nilsson
Elin Svensson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

© 2013 Emma Nilsson, Elin Svensson
Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5278 SE

Jordbruksnormen

- Anpassningsersättning vid specialodling

The Agricultural Norm

- Adjustment compensation for special cultivation

Examensarbete för Teknologie Kandidatexamen utfört av/ Bachelor of Science Thesis by:

Emma Nilsson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Elin Svensson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor

Johan Benjaminsson, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Svante Nilsson, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Maria Nilsson, Intrångsspecialist, LRF Konsult, Malmö

Examinator/Examiner:

Åsa Hansson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Lisette Danebjer, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Magdalena Nyberg, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Jordbruksnormen, expropriationslagen, vägintrång, specialodling, Anpassningsersättning

Keywords:

The Agricultural Norm, expropriation Act, land in claim for roads, special culture, compensation for adjustment

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

Abstract

The Swedish Transport Administration (Trafikverket) is required by law to compensate property owners when they take land in the claim for new roads. In 1983, a tool for calculating compensation payments on agricultural land was produced, called The Agricultural Norm (*Jordbruksnormen*).

Agricultural properties with special cultivation as potatoes and carrots have many factors to consider when calculating the compensation payments. The aim of this bachelor thesis is to study the extent to which The Agricultural Norm is applicable for adjustment compensation, in agriculture with special culture in connection with road construction.

30 years has passed since The Agricultural Norm was developed and many parts are obsolete. The overall perception is that most of the time; the property owner is given enough compensation. The fact that the contribution requires a special adaptation for special cultivation provides the grower with a profitable company greater burden of proof.

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

Sammanfattning

Mark som tas i anspråk med vägrätt enligt väglagen ska ersättas enligt expropriationslagen. Fastighetsägaren ska enligt grundprinciperna i ExL ersättas med löseskilling vid intrång på hel fastighet respektive intrångsersättning vid intrång på del av fastighet. Intrångsersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning på fastigheten som följer av expropriationen. Jordbruksnormen är ett hjälpmedel för beräkning av intrångsersättning vid vägintrång på jordbruksfastigheter. Ersättningen beräknas i tre kategorier vilka är; direkt ianspråktagande, bestående skada och tillfällig skada.

De som tillämpar jordbruksnormen är i första hand Trafikverket. När fastighetsägaren inte blir nöjd med Trafikverkets ersättning kan de ta hjälp av ett juridiskt ombud, vilket ofta kommer ifrån LRF Konsult på grund av deras goda juridik- och jordbrukskunskaper.

På jordbruksfastigheter med specialodling finns särskilt många faktorer att ta hänsyn till vid beräkning av intrångsersättning. Syftet med denna kandidatuppsats är att studera i vilken mån jordbruksnormen är applicerbar, avseende anpassningsersättning, på jordbruk med specialodling vid vägintrång. Vidare har vi utrett huruvida anpassningsersättningen motsvarar de faktiska skador som uppkommer för fastighetsägaren i samband med intrånget.

För att besvara frågeställningen har vi studerat aktuella lagrum, teorier och jordbruksnormen. Vidare har vi studerat tre fall av ersättning där intrångsvärdering gjorts enligt normen. I samband med detta har vi fått möjlighet att studera en av fastigheterna på plats. Till sist har vi intervjuat personer som är väl insatta i jordbruksnormen.

Jordbruksnormen togs fram under 70-och 80-talet vilket innebär att den i flera delar är föråldrad. Den samlade uppfattningen är dock att den för det mesta ger rätt mått på ersättning. En översyn av normen och uppdatering av vissa ingående delar är av behov. Vad gäller anpassningsersättningen beror resultatet till stor del på vilka uppgifter värderaren använt. Det som främst påverkar anpassningsersättningen är täckningsbidraget vilket kan tas fram genom kalkyler. Kalkylerna ger en bra uppskattning men är ofta missvisande vid specialodling om inte särskild anpassning sker efter varje fastighets förutsättningar. En noggrann beräkning av täckningsbidrag leder till en riktig anpassningsersättning.

Långa förhandlingar kan undvikas vid en noggrann första värdering. Val av kalkylränta är dock föremål för diskussion trots att denna är fastslagen i Trafikverkets interna riktlinjer. Kalkylräntan borde ses över om realräntan ligger kvar på en låg nivå även framöver.

En diskussion föreligger också kring huruvida en aktiv fastighetsägare får bättre ersättning än den som är passiv. Vi har i studierna sett att om fastighetsägaren orkar driva frågan vidare får denne ofta bättre ersättning även om det kan ta lång tid innan parterna kommer överens. Det faktum att täckningsbidraget kräver en särskild anpassning vid specialodling gör att den odlaren med ett lönsamt företag får större bevisbörda. Vi har även sett att eftersom anpassningsersättningen grundas på hur stor areal som tas i anspråk så kan den som får ett stort intrång sett till hela fastigheten få för lite anpassningsersättning.

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

Förord

Denna kandidatuppsats har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Idén till vår uppsats fick vi vid samtal med Maria Nilsson på LRF Konsult som också agerat handledare. Ett stort tack vill vi rikta till Maria och till LRF Konsult i Malmö för engagemang samt en gemytlig och god arbetsmiljö.

Ett stort tack även till våra handledare på LTH, Johan Benjaminsson och Svante Nilsson för ert stöd samt för värdefulla tips och idéer under arbetets gång.

Vi vill även tacka övriga som vi fått chans att träffa för studiebesök eller intervjuer i samband med arbetet.

Lund den 11 maj 2013
Emma Nilsson och Elin Svensson

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

Författningar och begrepp

ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:998)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RF	Regeringsformen
VägL	Väglagen (1971:948)
KTH	Kungliga Tekniska Högskolan
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
SLU	Sveriges Lantbruksuniversitet

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

Innehållsförteckning

1. Inledning	17
1.1 Bakgrund	17
1.2 Syfte	17
1.3 Metod	17
1.4 Frågeställningar	18
1.5 Disposition	18
1.6 Avgränsningar	18
1.7 Felkällor	19
2. Ersättningsprinciper vid vägintrång	21
2.1 Äganderätt	21
2.2 Vägintrång	22
2.2.1 Vägrätt	22
2.2.2 Ersättningsprinciper	22
2.2.3 Markbyte	23
2.3 1983 års jordbruksnorm	23
2.4 Tillämpning av normen	24
2.4.1 Trafikverket	24
2.4.2 LRF Konsult	25
2.4.3 Andra parter	25
2.4 Jordbruksnormens principmodell vid intrång på del av fastighet	26
2.4.1 Direkt ianspråktagande	26
2.4.2 Bestående skada.....	26
2.4.3 Tillfällig skada	27
2.5 Annan brukare än fastighetsägaren	27
3. Anpassningsersättning	29
3.1 Täckningsbidrag	29
3.2 Godhetsfaktor	30
3.3 Kalkylerad markkostnad	32
3.4 Kapitaliseringsfaktor	32
3.5 Avgränsningsbelopp för arbetskraft	32
4. Specialodling	35
4.1 Marknadsvärde på fastighet med specialodling	35
4.2 Faktorer	35
4.2.1 Bevattning	35
4.2.2 Växtföljd	36
4.2.3 Lagring	36
4.2.4 Arbetskraft.....	37
4.3.5 Maskiner	38
5. Fallstudier	41

5.1 Mjölby Hageby 10:2	41
5.1.1 Riksväg 50/32	41
5.1.2 Hageby Östergård.....	42
5.1.3 Skador och konsekvenser som uppstår i samband med vägen.....	43
5.1.4 Faktorer	44
5.1.5 Anpassningsersättning	45
5.1.6 Markvärde	47
5.1.7 Resultatöversikt på fastigheten.....	47
5.2 Hultsfred Stora Aby 2:3	49
5.2.1 Intrångsersättning	50
5.2.2 Täckningsbidrag.....	50
5.2.3 Markvärde	51
5.2.4 Lansspråktagen areal.....	51
5.2.5 Kalkylerad markkostnad	51
5.2.6 Resultatöversikt på fastigheten.....	51
5.3 Ysane 3:3, Sölvesborg	52
5.3.1 Täckningsbidrag.....	54
5.3.2 Markvärde	54
5.3.3 Resultatöversikt på fastigheten.....	54
5.4 Resultat av gjorda fallstudier	55
6 Sammanställning av intervjuer	57
6.1 Intervju med Lina Hägg på Trafikverket 2013-04-26.....	57
6.2 Intervju med Maria Nilsson på LRF Konsult 2013-05-03	59
6.3 Intervju med Leif Norell, Lantmäteriet, på LTH 2013-05-07	62
7. ANALYS	65
7.1 Jordbruksnormens aktualitet.....	65
7.2 Hur beräknas anpassningsersättning enligt jordbruksnormen?	66
7.3 Markvärde på fastighet med specialodling.....	66
7.4 Hur tas hänsyn till specialodling vid beräkning av anpassningsersättning?	67
7.4.1 Vilka särskilda faktorer finns att beakta vid specialodlingar jämfört med traditionella jordbruk och vilken hänsyn tas till dessa i jordbruksnormen?.....	67
7.4.2 Kalkylränta	68
7.5 Hur skiljer sig intrångsersättningen mellan de olika parternas beräkningar i fallen?	69
7.5.1 Hageby 10:2.....	69
7.5.2 Stora Aby 2:3, Hultsfred	69
7.5.3 Ysane 3:3	70
7.6 Motsvarar anpassningsersättningen den tillfälliga skada fastighetsägaren lider i samband med intrånget?.....	70
7.7 I vilken mån är jordbruksnormen avseende anpassningsersättning applicerbar vid vägintrång på jordbruksfastighet med specialodling?.....	71
7.8 Framtidsspaning.....	71
8. SLUTSATSER	73

REFERENSER 75

BILAGOR

Bilaga 1, registerkarta Hageby

Bilaga 2, registerkarta Stora Aby

Bilaga 3, registerkarta Ysane

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

1. Inledning

1.1 Bakgrund

När nya allmänna vägar byggs tas mark för ändamålet i anspråk via vägrätt. Vid tvångsvis förfarande har markägaren rätt till ersättning för intrånget enligt Regeringsformen 2:15. Regler för hur ersättning ska betalas finns i expropriationslagen. När jordbruksmark tas i anspråk på fastigheter där det drivs ett aktivt jordbruk gör intrånget skada både på fastighetens marknadsvärde och på verksamheten. Idag används nästan uteslutande jordbruksnormen för beräkning av intrångsersättning. Normen bygger på normala grödkombinationer i olika delar av landet och för olika typer av jordbruk, bland dessa är jordbruk med specialodling en typ.

Ersättning enligt normen delas upp i tre kategorier; ersättning för direkt ianspråktagande, bestående skada och tillfälliga skador. Tillfälliga skador utgörs av delarna anpassningsersättning och direkta skador. Anpassningsersättningen skall täcka kostnader som brukaren har tills dess att den anpassat sin arbetskraft, lokaler och maskiner till den nya arealen. Specialodlingar är i förhållande till spannmålsodlingar mer arbetsintensiva, kräver mer specialmaskiner och övriga faktorer som särskilt krävs för odlingen. Specialodlingar är mer kostnadsintensivt men genererar också stora intäkter på liten areal.

Jordbruksnormen togs fram 1983 och mycket har hänt inom jordbruket sedan dess. Dagens jordbruk är i allmänhet mer rationella och den tekniska utvecklingen har gått i en rasande fart de senaste årtiondena. Prislistor i normen uppdateras varje år men det finns flera delar som är inaktuella.

Idén till denna uppsats föddes i samråd med Maria Nilsson på LRF Konsult då vi blev varse om problematiken kring hur ersättning beräknas och fördelas med jordbruksnormen till följd av att den har 30 år på nacken. På LRF Konsult arbetar de med förhandling om ersättning vid vägintrång samt stämmer Trafikverket i mark och miljödomstolen i de fall där överenskommelse om ersättning inte har kommit till stånd. Beräkning av anpassningsersättning på fastigheter med specialodling är ofta föremål för diskussion vilket utgör anledningen till att vi intresserat oss för att studera detta ämne närmre.

1.2 Syfte

Syftet med denna kandidatuppsats är att studera i vilken mån jordbruksnormen är applicerbar, avseende anpassningsersättning, på jordbruk med specialodling vid vägintrång.

1.3 Metod

Lagar och andra rättskällor

Inledningsvis har lagar inom området studerats. Främst har vi studerat väglagen samt expropriationslagens ersättningsprinciper.

Teoristudier

1983 års jordbruksnorm och dess förarbete har studerats. Sedan har teoristudier av relevant litteratur skett, framförallt Lantmäteriverkets rapport *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter* från 2001, skriven av Leif Norell. Vi har också satt oss in i specialodling av främst potatis och morötter för att ta reda på vilka särskilda förutsättningar som krävs.

Fallstudier

LRF Konsult i Malmö och Växjö har tillhandahållit material från tre olika fall där vägintrång skett på jordbruksfastigheter med specialodling och där ersättningsvärdering gjorts med stöd av jordbruksnormen. På en utav fastigheterna utfördes fältstudie och intervju där vi fick chans att träffa brukaren tillika fastighetsägaren på plats. LRF Konsult har löpande gett oss relevant material och information om fallen vi studerat. Utifrån nämnda fall har vi, i den mån vi kunnat, studerat de faktorer som är specifika för specialodling samt hur hänsyn till dessa tagits vid beräkning av anpassningsersättning.

Intervjuer

Intervjuer har utförts med Lina Hägg på Trafikverket, Maria Nilsson på LRF Konsult samt Leif Norell på Lantmäteriet. I intervjuerna har dessa fått chans att kommentera jordbruksnormen, huvudsakligen delarna som berör anpassningsersättningen.

Övrigt

För att få en djupare förståelse för jordbruk och dess beståndsdelar har vi träffat Patrick Petersson på Hushållningssällskapet där vi främst diskuterat produktionsgrenskalkyler och dess uppbyggnad.

1.4 Frågeställningar

- Hur beräknas anpassningsersättning enligt jordbruksnormen?
- Vilka särskilda faktorer finns att beakta vid specialodlingar jämfört med traditionella jordbruk och vilken hänsyn tas till dessa i jordbruksnormen?
- Hur tillämpas jordbruksnormen av de olika, inblandade parterna?
- Motsvarar anpassningsersättningen brukarens faktiska ekonomiska skador vid specialodlingar?

1.5 Disposition

Kapitel 2 Är ett teoriavsnitt där grunderna för expropriation och ersättningsprinciper tas upp samt en beskrivning av jordbruksnormen och hur denna tillämpas.

Kapitel 3 Behandlar anpassningsersättning och de särskilda faktorer som finns att beakta vid intrång på fastigheter med specialodling.

Kapitel 4 Är en redovisning och genomgång av utförda fallstudier.

Kapitel 5 Innehåller en sammanställning av utförda intervjuer.

Kapitel 6 Utgör analys av arbetet samt besvarar uppställda frågeställningar.

Kapitel 7 Innehåller en sammanfattning av de slutsatser vi dragit.

1.6 Avgränsningar

Studien begränsas till att omfatta endast anpassningsersättning enligt jordbruksnormen på fastigheter med specialodling av potatis och morötter, samt de faktorer som är särskilda för dessa jämfört med traditionella jordbruk. Den lista på faktorer som tas upp är inte

uttömmande utan ska vara exempel på de mest relevanta faktorerna, vilka behandlats i de tre fall vi tittat på.

Material och information om de fastigheter som behandlats i fallstudien har varit av olika omfattning, varför inte lika djupgående analys kunnat genomföras i de tre fallen.

1.7 Felkällor

Under arbetets gång har vi studerat tre fastigheter. Informationen om fastigheterna och gjorda värderingar har varit av varierande omfattning, det har därför varit svårt att dra generella slutsatser.

Fallen har vi fått genom LRF Konsult och det är bara värderingar som inte godtagits av fastighetsägaren som studerats. Skulle även fall där ersättningsvärderingen godtagits i första skedet studerats skulle kanske slutsatsen blivit en annan. De frågor som ställts i intervjuer och övrigt insamlat material ska dock till viss del väga upp för detta.

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

2. Ersättningsprinciper vid vägintrång

2.1 Äganderätt

Med fastighetsägande följer ett flertal rättigheter, vilka överskådligt kan beskrivas med Hohfelds rättigheter¹.

Kravrätt - ensamrätt att nyttja fastigheten.

Frihet - möjlighet att bedriva produktion på fastigheten.

Kompetens - möjlighet att överlåta fastigheten.

Immunitet - mot inskränkningar i dessa rättigheter.

De rättigheter Hohfeld diskuterar kan appliceras på både fast och lös egendom. Ägande av fast egendom ses som en långsiktig och säker investering, där äganderätten är en mycket stark rättighet. Trots de rättigheter som följer med fastighetsägande kan inskränkningar ske som fastighetsägaren inte kan hindra. Tvångsvis ianspråktagande, expropriation, är ett exempel på när fast egendom och dess rättigheter fråntas fastighetsägaren. Grunderna för äganderätten finns i Regeringsformen där det klargörs att var och ens egendom är skyddad från expropriation såvida det inte föreligger angelägna allmänna intressen som ska tillgodoses.

2 kap 15§ RF

”Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. Sådant ersättning skall också vara tillförsäkrad den för vilket det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnader på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättning skall bestämmas enligt grunder som anges i lag.”

En bedömning utifrån proportionalitetsprincipen ska ske i vart enskilt fall vilket innebär att allmänna och enskilda intressen vägs. Fördelarna med expropriationen ska vara större än skadorna som följer, det krävs också att ändamålet inte bör tillgodoses på annat sätt. Rättsregler för när mark tvångsvis kan tas i anspråk finns i expropriationslagen till vilken flera andra speciallagar hänvisar, som VägL, FBL samt PBL. Expropriation innebär vanligen att äganderätten övergår men kan också innebära att en nyttjande- eller servitutsrätt övergår². Ett exempel på när äganderätten kvarstår men marken tas i anspråk genom nyttjanderätt är vid vägrätt.

¹ Hohfeld (1913)

² 1 kap 1 § ExL

2.2 Vägintrång

2.2.1 Vägrätt

Mark för allmän väg kan tas i anspråk tvångsvis med hjälp väglagen. När en ny allmän väg byggs så agerar i normalfallet staten, genom Trafikverket, väghållare vilket innebär att de har ansvar för byggande och drift av vägen. Innan vägen kan byggas måste en arbetsplan upprättas i vilken det noggrant beskrivs vilken mark som tas i anspråk. Vägen ska planeras där den orsakar minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad³. Mark för allmän väg upplåts med vägrätt⁴. Sedan arbetsplanen blivit godkänd krävs inget markåtkomstförfarande utan kravet på ett övervägande allmänt intresse av att marken åsätts till väg anses vara uppfyllt. Väghållaren får rätt att använda marken på obestämd tid, så även om ägandeförhållandena inte ändras på fastigheten, innebär vägrätt ett mycket starkt inskränkande på förfoganderätten⁵. Vägrätten innebär dels att väghållaren får rätt att bestämma om markens användning men också rätt att använda alster och tillgångar som utvinns ur marken. Vägrätten gäller tills dess att vägen dras in, då är väghållaren skyldig att iordningställa området och vidta skyddsåtgärder om så behövs⁶.

2.2.2 Ersättningsprinciper

Genom Regeringsformen⁷ är fastighetsägaren tillförsäkrad full ersättning för förlusten vid intrång på fast egendom. Då Trafikverket erhåller vägrätt har fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren rätt till ersättning för intrång och/eller annan skada i samband med vägen och byggnationen⁸. Denna ersättning ska vid ianspråktagande av del av fastighet motsvara minskningen av fastighetens marknadsvärde i samband med intrånget, så kallad intrångsersättning⁹. Om det med intrångsföretaget följer annan skada för fastighetsägaren ska denna ersättas genom övrig skada. Om det för fastighetsägaren uppstår synnerliga men som beror på vägföretaget är väghållaren skyldig att lösa in fastigheten¹⁰. I fråga om ersättningsstorlek hänvisas i 55 § 2 st. VägL till 4 kap ExL. I normalfallet fungerar ExL som vägvisare åt frivilliga överenskommelser mellan parterna och har testats i domstol endast ett fåtal gånger. Grundprincipen vid intrångsersättning är att fastighetsägarens ekonomiska ställning ska vara densamma före som efter intrånget¹¹.

4 kap 1§ 1st ExL

“För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även denna skada ersättas.”

³ 13 § VägL

⁴ 30 § VägL

⁵ Sjödin et al (2011) s.48

⁶ 32 § VägL

⁷ 2 kap 15 § Regeringsformen

⁸ 55 § VägL

⁹ 1983 års förslag till Jordbruksnorm (1983)

¹⁰ 56 § VägL

¹¹ Riksrevisionen (2005) s.17

Marknadsvärdet är en uppskattning av fastighetens värde om den bjöds ut till försäljning på öppna marknaden vid värdetidpunkten och under normala förhållanden¹². Om del av fastighet exproprieras ska motsvarande intrångsersättning betalas¹³. Enligt 4 kap 1§ 3st ExL skall i de fall kostnader för intrånget inte täcks av intrångsersättningen resterande ersättning betalas under posten övrig skada, även kallad annan skada. Hänsyn tas till om exproprieraren vidtagit skadelindrande åtgärder. Skador som ersätts ska vara ekonomiska och objektivt mätbara, alltså ersätts inte emotionella värden. Det ska föreligga *adekvat kausalitet* vilket innebär att ett tydligt samband med intrångsföretaget ska föreligga vid mätning av intrångets skada på fastigheten¹⁴. Det exproprierande företagets negativa eller positiva inverkan (företagsskada/företagsnytta) på fastighetens marknadsvärde ska inte vägas in vid bedömning av det marknadsvärde som skall ligga till grund för ersättningen. Utöver den ersättning fastighetsägaren får vid intrånget är denne också tillförsäkrad ett påslag på löseskillning eller intrångsersättning med 25 %¹⁵. Denna regel tillkom i augusti 2010 med syftet att tillförsäkra att markägaren erhåller ersättning för den marknadsvärdeminskning som uppstår på hans fastighet¹⁶. En markägare som drabbas av intrång har ofta ett högre reservationspris än en markägare som är i begrepp att sälja sin fastighet och 25 % påslaget skall till viss del kompensera för detta faktum. Ersättningen är ett påslag på intrångsersättningen eller löseskillningen och är inte kopplad till ersättning för annan skada.

Värdetidpunkterna skiljer mellan olika lagar avseende tidpunkten för intrånget. Det kan vara dagen då marken fysiskt tas i anspråk, dagen då tillstånd erhålls eller dag för dom beroende på vilken lagstiftning som används för att ta marken i anspråk. I väglagen, som är utgångspunkten i de fall som kommer behandlas här, är det dagen som marken fysiskt tas i anspråk som är värdetidpunkten¹⁷. Ersättning räknas upp från värdetidpunkten till utbetalningsdagen med konsumentprisindex och ränta, enligt ExL. Räntan beräknas enligt 5§ Räntelagen.

2.2.3 Markbyte

Vid vägintrång kan frivilliga överenskommelser göras om markbyten, vilket är relativt vanligt vid intrång på jordbruksmark. Markbyten handläggs av Lantmäterimyndigheten genom fastighetsreglering. Trafikverket står för förrättningskostnaderna när det sker i samband med ett vägintrång. Genom markbyte undviks många problem som fastighetsägaren annars står inför vid anpassning av jordbruket till en mindre areal. Trafikverket kan, enligt fastighetsbildningslagen, ta initiativ till tvångsvisa marköverföringar men det är en mycket ovanlig åtgärd.¹⁸

2.3 1983 års jordbruksnorm

Nya vägar dras ofta över jord- och skogsbruksfastigheter. I de fall fastighetsägaren driver ett aktivt jordbruk med växtodling eller djurhållning, drabbas han inte bara av intrång på sin fastighet utan också i sitt företag. För att bedöma skadan som uppstår finns jordbruksnormen

¹² Norell, L (2001) s. 92

¹³ 4 kap 1 § ExL

¹⁴ Sjödin et al (2011) s.67

¹⁵ 4 kap 1 § 2 st. ExL

¹⁶ Sjödin et al (2011)

¹⁷ Hägg Lina, (2013a)

¹⁸ Norell, L (2005)

till hjälp. 1981 gav Trafikverket (dåvarande Vägverket), Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) institutionen för fastighetsvetenskap på KTH i uppdrag att göra en översyn av tidigare normer från 1963, gällande intrångsansättning på jordbruksfastigheter, samt formulera ett förslag till en ny norm. Syftet med jordbruksnormen är att den ska ligga till grund för hur ersättning fördelas i normalfallet vid vägintrång enligt 55-56 §§ VägL på fastigheter där aktivt jordbruk bedrivs. Förslaget blev klart 1984 och utifrån det skapade Trafikverket tillämpningshänvisningar för 1983 års jordbruksnorm. Jordbruksnormen är idag allmänt vedertagen och används i princip genomgående vid ersättning på jordbruksfastigheter till följd av vägintrång även om varken Trafikverket eller LRF Konsult förbundit sig att använda den.

2.4 Tillämpning av normen

Det finns flera skäl att använda normen, dels praktiska och ekonomiska men också att den ska ge de skadedrabbade samma förutsättningar till ersättning. Det blir lättare för fastighetsägare vilka drabbas av intrång att förutse ersättningen. Syftet med jordbruksnormen är att ge ett mått på den skada som faktiskt uppstår för fastighetsägaren. Ersättning som beräknas enligt jordbruksnormen fungerar som vägvisare för frivilliga överenskommelser vilka ska överensstämma med ersättningsreglerna i expropriationslagen.

2.4.1 Trafikverket

Trafikverket är den statliga myndighet som ansvarar för långsiktig planering av transportsystemet för alla trafikslag samt för byggande, drift och underhåll av statliga vägar och järnvägar¹⁹. Trafikverket ingår i alla skeden av vägplaneringsprocessen, vilken kan delas upp i tre skeden²⁰.

1. Översiktlig värdering som underlag för val av sträckning
2. Värdering som underlag för skadebegränsande åtgärder
3. Värdering som underlag för ersättningar till markägare och andra sakägare.

Det skede där det blir aktuellt för Trafikverket att använda jordbruksnormen är i det sista, vid värdering för underlag av ersättning. Det kan även bli aktuellt att ta hjälp av normen i andra skedet, t.ex. om det blir långa körsträckor för brukaren till följd av en ny väg. Normen kan då användas för att beräkna kostnader för olika alternativa åtgärder såsom att bygga en port under vägen i förhållande till brukarens merkostnader för att köra längre sträckor till sina skiften²¹.

I Trafikverkets uppdrag ingår att ersätta den mark som tas i anspråk genom vägrätt när nya allmänna vägar byggs. De som arbetar med detta, markförhandlarna ska enligt interna riktlinjer använda jordbruksnormen för att beräkna ersättning vid intrång på jordbruksmark. Jordbruksnormen används som ett beräkningshjälpmedel och bidrar till att ersättningarna för de olika markägarna blir jämn och lika för alla. Trafikverket har i sina interna riktlinjer fastslagit kalkylränta och kapitaliseringsfaktor i samråd med Lantmäteriet²². Markförhandlarna har möjlighet att frånga det uppskattade värdet, som tagits fram med hjälp av jordbruksnormen. Det föreligger ett förhandlingsutrymme för att nå en överenskommelse. Hur stort förhandlingsutrymmet är, är dock inte officiellt uttalat²³.

¹⁹ Trafikverket (2013)

²⁰ Norell, L (2001) s.15

²¹ Hägg Lina (2013b)

²² Hägg Lina (2013b)

²³ Riksrevisionen (2005) s.22

Markförhandlarna främsta uppgift är att beräkna ersättning för intrånget som överensstämmer med den ersättning fastighetsägaren har rätt till enligt 4 kap 1 § ExL. I de flesta fall accepterar markägaren Trafikverkets ersättning i första skedet. Omkring 1-2 % av alla berörda markägare stämmer Trafikverket i mark- och miljödomstolen avseende ersättningen²⁴. Trafikverket utför myndighetsutövning gentemot fastighetsägarna och det är av stor vikt att de drabbade kan få tillgång till ett juridiskt ombud, vilket de kan ta hjälp av om de inte är nöjda med ersättningen. Trafikverket betalar ombudet och domstolskostnaderna. Krav som Trafikverket ställer på ombuden är förutom juridiska kunskaper även områdeskunskaper. I många fall är det ombud från LRF Konsult som anlitas tack vare deras goda jordbrukskunskaper. Ombudet granskar fallet och målet är att komma överens om ersättning tillsammans med Trafikverket som även markägaren är nöjd med. Denna process kan i vissa fall ta lång tid. Incitament för Trafikverket att få processen så kort som möjligt är att de betalar räntekostnader på ersättningen tills dess att parterna har kommit överens eller ersättning fastslagits i domstol.

2.4.2 LRF Konsult

LRF Konsult har sitt ursprung från LRF, som står för Lantbrukarnas Riksförbund. LRF Konsult startade under namnet Driftbyrå som redan under efterkrigstiden var Sveriges största redovisnings och rådgivningsföretag. De hjälpte framförallt jordbrukare med bokföringstjänster och driftanalyser. Firman bytte namn 1989 till LRF Konsult och 1991 bolagiserade den.²⁵

Än idag är LRF Konsult Sveriges största redovisnings och rådgivningsföretag med över 75 000 kunder. De erbjuder tjänster inom ekonomi, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling. LRF konsult satsar på en stark lokalförankring och finns idag på 135 orter.²⁶

LRF Konsult har anställda intrångsspecialister, dessa arbetar med intrång på främst jordbruksfastigheter. Specialisterna har ofta lantmäteriutbildning och breda fastighetskunskaper. Eftersom Trafikverket ställer vissa krav på kompetenser hos de juridiska ombuden, vilka de står kostnaderna för, är det ofta ombud på LRF Konsult som får uppdrag när det gäller förhandling om ersättning av intrång på jordbruksmark. Specialisterna på LRF Konsult använder, likt Trafikverket, jordbruksnormen vid ersättningsberäkning. Huvudsakligen går intrångsspecialisten igenom Trafikverkets värdering om sådan finns. I flera fall upprättar LRF Konsult egna värderingar avseende de delar där man inte är överens med Trafikverket, samt hjälper markägaren med att hitta lösningar på praktiska problem som uppstår på fastigheten efter intrånget.

2.4.3 Andra parter

Det är främst Trafikverket som tillämpar jordbruksnormen. Det är inte ovanligt att Trafikverket använder externa värderare såsom exempelvis NAI Svefa och Värderingsbyrå vid beräkning av intrångsersättning. För beräkning av täckningsbidrag som är en viktig ingående faktor tar Trafikverket eller de externa värderarna ibland in expertis från

²⁴ Norell, L (2007)

²⁵ LRF historia (2013)

²⁶ LRF Konsult (2013)

Hushållningssällskapet vilka har goda jordbrukskunskaper. LRF Konsult är exempel på juridiska ombud vilka kopplas in när ett fall om intrångsersättning ska förhandlas.

Lantmäteriet har även dem en del i processen, de tillämpar delar av jordbruksnormen vid värdering i samband med förrättningar där den är av stor vikt. De tillfällen där lantmäteriet blir inblandade i samband med byggande av väg och järnvägar samt stängning av plankorsningar är då de genomför markbyten samt bestämmer ersättning för att bedöma båtnad av skadeförebyggande åtgärder till markägare och andra sakägare²⁷.

2.4 Jordbruksnormens principmodell vid intrång på del av fastighet

Beroende på vad ersättningen avser så delas ersättningsposterna enligt normen in i tre grupper.

1. Direkt ianspråktagande
2. Bestående skada
3. Tillfällig skada

2.4.1 Direkt ianspråktagande

Under denna post beräknas ersättning för ianspråktagen mark utifrån marknadsvärdet. Det finns flera sätt att bestämma marknadsvärde, ett förord finns i jordbruksnormen till ortsprismetoden som innebär att marknadsvärdet bedöms utifrån köpeskillingar för jämförelseobjekt, från närområdet. När det handlar om små arealer som ska ersättas kan det vara lämpligt att använda K/T-metoden²⁸, där värdet beräknas genom att multiplicera taxeringsvärdet med en faktor framtagen med hjälp av ortsprismaterial. Marknadsvärde för åkermark kan vara svårt att uppskatta men ortspris kan fås dels från lokala mäklare, dels från Lantmäteriets arkiv över fastighetsregleringar. Under denna post görs också en separat värdering av skog och anläggningar. Byggnader värderas ofta efter dess tekniska nuvärde, vilket är ett återanskaffningsvärde reducerat med hänsynstagande till byggnadens skick²⁹. Påslag på intrångsersättning om 25 % enligt 4 kap 1§ ExL görs på denna post.

2.4.2 Bestående skada

Framtida och bestående merkostnader samt förluster som beror på intrångsföretaget är de skador som täcks under denna post. Dessa kostnader består för fastighetsägaren så länge vägföretaget blir kvar och torde kapitaliseras på evig tid. Parterna har varit oense om tiden de bestående skadorna bör tillämpas och i vilken omfattning de påverkar marknadsvärdeminskningen. En kapitaliseringstid på 20 år är den som används i praktiken³⁰ och vilken Trafikverket är åsatta att använda enligt deras interna riktlinjer³¹. Påslag om 25 % görs på denna post.

Bestående skador som ersätts enligt jordbruksnormen delas upp i 6 kategorier enligt följande³²:

- **Försvårad brukning:** Ersättning av merkostnader för arbetskraft, maskiner och redskap, dubbelspridning samt ersättning för obrukbara arealer.

²⁷ Norell, L (1998)

²⁸ Norell, L (2001) s.158-159

²⁹ Norell, L (2001) s.158-159

³⁰ Norell, L (2001) s.160

³¹ Hägg Lina (2013b)

³² Vägverket (1983) s.10 del I

- **Ägoavstånd:** Ersättning för merkostnader av arbetskraft och maskiner då brukaren får längre sträckor att färdas till sina skiften.
- **Fältkantverkan:** Ersättning för skördebortfall brukaren drabbas av till följd av att fälten får fler kanter, kostnadsnivån är oförändrad.
- **Passage av väg:** Ersättning av merkostnader för arbetskraft, traktor och vagn.
- **Försvårad betesdrift:** Ersättning av merkostnad för arbetskraft.
- **Ökat stängselbehov:** Ersättning av merkostnader för arbetskraft och material.

I fem av de ovanstående kategorierna tas merkostnad för arbetskraft upp. Om det merarbete som krävs efter intrånget är större än den arbetskraft som friställs under anpassningstiden vid arealbortfallet, ska ersättning utgå.

2.4.3 Tillfällig skada

Vid intrång på fastighet som leder till minskning av åkermarksareal drabbas brukaren av skador som varar en viss tidsperiod. Dessa skador delas in i två typer:

- **Anpassningskostnader:** Kostnader som uppstår för brukaren vid anpassning av produktionsmedel till minskad åkerareal.
- **Direkta skador:** Skador som sker under byggtiden, såsom skördeskador direkt kopplade till vägområdet eller kostnader för flytt.

Anpassningskostnader uppkommer eftersom storleken på brukarens produktionsmedel såsom ekonomibygnader, maskiner och arbetskraft sedan tidigare är anpassat efter en viss produktionsstorlek. Vid intrång på fastighet med specialodling där produktionsmedel är särskilt anpassade efter odlingstypen blir denna post extra viktig. Om arealen minskar står brukaren med en överkapacitet av produktionsmedel som varar i flera år efter intrånget och fasta kostnader kvarstår. Dessa fasta kostnader ska täckas med företagets intäkter, som förloras till viss del i samband med arealförlusten. Anpassningsersättning betalas ut för ett antal år genom en schabloniserad kapitaliseringstid. Efter denna tid anses brukaren ha anpassat sina produktionsmedel till den nya storleken på jordbruket eller anpassat storleken till sina produktionsmedel genom att arrendera eller köpa mark. Anpassningsersättning förutsätter ett aktivt jordbruk samt att ersättning för intrånget inte skett i form av bytesmark. Påslag på 25 % ges inte på tillfällig skada.

2.5 Annan brukare än fastighetsägaren

Det är vanligt att jordbruksmark och gårdar arrenderas ut, om så är fallet eller om företaget drivs i ett aktiebolag är det bolaget eller arrendatorn som har rätt till ersättning för de skador som drabbar dem, då det i arrendet ingår ekonomibygnader.

Ersättningsposter som kan bli aktuella för en arrendator:

- Nuvärdet av verkliga arrendeavgälden för arealbortfallet.
- Kapitaliserade årsbeloppen av bestående skador.
- Anpassningsersättning.
- Direkta skador.

De tre första posterna gäller under kvarstående arrendeperiod. Efter perioden tillfaller ersättningarna fastighetsägaren och justeringar sker i avtalen emellan denne och arrendatorn.³³

³³ Vägverket (1983) s.3 kap 14 del III

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

3. Anpassningsersättning

Anpassningsersättningen beräknas i jordbruksnormen utifrån följande faktorer och formel³⁴:

- TB = Genomsnittligt täckningsbidrag, kr/ha
- g = Godhetsfaktor
- k_m = Kalkylerad markkostnad, kr/ha
- A = Ianspråktagen areal, ha
- K = Kapitaliseringsfaktor

Anpassningsersättningen i kr = $((TB * g) - k_m) * K * A$

På denna ersättning skall ett belopp avräknas för arbetskraftens andel av anpassningsersättningen. Detta belopp begränsas av att aldrig få överstiga erhållet ersättningsbelopp för bestående skador³⁵.

3.1 Täckningsbidrag

Ett jordbruksföretag får intäkter från främst försålda produkter, vilka ska täcka företagets kostnadsposter. Täckningsbidraget är ett mått på differensen mellan företagets särintäkter och särkostnader och används för att täcka samkostnaderna. Vid angivelse av täckningsbidrag är detta fördelat per hektar. Särkostnader består av direkta kostnader, såsom utsäde och gödselmedel, vilka beror på produktionsmängden och kan regleras från år till år. Vid ett intrång regleras särkostnaderna automatiskt. Samkostnader är kostnader vilka företaget har oavsett produktionsstorleken. Samkostnaderna förändras under ett längre tidsperspektiv. Under samkostnader kommer bland annat arbetskostnader, kostnader för lokaler och administrativt arbete in. Ibland kan samma kategori vara både sär- och samkostnad, en byggnad som saknar alternativ användning bör räknas som samkostnad medan en lättanpassad byggnad kan räknas som särkostnad³⁶. Täckningsbidrag tas vanligtvis fram med hjälp av kalkyler, i vilka intäkter, särkostnader och täckningsbidrag för olika produktionsgrenar beräknas. Kalkyler används av flera aktörer vid värdering av jordbruksfastigheter för att få en uppfattning om företagets lönsamhet. Täckningsbidrag används för att uppskatta den intäktsförlust fastighetsägaren går miste om vid ett intrång på jordbruksfastighet.

Jordbruksnormen

I jordbruksnormen finns schabloner för täckningsbidrag vilka bygger på standardfördelning av grödor i olika produktionsområden³⁷. Fördelningen av grödorna grundas på studier av områdena i samband med att utredning om normen gjordes under 70-, och 80-talet. Siffrorna är framtagna från lantbruksnämndens normalkalkyler, priserna uppdateras varje år. Det finns schablon med grödfördelning för växtodlingsföretag, en för nötkreatur och en för specialodling. Värdena är generaliserade och anpassningen till vart företag inte så långtgående.

³⁴ Vägverket (1983) kap 11, del III

³⁵ Se vidare del 3.1.5

³⁶ Peterson Patrick (2013)

³⁷ se 3.1.2

Agriwise

För att beräkna täckningsbidrag, mer justerat efter den faktiska verksamheten, så finns Agriwise, ett program framtaget av SLU, Sveriges Lantbruks Universitet med stöd av LRF Konsult och Swedbank. Agriwise är ett program för beräkning av täckningsbidrag med flera områdeskalkyler och en stor databas med priser och forskningsresultat. Agriwise är en real beräkningsmetod som baseras på prognoser av framtida priser. Ett ytterligare beräkningshjälpmedel för täckningsbidrag är Hushållningssällskapets produktionsgrenskalkyler. Dessa är uppbyggda på samma sätt som Agriwise men baseras på föregående års priser.

I Agriwise, beräknas tre nivåer av täckningsbidrag (TB)³⁸.

- TB1 är produktionsintäkter och ersättning bortsett från särkostnader direkt kopplade till produktionen såsom gödsel, utsäde och drivmedel.
- TB2 är TB1 bortsett från kostnader som kan hänföras till produktionsgrenen så som exempelvis underhåll av maskiner och ekonomibyggnader.
- TB3 är TB2 bortsett från avskrivningar och räntor.

Vilken nivå av täckningsbidrag som är att föredra beror på hur mycket kostnader som är önskvärt att fördela över varje produktionspost. Kalkylen uppmanar till att beakta den specifika planeringssituationen för varje gård vid uppdelning mellan sär- och samkostnader. Om kalkylen används som grund för att välja produktionsgren för företaget bör den gren som har högst TB/år väljas då den grenen kommer ge företaget störst intäkter.

Vid beräkning av anpassningsersättning används TB 1 där nettot av skillnaden före och efter intrånget synliggörs. Eftersom brukaren även efter intrånget har kvar kostnader för maskiner, ekonomibyggnader och arbetskraft blir det missvisande att använda de andra täckningsbidragen.

3.2 Godhetsfaktor

Godhetsfaktor är ett mått på ianspråktagen marks avkastningsförmåga. Sverige delas in i åtta olika produktionsområden³⁹, vilka ytterligare delas upp i 5 nivåer då de tillämpas i normen. Där används produktionsområdet samt en värdering av om markens produktionsförmåga ligger över eller under medel för området för att tilldela godhetsfaktor. Godhetsfaktorn korrigerar täckningsbidraget efter markens produktionsförmåga, enligt tabell 1 nedan, i de fall det anses motiverat⁴⁰.

³⁸ SLUs områdeskalkyl (2013)

³⁹ Jordbruksverket (2001 b)

⁴⁰ Vägverket (1983) s.7 kap 11 del II

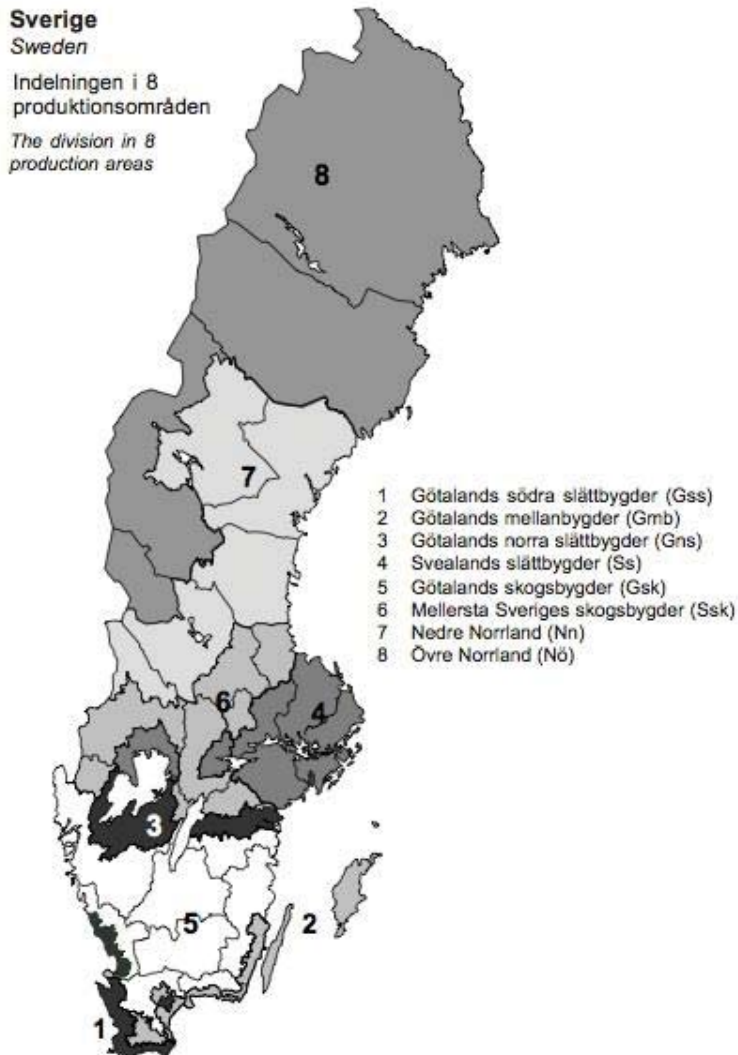


Bild 1. Produktionsområden i Sverige⁴¹

Åkermarkens produktionsförmåga	Godhetsfaktor
Högsta i området	1,3
Högre än normalt i området	1,15
Normal	1,0
Lägre än normalt i området	0,85
Betydligt lägre än normalt i området	0,70

Tabell 1. Godhetsfaktor⁴²

⁴¹ Jordbruksverket (2001 b)

⁴² Vägverket (1983) s.7 kap 11 del II

3.3 Kalkylerad markkostnad

Markvärdet på fastigheten som ersätts kalkyleras för att ta hänsyn till förräntningen av kapital vid alternativ placering. Under kapitaliseringstiden dras räntekostnader för det ersatta markvärdet på den ianspråktaga marken från täckningsbidraget för att undvika dubbelersättning. Enligt Norell⁴³ bör hänsyn tas till fastighetsägarens avkastning vid alternativ placering av ersättningsbeloppet med rimlig risk. De placeringar som är mest relevanta för en jordbrukare är banksparande, aktier, fonder och obligationer⁴⁴. Han hävdar vidare att kalkylräntan bör vara en individuell bedömning men praktiska och rättsliga aspekter talar för att denna ränta oftast är schabloniserad. I förarbetena till 1983 års jordbruksnorm förespråkas en real räntenivå på 3 % av markvärdet⁴⁵. Norell talar om att vid tidpunkten (2001) en kalkylräntenivå på 4 % skulle vara rimlig. Den räntesats som fått mest genomslag sedan jordbruksnormen togs fram 1983 har varit Trafikverkets 5 %⁴⁶. I dagsläget använder Trafikverket enligt sina interna riktlinjer kalkylränta 4 %. Kalkylräntan är inget som brukar tas upp vid förhandling, det kan dock ske i vissa särskilda fall.

3.4 Kapitaliseringsfaktor

För ett lantbruk, drabbat av intrång, tar det ett antal år innan anpassning av produktionsmedel till den nya arealen skett, vilket utgör grunden för hur ersättningen kapitaliseras för respektive poster. För ekonomibyggnader har i normen antagits kapitaliseringstid 15 år, för inventarier 7 år samt för arbetskraft 2-4 år⁴⁷. Dessa sammanvägs med dess andel i samkostnaderna, för att få den kapitaliseringstid som tillämpas i praktiken. Ekonomibyggnaderna utgör 30 % av andelen i samkostnaderna i produktionsområdena Gss och Gmb och 40 % i resten av landet vid 3 % kalkylränta. Vid kalkylräntan 4 % är motsvarande andelar 58 % för Gss och Gmb samt 67 % för övriga landet⁴⁸. Kapitaliseringstiden beror på vilken kalkylränta som används men brukar efter sammanvägning hamna omkring 6-7 år.

3.5 Avgränsningsbelopp för arbetskraft

I den ersättning som ges för ersättningsposterna under bestående skador⁴⁹ innehåller fem av dem ersättning av merkostnader för arbetskraft. I anpassningsersättningen kapitaliseras arbetskraften under två år vilket innebär att den extra arbetskraften beräknas vara friställd eller anpassad efter två år. Om de bestående skadorna medför merarbete kan den friställda arbetskraften sysselsättas inom företaget under dessa år då anpassningsersättning utgår. Om så är fallet sker avräkning från anpassningsersättningen för att undvika dubbelersättning. Avräkningsbeloppet skall motsvara den andel av anpassningsersättningen som utgör arbetskraften. Enligt normen är avräkningsbeloppet i områdena Gss och Gbm 17 % och i övriga Sverige 11 %.

Svåranspassad arbetskraft är en faktor vid beräkning av anpassningsersättning som används om brukaren bedöms ha svårt att anpassa sig, vilket kan vara fallet om denne är nära pension eller av annan anledning anses ha svårt att skaffa ett kompletterande arbete eller utbildning. Faktorn innebär att avgränsningsbeloppet får en högre procentsats (28 % för Gss och Gbm

⁴³ Norell, L (2001) s.329

⁴⁴ Norell, L (2001) s.324

⁴⁵ Vägverket (1983) kap 11 del III

⁴⁶ Norell, L (2001) s.333

⁴⁷ Vägverket (1983) kap 11 del III

⁴⁸ Norell, L (2001) s.144

⁴⁹ se 2.5.2

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

och 20 % för övriga Sverige). Avgränsningsbeloppet för arbetskraft får inte överstiga arbetskraftens andel av de olika intrångsposterna som anges för bestående skador. Andelarna anges i tabell 2 nedan.

Intrångsposter	% för arbetskraft
Försvårad brukning	4
Ägoavstånd, passage av väg	4
Försvårad betesdrift	8
Ökat stängselbehov	16

Tabell 2. Avgränsningsbelopp för arbetskraft⁵⁰

⁵⁰ Vägverket (1983) s.11 kap 11 del III

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

4. Specialodling

Specialodling definieras som all den odling vilken kräver speciella förutsättningar eller maskiner. I praktiken innebär det nästan allt som inte är odling av spannmål eller oljeväxter. Radsådda grödor och trädgårdsgrödor klassas som specialgrödor. I jordbruksnormen kan specialodling väljas som en av tre olika schablonfördelningar. Denna är anpassad för de genomsnittliga grödkombinationerna inom specialodling. Förhållandena varierar mellan odlare på gårdar med specialgrödor i större omfattning än vid spannmålsodling. Specialodling i normen används som ett "restalternativ" för allt från potatis till tulpaner.

Vad som är ett litet intrång arealmässigt på en gård med traditionellt spannmålsodling kan bli ett större intrång på en gård med specialodling⁵¹. Mindre gårdar med specialodling är ofta mer nischade och riktade till särskilda kunder för att få en lönsam verksamhet på sin mark vilket gör att dem också blir känsligare för arealbortfall och andra oförutsedda händelser⁵².

4.1 Marknadsvärde på fastighet med specialodling

En generell princip i jordbruksnormen är att värdeminskningen av en jordbruksfastighet ska bedömas efter en utgångspunkt i för trakten normal odling och driftsiktning. Effekten av en eventuell specialodling beaktas därför först vid uppskattning av annan ersättning⁵³, om inte marknadsvärdet på fastigheten kan antas påverkas av inriktningen på odlingen. Här måste göras en avgränsning för när det torde påverka och inte. Den första naturliga avgränsningen kan vara i det fall då ägaren ägnar sig åt att odla en exotisk gröda som inte kräver allt för stora byggnader eller inventarier på gården. Denna odling bör då inte beaktas i en värdering. Har däremot gården speciella byggnader och anläggningar, vilka växtodlingsinriktningen är beroende av, är det tänkbart att nästa normalköpare kan bruka gården på liknande sätt. Om så är fallet bör växtodlingsinriktningen påverkan på marknadsvärdet beaktas⁵⁴.

4.2 Faktorer

Täckningsbidraget är huvudfaktorn att ta hänsyn till vid beräkning av anpassningsersättning. Fastigheter med specialodling har flera aspekter som särskilt bör beaktas vid beräkning av täckningsbidrag. Nedan tas exempel på faktorer särskilda för potatis- och morotsodling upp. Följande faktorer har vi urskilt och studerat närmre i fallstudierna, främst i fallet Hageby 10:2⁵⁵. För varje faktor nedan finns en beskrivning av i vilken utsträckning och på vilket sätt faktorn tas upp i beräkningsprogrammet Agriwise.

4.2.1 Bevattning

Spannmålsodling klarar sig vid normala förhållanden utan bevattning men vid specialodling krävs nästan alltid någon form av bevattning för en god skörd. I vilken omfattning odlingen kräver bevattning beror på växtart, jordförhållanden samt klimat. Potatis odlas med fördel i lätta jordar vilka inte håller vatten på samma sätt som t.ex. lerjordar. En bra potatisskörd kräver jämn markfuktighet under hela växtperioden för att grödan ska vara frisk samt för att

⁵¹ Vägverket (1983) s.1 kap 13 del III

⁵² Petersson Patrick (2013)

⁵³ Norell, L (2001) s.210

⁵⁴ Norell (2001) s.211

⁵⁵ Se vidare avsnitt 5.1

växtnäringen ska tas upp så bra som möjligt. En väl fungerande potatisodling kräver ett bevattningssystem vilket i sin tur kräver ett bra dräneringssystem på fastigheten.

Rekommendationen är att bevattning påbörjas 7-14 dagar efter att blasten kommit upp och sedan kontinuerligt under odlings säsongen, framförallt när potatisknölarna växer kräver de god markfuktighet. Mot slutet av odlings säsongen krävs inte lika mycket bevattning då risken är stor att jorden blir allt för fuktig. I ett normalt bevattningssystem ingår minst en vattenpump, en vattendamm, stamledningar, bevattningspunkter och antingen en kastspridare eller en bevattningsramp.⁵⁶

I Agriwise där täckningsbidrag beräknas tas bevattningen upp via tre kostnadsfaktorer⁵⁷.

- El som krävs för bevattning
- Underhåll av maskinen
- Ränta och avskrivning
-

Underhåll och drift av bevattningsdammen som är en nödvändig förutsättning för ett rationellt bevattningssystem tas inte upp i kalkylen.

4.2.2 Växtföljd

Potatis har en förmåga att lätt dra på sig jordburna sjukdomar. Det finns flera metoder för att minska risken för sjukdomar, skadedjur och ogräs. Bekämpningsmedel är en av dessa metoder, växtföljd en annan. Med växtföljd menas att olika grödor odlas efter varandra på samma skifte. Odlas potatis ett år är det t.ex. rimligt att därpå odla havre två år och ärtor ett år för att sedan odla potatis igen. Sjukdomar och andra skadegörare som lätt angriper potatis överlever en viss tid i jorden och därför är det viktigt att variera sina grödor så att dessa utplånas innan det är dags för en ny omgång. Om samma gröda odlas för tätt kommer skadegörarna istället att föröka sig. För potatis rekommenderas att odling varieras till vart tredje år. För ekologisk odling av potatis är motsvarande siffra vart 5-6 år. Vad som också är viktigt att ta hänsyn till är vilken förfrukt respektive fånggröda som skall användas, d.v.s. vad som odlas före och efter potatisen på samma skifte. Optimeras växtföljden kan mesta möjliga av näringsämnen i jorden tas tillvara och därför planerar en brukare växtföljden många år i förväg.

Att växtföljden måste varieras innebär för fastighetsägaren att endast en del av marken kan användas till specialodlingen varje år, resterande del av fastigheten används till annan odling alternativt träda, som inte genererar samma intäkt som specialgrödan.⁵⁸

I Agriwise beräknas en kalkyl med täckningsbidrag för vart och en av de olika grödorna som odlas på marken och dessa vägs sedan samman med olika andelar beroende på hur ofta varje gröda odlas. Är växtföljden fyra år utgör ¼ av täckningsbidraget det som gäller för potatis. Resterande utgör det täckningsbidrag som beräknas för de grödor som odlas däremellan.⁵⁹

4.2.3 Lagring

Lagring av potatis sker inomhus och efter upptag av potatis sänks temperaturen successivt i lagerlokalen för att under vintern ligga konstant på 4 grader. För att hålla en jämn temperatur

⁵⁶ Jordbruksverket (2013c)

⁵⁷ SLUs områdeskalkyl (2013)

⁵⁸ Jordbruksverket (2013d)

⁵⁹ SLUs områdeskalkyl (2013)

krävs att lokalerna är väl isolerade och har bra fläktsystem som kan värma upp lokalerna på vintern samt hålla ner temperaturen under vår, sommar och höst. Det krävs också en hög luftfuktighet i lokalen för att minimera vattenförlust i potatisen.

Vid odling av stora kvantiteter är det vanligt att potatis lagras i lådor, i vilka det ryms ca 1 ton potatis. Fördelen med lagring i lådor är att flera sorter kan lagras samtidigt och en stor del av lagret utnyttjas optimalt. Ytterligare fördelar med lådorna är minskad hantering då de kan fyllas med potatis direkt på fältet, på detta sätt minskas sjukdomsspridning mellan potatisen. Nackdelen med att lagra potatis i lådor är att det kräver stort utrymme, både med och utan potatis, de har ett relativt högt inköpspris samt kräver underhåll i form av tvättning och rengöring mellan varje omgång potatis.⁶⁰

Morotslagring sker likande potatislagring ofta i lådor. Lagringen går i två faser med nedkylning och sedan en konstant temperatur mellan 0-1 grader. Att potatis och morötter kräver olika lagringstemperatur innebär att de inte kan lagras i samma lokal.

När täckningsbidrag tas fram med hjälp av Agriwise tas hänsyn till byggnadsinventarier och som sorteringsutrustning och truck. Hänsyn tas också till förvaringslådor och det underhåll dessa kräver.

4.2.4 Arbetskraft

Arbetskraft krävs i varierande utsträckning för olika typer av odlingar hos jordbruksföretag. Som tidigare nämnt finns det flera faktorer att ta hänsyn till vid specialodling i jämförelse med traditionell spannmålsodling. Dessa, som gör att potatis- och morotsodling kräver mer arbetskraft, är bevattning, bekämpning, lagring, sortering. Därtill kan komma arbetskraft för leveranser samt paketering. Den arbetskraft som behövs för potatisodling varierar under året, störst är behovet under vår och höst.

De kostnadsfaktorer för arbetskraft som tas upp i Agriwise är bruttolön, arbetsgivaravgift, sociala avgifter, försäkringspremier, kostnader för sjukfrånvaro. Dessutom tillkommer i kalkylen kostnader för skyddskläder, planering, information, administration och fortbildning. De senare faktorerna gör att arbetstimmarna inte kan antas vara effektiva till 100%.⁶¹ Arbetskraften behandlas i Agriwise där kostnaderna prissätts av alternativvärdet. Timmarna kan ha stor lokal variation och därför är det lämpligt att hämta information om hur många timmar det gäller vid varje gård. Kostnaden för transporter följer Svenska Lantmännens taxa och kostnaden för torkning avser legotorkning⁶².

⁶⁰ Jordbruksverket (2003 e)

⁶¹ Hallefält & Nilsson (2006)

⁶² Inhyrning på torkanläggning.

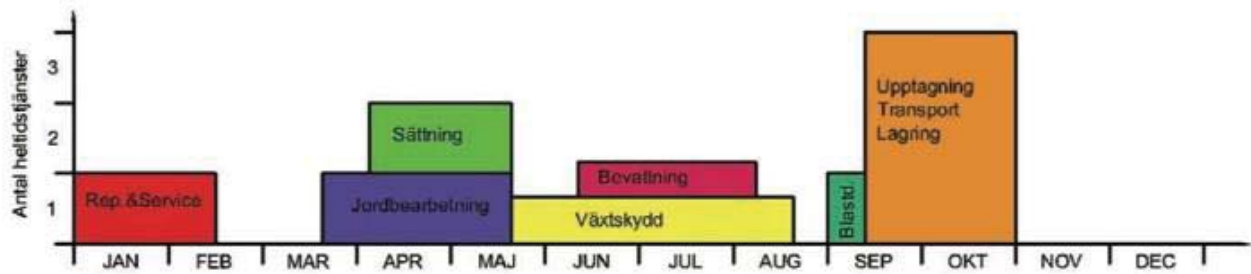


Bild 2. Exempel på arbetsfördelning vid potatisodling under ett år.⁶³

4.2.5 Maskiner

Det är viktigt att ta hänsyn till maskiner på fastigheten då de utgör en stor del av kostnadsposten vid beräkning av täckningsbidrag. Maskiner och maskinkostnader är en viktig förutsättning vid odling av specialgrödor som morötter och potatis och det krävs flera typer av maskiner särskilda för odlingstypen. Maskinkostnaderna inom potatisproduktion står för 37 % av särkostnaderna, motsvarande siffra för höstveteproduktion är 30 %⁶⁴. Optimering av produktionskostnader kräver en sammanvägning av maskinkostnader, arbetskostnader och läglighetskostnader då dessa tre faktorer påverkar varandra. Tidpunkten för fältarbete påverkar grödans avkastning och läglighetskostnader är ett mått på intäktsförluster som kan uppkomma då denna tidpunkt inte är optimal. Läglighetskostnader är särskilt viktigt att ta hänsyn till vid specialodling då produktvärdet är högre än vid traditionell odling. Ökas arealen ökar intäktsförlusterna till följd av läglighetskostnaderna. Ökas kapaciteten på jordbruket ökar maskinkostnaderna men samtidigt minskar arbetskostnaderna.⁶⁵

Kostnadsfaktorer som tas upp i Agriwise för maskiner är värdeminskning, ränta, försäkringar och ev. skatt, förvaring, drivmedel och underhåll. Av dessa står de fyra första, värdeminskning, ränta, försäkringar och förvaring för fasta kostnader respektive drivmedel och underhåll står för rörliga kostnader. Underhåll kan dock klassificeras som både rörlig och fast kostnad. De fasta kostnaderna är helt oberoende av användningsfrekvensen och för att sänka dessa kostnader krävs ökad produktion. De rörliga kostnaderna är beroende av i vilken utsträckning maskinerna används. För att sänka dessa kostnader krävs ett effektivt jordbruk vilket god arrondering är en del i. Sammanfattningsvis bör maskinerna användas under kort tid på stor areal för att optimera kostnaderna. När det handlar om intrång och det faktum att marken minskar blir detta ett problem och en lösning kan vara att samverka brukare emellan med sina maskinsammansättningar.

Sedan jordbruksnormen togs fram har kostnaderna för maskiner ökat i en snabbare takt än produktpriserna. Priset på potatis har höjts med 3 ggr på 30 år medan kostnaderna för maskiner har höjts med 4 ggr. Det innebär att kostnaderna för maskiner idag är relativt högre än vad de var på 80-talet när jordbruksnormen togs fram.⁶⁶

⁶³ Hallefält & Nilsson (2006)

⁶⁴ SLUs områdeskalkyl (2013)

⁶⁵ Hallefält & Nilsson (2006)

⁶⁶ Hallefält & Nilsson (2006)

Vid beräkning av täckningsbidrag med områdeskalkyler förutsätts hög årlig användning genom stor egen areal, grannsamverkan eller legokörning. De maskiner som är särskilda för potatisodling är sättare, kupare, spruta och upptagare. Fler maskiner används vid specialodling och det bidrar till större behov av underhåll och förvaring av dessa, ett behov som kvarstår trots att arealen på fastigheten minskar. Priserna för maskinkostnader som berörs i Agriwise kommer i normalfallet från föregående år och fraktkostnader har schabloniserats efter vilket område som behandlats. Maskinerna prissätts efter återanskaffningsvärdet. Avskrivning sker efter beräknad livslängd, kalkylräntan sätts till 7 % och räntekostnaden till 50 % av återanskaffningsvärdet.⁶⁷

⁶⁷ SLUs områdeskalkyl (2013)

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

5. Fallstudier

I detta kapitel har tre fastigheter vilka drabbats av vägintrång studerats. Uppgifter om gårdarna, dess arealer och följer av intrånget är hämtat främst från värderingsmaterial som LRF Konsult tillhandahållit. Tillika har vi tagit del av de värderingar Trafikverket gjort.

Vad gäller första fastigheten som studerats har information tillhandahållits även av fastighetsägaren själv samt insamling av material vid studiebesök och intervju.

5.1 Mjölby Hageby 10:2

5.1.1 Riksväg 50/32

Väg 50 sträcker sig från Jönköping till Söderhamn och ingår i det nationella stamvägnätet. Stamvägnätet utgör en samling av vägar i Sverige där huvuddelen av långväga transporter går. Väg 50 har sedan 2009, då arbetsplanen för vägen antogs, ingått i en ombyggnation. Grunderna till att en åtgärd var av behov på den aktuella vägsträckan låg framförallt i att den tidigare gick igenom centrala Motala med miljö- och säkerhetsproblem som följd. Därtill hade vägen låg standard och 6-7 meters bredd med en hastighetsgräns på 70 km/h på stor del av sträckan. Väg 32 mellan Vetlanda och Motala ingår i det regionala vägnätet och är en viktig sträcka för transporter och arbetspendling inom Småland och Östergötland. Den planerade ombyggnaden innebär att väg 32 mellan Mjölby och Skänninge, samt nybyggnaden av väg 50 mellan Skänninge och Motala, får standard som uppfyller de krav som ställs på en nationell stamväg. Ombyggnationen innebär en breddning av befintlig väg från Mjölby till Skänninge och mellan Skänninge och Motala får vägen en ny sträckning. Vägen är dimensionerad till 110 km/h och tanken är att tung trafik ska styras till den nya stamvägen. Trafikmängden på den nya stamvägen har förutspåtts till 8000 fordon per årsmedeldygn varav 20-25 % tunga fordon. Planerade hastigheter är 80 km/h för lastbilar, 90 km/h för bussar samt 110 km/h för övrig trafik.

Den största delen mark som tas i anspråk i samband med vägprojektet är åkermark men också till viss del skogsmark. Vägen passerar Fågelsta samhälle där en fotbollsplan hamnar intill vägen. I norr hamnar vägen intill Norrsten industriområde och löper vidare i utkanten av Motala stad där den sluttar mot Vättern. Norr om Skänninge drabbas ett område med relativt sammanhållen bebyggelse. I övrigt är bebyggelse spridd uti öppet landskap. Den jordbruksmark som drabbas styckas upp och följden blir i de flesta fall försvårat brukande för fastighetsägarna.⁶⁸

⁶⁸ Vägverket (2008)



Bild 3. Mjölby Hageby 10:2⁶⁹

5.1.2 Hageby Östergård

Hageby Östergård (Hageby 10:2) ligger precis i östra kanten av Skänninge, utanför Mjölby, se bifogad registerkarta, bilaga 1. På gården driver ägaren, Magnus Pantzar, ett jordbruk med odling av potatis, morötter och spannmål på heltid. Gården har funnits i familjen under två generationer och Magnus tog över den 1987. Marken på fastigheten utgörs till stor del av lätta jordar vilket gör den lämplig för specialodling med potatis och morötter. Det finns även styvare jordar vilken lämpar sig för spannmålsodling. Fastigheten har enligt fastighetsregistret en storlek på 42,6 ha. Totalt brukades innan intrånget 62 ha varav 20 ha var, av kommunen, arrenderad mark. 1,5 ha var skog på egenägd mark, vilken användes för att täcka husbehov av ved. I samband med den nya sträckningen av riksväg 50/32 drabbades fastigheten med ett intrång på ca 6,5 ha ägd åkermark av de totala 42,5 ha. Marken är tagen i anspråk och togs ur

⁶⁹ Google maps (2013)

bruk under 2011. Förhandling om ersättning för marken är inte avslutad i dagsläget (2013-05-12).

Fastighetsägaren har, innan intrånget blev känt, investerat stora summor i fastigheten och byggt upp ett lönsamt företag. I samband med intrånget har han studerat möjligheterna att skaffa mer mark i närområdet. Han bedömer det som uteslutet då det finns lite tillgänglig mark av liknande kvalitet lämpad för potatisodling. Fastighetsägaren hävdar vidare att det skulle bli orationellt med mark långt ifrån brukningscentrum främst då potatisodling kräver tillsyn i helt annan omfattning än spannmålsodling. Om markägaren ska investera i nya mark måste han dessutom uppföra en ny bevattningsdamm och bygga ut bevattningssystem inom den nya arealen för att få marken lämpad för potatisodling.



Bild 4. Skifte A på Hageby 10:2⁷⁰

5.1.3 Skador och konsekvenser som uppstår i samband med vägen

Trafikverket tar i samband med intrånget 5,76 ha i anspråk. Ytterligare 0,74 ha anses bli omöjligt att bruka efter intrånget, dessa arealer utgör tillsammans 6,5 ha vilket intrånget rör. Diskussion förs kring huruvida skifte A1⁷¹ blir möjligt att bruka efter intrånget och i vilken

⁷⁰ Metria (2013)

⁷¹ Enligt bild 4

omfattning. I samband med byggnationen drabbas fastigheten på så vis att fält blir genomskurna. Några effekter av intrånget är att brukandet försvåras, avstånden ifrån brukningscentrum blir längre och fältkantverkan uppstår. Att flera skiften genomskärs leder till att de fält som återstår omgärdas av fler vägkanter. I dagsläget finns inga krav på hur långt ifrån vägkant potatis får odlas konventionellt. Vid kravmärkt och IP-märkt odling finns en gräns på 25 meter från stor väg. Vidare ökar avgasutsläpp i samband med den nya vägen markant, det finns också problematik kring vägsalt som släpps ut på vägarna vintertid. Vägsaltet och dess mineraler tränger ner i jorden och kan leda till skador på grödor⁷².

Potatisodlingen omfattade tidigare 10 ha/år varav 7 ha på egenägd mark. Potatisen utgör en stor del av inkomstkällan för företaget. Problematiken som uppstår efter intrånget blir att brukaren står med för stora lagerlokaler, ett bevattningssystem med för stor kapacitet samt maskiner och övriga inventarier som är anpassade efter den tidigare arealen. Potatisen anpassas efter kundernas önskemål och levereras direkt till slutkund i Linköpings- och Norrköpingsområdet. Ett orosmoment för fastighetsägaren är att flera av kunderna ska bli missnöjda och tappa intresset om önskad mängd potatis inte kan levereras. Leverans av potatis sker lika ofta efter intrånget. Dock har mängden potatis som levererat vid varje tillfälle minskat. Det innebär att kostnaden för varje levererad potatis ökar i förhållande till den intäkt de ger. Intrånget medför en minskning av odlingsbar potatismark om 3,1 ha då den odlas med en växtföljd om 4 år. Ytterligare drygt 4 ha på skifte A1 kan bli obrukbart då befintligt bevattningssystem på fastigheten inte kan användas där, mer om detta nedan.

På fastigheten hade brukaren före intrånget en morotsodling på 3 ha och år, med en växtföljd om 4 år. Totalt fanns ca 12 ha mark lämplig för morotsodling på egenägd mark. I samband med intrånget försvinner 6 ha mark lämplig för morotsodling på ägd och arrenderad areal, vilket innebär ett bortfall på 1,5 ha per år (Trafikverket har räknat med 5 års växtföljd och därmed ett bortfall på 1,1 ha). För att morötter ska växa rakt och vara av bra kvalitet krävs mjuka jordar. På gården finns optimala förutsättningar för morotsodling. Morotsodlingen ger bra intäkter och intrånget innebär en stor förlust i intäkter för fastighetsägaren. Utöver potatis och morötter odlade fastighetsägaren innan intrånget spannmål på 49 ha samt kronhill, ärtor och oljeväxter fördelat på resterande areal.

5.1.4 Faktorer

Bevattning

I dagsläget har fastighetsägaren en bevattningsmaskin av modellen RMV 100-400 vilket är en datorstyrd kastspridare. På fastigheten finns nedgrävda ledningar och en befintlig bevattningspunkt på varje skifte där spridaren kan kopplas in. Under 2008 lät fastighetsägaren uppföra en ny bevattningsdamm, dimensionerad för produktionsstorleken han hade innan intrånget. Då hade han, enligt uppgift, ingen föräning om att vägen skulle dras över fastigheten. Det fanns under lång tid flera alternativa sträckor och när arbetsplanen antogs 2009 förvånade det fastighetsägaren som trodde att en annan sträckning var mer trolig. Om potatis- och morotsodlingen på fastigheten skulle upphöra helt finns det på sikt möjlighet att avyttra den befintliga bevattningsmaskinen. Ersättning för investeringar i bevattningsdamm, ledningar och bevattningspunkter skulle dock inte vara tillräcklig, då fastighetsägaren inte kunnat skriva av investeringarna ännu.

⁷² ATL (2011)

Lagring

På gården var ekonomibyggnaderna innan vägbygget optimala för mängden skörd som lagrades. Ekonomibyggnader för lagring av spannmål, potatis och morötter har efter intrånget för stor kapacitet. En del av byggnaderna är ombyggda stallbyggnader där det förut var djurhållning. Numera används dessa till potatis respektive morotslagring samt till andra arbetsmoment som tvättning och sortering av grödorna. Flera av byggnaderna på fastigheten är nybyggda eller renoverade under det senaste årtiondet. På gården finns två lokaler, 160 resp. 176 kvm stora, som används för potatislagring med total kapacitet för 500 ton potatis, båda med ett väl fungerande ventilationssystem. Efter vägintrånget, som innebär att brukaren kan odla en mindre kvantitet potatis, blir följden att brukaren står med för stora ekonomibyggnader. Driftkostnaderna hos byggnaderna kommer bestå, åtminstone de första åren efter intrånget, tills en bättre lösning finns. Temperaturen ska fortfarande regleras enligt tidigare volym och fläktsystemen kräver fortsatt underhåll. En stor mängd oanvända lådor står i utrymmena och tar upp plats. Brukaren har en byggnad om 108 kvm, särskilt ämnad för lagring av morötter. Efter vägbygget är denna för stor i förhållande till mängden producerade morötter och samma dilemma med fläktsystem och annat underhåll kvarstår.

Arbetskraft

Fastighetsägaren arbetar heltid på gården. Innan intrånget hade han två anställda på halvtid men sedan arealen minskat och därmed också producerad kvantitet har han numera bara en anställd på halvtid. Fastighetsägaren upplever sin egen arbetsbörda som lika stor efter intrånget som före och flera delar i produktionen kräver merarbete. Han levererar potatis till sina kunder minst två gånger i veckan och leveranserna sker lika ofta trots att levererad kvantitet har minskat.

Maskinerna

Potatis- och morotsodling kräver många specialmaskiner och brukaren äger idag alla de maskiner han behöver för att klara denna typ av odling. Brukaren har bland annat potatissättare, stensträngläggare och kupformare. Maskinerna kommer användas i mindre skala efter intrånget men det mesta av underhållskostnaden kvarstår.

5.1.5 Anpassningsersättning

Fastigheten är belägen inom produktionsområde Gns, Götalands norra slättbygder, ett område som till stor del består av bördig jordbruksmark lämplig för potatisodling. Anledningen till att ärendet gått till vidare förhandling, är huruvida det går att lösa problemet med bevattning på ett utav fälten som återstår efter vägens genomskärning.

Det, enligt markägaren, bästa potatisfältet på fastigheten, skifte A enligt karta (skifte 3 på bifogad registerkarta), blir genomskuret och återstoden, skifte A1, på den vänstra sidan resulterar i ett fält på 4,96 ha. Trafikverket meddelade i sin första värdering att bevattning inte skulle vara möjlig på fältet med den befintliga bevattningstekniken på fastigheten. Problematiken med den befintliga bevattningen, i kombination med fältets avsmalnande, är att spridaren riskerar att sprida vatten ut på vägen vid fel vindförhållanden. Vatten får inte spridas på vägen då det blir risk för halka och därmed en fara för trafiken. I första värderingen

uppskattade Trafikverket att försämring i täckningsbidrag för fastigheten skulle uppgå till 391 000 kr (60 154 kr/ha) vid utebliven odling på fältet.

Efter Trafikverkets första värdering i fallet gör de en vidare utredning där de tar hjälp av Hushållningssällskapet för att svara på följande frågor:

- Går det aktuella fältet (mellan vägarna) att bevattna?
- Går det kommersiellt att odla potatis på aktuellt fält?

Om fältet går att bevattna eller inte utgör grunden för beräkning av täckningsbidraget då det grundar sig på vilken gröda som odlas och i vilken omfattning.

I rapporten diskuteras en alternativ metod till bevattning på fastigheten. Denna metod innebär användning av en bevattningsramp, vilken har fördelen att spridning ut på vägen undviks. I utredningen redovisas att det blir möjligt att bevattna en yta på fältet om 4,06 ha med ramp. Då bortses från vändtegar i skiftets norra och södra kanter. Kostnaden för en bevattningsramp lämplig för fastigheten låg vid värdetidpunkten (2010-04-10) på 412 000 kr. Med bevattningsrampen kan det odlas potatis och spannmål på fältet. Med växtföljden fyra år för potatis blir täckningsbidraget för skifte A1 117 920 kr (23 774 kr/ha). Om skiftet inte bevattnas är ett alternativ att odla höstråg och vårkorn, då redovisas ett totalt täckningsbidrag på 42 711 kr (8 611 kr/ha). Rampspridaren kräver tillsyn vid varje uppställning vilket innebär mycket merarbete för fastighetsägaren. Spridaren kommer bara användas vart fjärde år vilket innebär att den mellan uppställningarna kräver underhåll och förvaring.

I utredningen redovisas en årlig kapitalkostnad för bevattningsrampen på 46 693 kr (investeringskostnad 412 000 kr, ränta 5 %, avskrivningstid 12 år). Efter avräkning från täckningsbidraget av kapitalkostnaden för maskinen återstår 71 227 kr, vilket är 28 516 kr högre än vid spannmålsodling. Det totala täckningsbidraget som försvinner vid intrånget blir vid användning av bevattningsramp 363 000 kr (jmf 391 000 kr ovan).

Som svar på ovanstående frågor kommer Hushållningssällskapet i rapporten fram till att det går att bevattna skiftet i fråga. Vidare visar resultatet att det är möjligt att kommersiellt odla potatis, då produktionen bidrar till ett positivt täckningsbidrag till företagets samlade täckningsbidrag. Resultatet på skiftet är dock betydligt sämre än på övriga skiften på fastigheten tack vare investering i bevattningsrampen.

Faktorer som inte togs hänsyn till vid beräkning av täckningsbidrag med bevattningsramp är följande:

- Extra underhållskostnad samt förvaring för ytterligare en maskin inom företaget
- Extra kostnad för merarbete som rampspridaren kräver vid varje uppställning i jämförelse med den befintliga kastspridaren.
- Arbetsbredden på en kastspridare är högre vilket gör att den bevattnar en större areal vid varje uppställning
- Arbete med bevattningsramp innebär att brukaren måste återkomma till samma fält med bevattning oftare än med kastspridare då samma mängd vatten inte kan tillföras vid varje tillfälle.
- Rampspridaren kräver något mindre energi vid bevattningen (men kräver fler bevattningstillfällen).

I tabell 3 nedan syns de belopp Trafikverket kom fram till i fråga om ersättning. Värderingarna är i princip lika, med enbart täckningsbidraget som förändrad faktor. I fall 2 tillkommer kostnaden för bevattningsrampen, total ersättning blir då 3 999 425 kr Anpassningsersättning har beräknats för tre olika fall.

- 1) Skifte A1 går inte att bruka
- 2) Skifte A1 kan bevattnas, odling av potatis möjligt var fjärde år
- 3) Skifte A1 kan inte bevattnas, odling av spannmål möjligt

	1)	2)	3)
Täckningsbidrag (kr/ha)	60 154	37 231	44 615
Anpassningsersättning (kr)	2 185 380	1 182 204	1 514 851
Total ersättning (kr)	4 591 000	3 587 425 (+ 412 000)	3 920 116

Tabell 3. Ersättningsberäkning Hageby 10:2

Trafikverket har inte i något av de tre fallen räknat med ersättning för befintlig bevattningsanläggning och dess överkapacitet på fastigheten efter intrånget.

5.1.6 Markvärde

Marknadsvärdet för jordbruksmark i området kring Mjölby är högt och marken är eftertraktad. I Trafikverkets värdering bedömdes markvärdet till 250 000 kr/ha (2010). Även på LRF Konsult har marken värderats till 250 000 kr/ha efter en ortsprisbedömning samt efter rådgivning från lokala mäklare.

5.1.7 Resultatöversikt på fastigheten

Det har gått ett antal år sedan intrånget på fastigheten skedde. Marken togs i anspråk under 2011. För fastighetsägaren har intrånget som väntat inneburet att intäkterna minskat. Även kostnaderna för produktionen har minskat men inte i samma omfattning. Tabell 4 nedan visar intäkter, kostnader samt resultat för brukaren under de senaste fyra åren.

År	2009	2010	2011	2012
Intäkter (kr)	1 725 667	1 540 204	1 448 107	973 652
Kostnader (kr)	778 721	662 012	621 996	609 111
Resultat (kr)	946 946	878 192	826 111	364 541

Tabell 4. Resultatöversikt Hageby 10:2

I det här fallet kvarstår förhandling och ärendet ligger i dagsläget på LRF Konsults bord. Det centrala i förhandlingen är huruvida fält A1 blir brukbart eller inte samt nivån på täckningsbidraget efter att hänsyn tagits till detta.

Vid möte med brukaren konstaterade han att oändliga timmar lagts ned på att gå på möte om vägbygget och om ersättningar. Flera olika värderare har varit ute på gården och han har ägnat

timmar åt att sammanställa material som använts till grund för värderingarna. Han har jobbat hårt med materialet för att kunna påverka värderingen till en så rättvis ersättning som möjligt. Han är medveten om att han har ett lönsamt företag för så liten areal. Att företaget var lönsamt konstaterades även av Patrick på Hushållningssällskapet när han studerade värderingarna av Hageby 10:2. Arbete som krävs av markägare för möten, sammanträden och lantmäteriförrättningar tas inte upp som en ersättningsgill post utan ingår i ägarens skyldighet att ta tillvara på sin fastighets intressen.

5.2 Hultsfred Stora Aby 2:3

En ny sträckning och ombyggnation av väg 34/47 skedde under 2009-2010 mellan Glahytt och Stora Aby, vid Rosenfors i Hultsfred kommun, Småland. Syftet var att göra en mötesfri landsväg med mitträcke. Vägen är en viktig transportsträcka i Småland och södra Sverige som binder samman Linköping och Kalmar. Den nya vägsträckan förbi Rosenfors är lokaliserad något öster om den befintliga. Den aktuella delsträckan vi studerat är på 19 km. I samband med åtgärden tog Trafikverket mark i anspråk genom vägrätt på flera fastigheter.

En av de fastigheter som drabbades av intrång utmed sträckan är Hultsfred Stora Aby 2:3. Fastigheten har, enligt fastighetsregistret, en total areal på 160 ha varav 63 ha skogsmark och 112 ha åkermark. På fastigheten odlas potatis och fastighetsägaren innehar egen sorteringsanläggning, paketering samt gårdsbutik. Från gården levereras potatis till stora delar av Småland. Utöver potatis är gården inriktad på jordgubbsodling. Fastighetsägaren beskrivs som den mest aktiva jordbrukaren i närområdet. Den areal som togs i anspråk med vägrätt uppgår till ca 1,5 ha, fördelat på 3 skiften, 1, 13 och 17 enligt bifogad registerkarta, bilaga 2. Övriga skiften på fastigheten drabbas indirekt av intrånget genom förlängda ägoavstånd. Fastigheten ligger i produktionsområde Gsk, Götalands skogsbygder. Området består till stor del av skogsmark med småskaligt jordbruk och det är svårt att hitta mark lämplig för specialodling. Enligt fastighetsregistret är åkermarken kvalificerad som produktionsförmåga sämre, den är dock lämpad för odling av potatis vilket är ovanligt för produktionsområdet.



Bild 5. Hultsfred Stora Aby 2:3

5.2.1 Intrångsersättning

NAI Svefa gjorde, på uppdrag av Trafikverket, i april 2010 första förslaget till intrångsersättning i fallet. Fastighetsägaren, som inte godtog budet, använde LRF Konsult som juridiskt ombud i fortsatta förhandlingar. Under förhandlingens gång har flera ingående parametrar till intrångsersättningen diskuterats. Det mest väsentliga som skiljer de olika värderingarna åt är anpassningsersättningen, där diskussion fördes kring täckningsbidrag⁷³, åkermarksvärde⁷⁴ samt kalkylränta⁷⁵. Posten försvårat brukande ökade från första värderingen 3 596 kr till sista 29 870 kr. I tabell nr 5 nedan syns hur intrångsersättningen samt total ersättning varierat mellan gjorda värderingar. I januari 2012 lämnade trafikverket sista budet om ersättning, nr 6 i tabell 5 nedan. Parterna har kommit överens men fastighetsägaren väntar på att Trafikverket ska ordna dräneringen på fastigheten för att avtalet om ersättning ska undertecknas.

	1 Trafikverket	2 LRF Konsult	3 LRF Konsult	4 Trafikverket	5 LRF Konsult	6 Trafikverket
Åkermarksvärde (kr/ha)	70 000	100 000	110 000	90 000	100 000	90 000
Kalkylränta	4 % ⁷⁶	4 %	3 %	3 %	3 %	4 %
Täckningsbidrag (kr/ha)	ca 6 000 ⁷⁷	16 700	16 700	16 700	17 400	17 400
Anpassningsersättning (kr)	35 266	128 266	141 234	146 497	151 082	137 843
Total ersättning (kr)	149 270	347 315	375 523	354 317	357 927	360 000

Tabell 5. Ersättningsberäkning Stora Aby 2:3

5.2.2 Täckningsbidrag

I brist på material saknas faktiska siffror om anpassningsersättningen och täckningsbidraget i Trafikverkets första värdering. Med förutsättningen att värderaren valt värden i fråga om kalkylränta och kapitaliseringsfaktor enligt Trafikverkets interna riktlinjer (4 % resp. 6,73 år) är täckningsbidraget beräknat till drygt 6 000 kr. Detta då vi vet att markvärdet i första värderingen var satt till 70 000 kr. Enligt uppgift från värderaren⁷⁸ användes kalkyl för täckningsbidrag på potatisodling förutsatt normal växtföljd från Agriwise standardsiffror. I de fortsatta förhandlingarna kunde fastighetsägaren redovisa tydligt underlag om det faktiska täckningsbidraget på ett belopp om 16 700 kr, senare 17 400 kr. Om andra värden sätts lika (kalkylränta 4 %, kapitaliseringsfaktor 6.73, markvärde 70 000 kr) blir skillnaden för posten anpassningsersättning beräknat på de varierande värdena för täckningsbidrag (6000 kr resp.

⁷³ Se 4.2.2

⁷⁴ Se 4.2.3

⁷⁵ Se 4.2.5

⁷⁶ Se 4.2.2

⁷⁷ Se 4.2.2

⁷⁸ Eriksson Åke (2013-04-25)

16700 kr) dryga 100 000 kr (142 191 kr – 35 266 kr). I det här fallet syns en tydlig skillnad på resultatet, dels vilket täckningsbidrag som använts och med vilken metod det är framtaget. I första fallet har en kalkyl använts som skiljer sig gentemot markägarens egna, faktiska uppgifter.

5.2.3 Markvärde

Enligt statistik var genomsnittligt pris för åkermark under år 2010 41 000 kr/ha⁷⁹ inom produktionsområde Gsk. Enligt LRF Konsult finns en toppnotering inom området, i Kalmar län, om 103 000 kr/ha. När Trafikverket gjorde sin första värdering i fallet, bedömdes aktuellt område ligga under de nivåer som redovisas ifrån Kalmarslätten där nämnda toppnotering uppnåts. Åkermarkspriset bestämdes i NAI Svefas första värdering i uppdrag för Trafikverket till 70 000 kr/ha. I det fortsatta arbetet att bestämma ersättning diskuterades åkermarksvärde på nivåer mellan 70 000 kr/ha till 110 000 kr/ha. LRF Konsult förde argument såsom att åkermarken i området skulle ha ett högre värde tack vare dess betydligt högre kvalitet, med bättre produktionsförmåga, än omkringliggande åkermark. I det slutliga budet som accepterats av LRF Konsult och markägaren sattes markvärdet av Trafikverket till 90 000 kr/ha. Den grund LRF Konsult använde för sin marknadsvärdebedömning på åkermarken var ortsprismaterial samt uppgifter från lokala mäklare.

5.2.4 Ianspråktagen areal

Ianspråktagen mark på fastigheten var, enligt Trafikverkets första bedömning, 1 ha. När ersättningsberäkningarna fortlöpte gjordes förtydliganden och ianspråktagen areal var enligt LRF Konsults bedömning 1,12 ha. Övrig obrukbar areal på fastigheten var 0,4 ha, vilken bedömdes kunna säljas till grannen, marken åsattes därför ett restvärde om halva normala åkermarksvärdet.

5.2.5 Kalkylerad markkostnad

I Trafikverkets värdering sattes kalkylräntan inledningsvis till 4 % men i senare skede tillämpades en ränta om 3 %. LRF Konsult som agerade juridiskt ombud i det här fallet räknade främst med kalkylräntan 3 %. Däremot accepterades inte LRF Konsults förslag på åkermarksvärde på 100 000 kr/ha utan de sätter markvärdet till 90 000 kr/ha. Om övriga faktorer sätts lika blir resultatet på anpassningsersättningen vid markvärde 100 000 kr/ha och kalkylränta 4 % 130 000 kr/ha. Detta kan jämföras med resultatet som uppstår vid markvärde 90 000 kr/ha och kalkylränta 3 % nämligen 143 000 kr/ha. I det här fallet kan det alltså vara klokt att, utifrån fastighetsägarens perspektiv, acceptera ett lägre markvärde på 90 000 kr/ha såvida räntan sätts till 3 %.

5.2.6 Resultatöversikt på fastigheten

Den huvudsakliga knäckfrågan i det här fallet var beräkningen av täckningsbidrag. I Trafikverkets första värdering blev intrångsersättningen beräknad till 149 270 kr varav anpassningsersättningen 35 266 kr. I vidare förhandling ökade täckningsbidraget med drygt 10 000 kr/ha, markvärdet förändrades från 70 000 kr/ha till 90 000 kr/ha. Trafikverket och LRF Konsult gjorde båda värderingar där de använde 3 % kalkylränta. I det sista ersättningsbudet vägrade Trafikverket att använda en lägre kalkylränta än 4 % och lägre markvärde än 90 000 kr/ha. Täckningsbidraget höjdes något inför sista värderingen vilket gjorde att anpassningsersättningen trots allt blev något högre. Intrångsersättningen beräknades i den slutliga värderingen till 360 000 kr varav anpassningsersättning 137 843 kr.

⁷⁹ Jordbruksverket (2013f)

5.3 Ysane 3:3, Sölvesborg

Ysane är en liten ort belägen en halv mil norr om Sölvesborg i Blekinge. Under slutet av 2011 påbörjade Trafikverket en ombyggnation av E22 till motorväg utmed sträckan Sölve - Stensnäs. Många jordbruksfastigheter drabbas av intrång i samband med projektet. Arbetsplanen för vägen antogs i mars 2010 och vägen beräknas vara klar i slutet på 2014. Den beräknade fordonstrafiken på sträckan uppgår till 13 000 fordon per årsmedeldygn.

En av de fastigheter som drabbas av intrång är Sölvesborg Ysane 3:3. Fastigheten är enligt fastighetsregistret 137 ha stor varav 103 ha är åkermark, uppdelad på 15 skiften. Fastighetsägaren bedriver potatisodling med stärkelsepotatis, chipspotatis samt odling av spannmål, baljväxter och oljeväxter. Potatisen levereras till grossister som säljer den vidare. Fastighetsägaren beskrivs som ung och driftig och gården drivs i bolagsform under namnet *Ekengårds Jordbruksförvaltning AB*. Bolaget har 5 anställda. Vägprojektet innebär ett intrång på sex av fastighetens skiften om en areal på totalt ca 5 ha. Trafikverket utgick i sin värdering ifrån en areal på 4,9 ha medan LRF Konsult gjorde en ny mätning sedan fallet gått till vidare förhandling och kom fram till 5,3 ha. De sex skiftena (skifte 1-3,6 och 11-12, bild 6) som drabbas har alla jämförbar produktionsförmåga. Ysane ligger i Blekinge läns slättbygder som tillhör produktionsområde Gmb. Fastigheten har två brukningscentrum varav det ena blir inlöst i samband med intrånget.



Bild 6. Vägsträckan, Ysane⁸⁰. Skifte 1-3,6 och 11-12 är de på Ysane 3:3 som blir berörda av vägen.

⁸⁰ Trafikverket (2008)

När det blev känt att intrånget skulle ske gjordes en särskild värdering av brukningscentrum som skulle lösas in redan 1999 av *Sölvesborgs fastighetsförmedling AB*. Brukningscentrum var det minsta av två på fastigheten och var inte bebott. Byggnaderna som inlöses består av ett boningshus på 100 kvm, vilket har stort renoveringsbehov, en ekonomibyggnad som användes för maskinverkstad och personalutrymmen. Det finns även en separat maskinverkstad. Båda är i gott skick och används dagligen. Brukningscentrum totalt med byggnader och mark (2,5 ha) värderades till 800 000 kr i april 1999. Brukaren har byggt upp nya byggnader: maskinhall, gårdsverkstad och lokal med personalutrymme, på sitt kvarvarande brukningscentrum för att ersätta de gamla som tas i anspråk.

Värdetidpunkten för intrånget fastställdes till 2010-12-31. Först gjordes en värdering av Trafikverket 2010-11-01, där de kom fram till intrångsersättning på 2 562 622 kr (1 212 622 kr bortsett från byggnaderna), varav 86 118 kr stod för Anpassningsersättningen. Förhandling om ersättning gick vidare och fastighetsägaren hade LRF Konsult som juridiskt ombud. LRF Konsult gjorde tre värderingar enligt jordbruksnormen med kapitaliseringsfaktor 20, 22 och 24. I LRF Konsults värdering med kapitaliseringsfaktor 20 blev intrångsersättningen, bortsett från byggnaderna, 1 852 122 kr, varav 163 199 kr Anpassningsersättning.

Trafikverket använde 2009 års prisnivå medan LRF Konsult använde 2010. Att 2009 års prisnivå används betyder att priserna som faktiskt var år 2009 är de som ligger till grund för priserna som täckningsbidraget bygger på. Att Trafikverket använde 2009 och inte 2010 när värdetidpunkten var under 2010 beror på att prisnivåerna från 2010 helt enkelt inte var sammanställda när värderingen gjordes i november 2010.

5.3.1 Täckningsbidrag

Täckningsbidraget är de som skiljer parternas värderingar mest åt. Trafikverket kom fram till 10 150 kr/ha medan LRF Konsult kom fram till ett täckningsbidrag på 12 725 kr/ha.

I beräkningarna av täckningsbidrag räknade LRF Konsult med att de fyra grödorna vårvede, raps, stärkelsepotatis och chipspotatis odlades på 1/4 av arealen vardera, vilket innebär att potatisen odlas med en växtföljd om 4 år. De fick prisuppgifter dels från brukaren själv och dels från Agriwise. Uppgifter om gårdsstöd kom från Jordbruksverket. Hur Trafikverket har kommit fram till sitt täckningsbidrag saknas information om. Om endast täckningsbidraget som LRF Konsult föreslår sätts in tillsammans med Trafikverkets övriga siffror, blir Anpassningsersättningen 163 092 kr. Dessa två och halvt tusen per ha gör alltså stor skillnad för Anpassningsersättningens slutsumma.

5.3.2 Markvärde

Trafikverket räknade med åkermarksvärde på 175 000 kr/ha medan LRF Konsult bedömde markvärdet till 250 000 kr/ha. Båda genomförde en ortprisvärdering men grundat på olika material vilket förklarar skillnaden i resultaten. Ombudet på LRF Konsult anser att området var ovanligt svårt att värdera, med mycket varierande åkermarksvärden.

Båda parterna hade en kalkylerad ränta på 3 % i sina värderingar.

5.3.3 Resultatöversikt på fastigheten

I juni 2012 kom de båda parterna överens om ersättning, vilken innebar för markägaren en total ersättning på 5 096 180 kr. Av denna är 1 200 000 kr ersättning för investeringsförluster för de fullt fungerande anläggningarna som uppförts på de kvarvarande gårdscentrat. 1 700 000 kr är den totala ersättningen för rivna byggnader och anläggningar, 20 000 kr för skötsel

av väg och 775 236 kr för påslaget om 25%. Kvar blir en ersättning på 1 400 944 kr som ligger emellan de två parternas ersättningsvärderingar.

Ekengårds Jordbruksförvaltning AB fick i egenskap av arrendator 378 820 kr i ersättning för Anpassningsersättning, merkostnader, flyttkostnader och skada i affärsrörelsen. Av dessa var 93 420 kr Anpassningsersättning. Anpassningsersättningen höjdes alltså marginellt i förhållande till Trafikverkets första förslag på 92 118 kr och kom aldrig upp i närheten av den summa om 163 199 kr som LRF Konsult begärt.

Vi saknar mer detaljerad information om hur de kom överens om de olika delarna i Anpassningsersättningen. Från ersättningen kan dock utläsas att markpriset landade på en summa omkring 215 000 kr/ha. I slutförhandlingarna har frågan handlat om totalsummor och inte de olika delarna. I samband med intrånget åtar sig Trafikverket att bekosta omläggning av rör för bevattning på åkermarken samt ansvaret för eventuella skador på en brunn på fastigheten.

5.4 Resultat av gjorda fallstudier

Har tillämpningen av jordbruksnormen varierat mellan de olika parterna?

Normen har av parterna tillämpats i samma utsträckning. Det som har skilt värderingarna åt är ingående information, framförallt uppgifter om täckningsbidrag men också uppgifter om markvärde, areal och kalkylränta. En samlad uppfattning är att det, när ett fall går till förhandling, görs mer noggranna beräkningar och bedömning av skador på fastigheten.

Vilka faktorer har gjort att fallen har gått vidare i förhandling och hade det kunnat undvikas?

I fallet Hageby handlade diskussionen främst om huruvida ett nytt fält som skapades i och med intrånget kunde användas för potatisodling eller inte. Täckningsbidraget beror på vilken gröda som kan odlas på respektive fält. Frågan om ersättning för befintligt bevattningssystem som blir för stort samt för investering som krävs i nytt bevattningssystem om brukaren köper eller arrenderar ny mark är föremål för diskussion mellan LRF Konsult och Trafikverket. Ur ett ekonomiskt perspektiv handlar det om ungefär en halv miljon kronor i förlorade intäkter för fastighetsägaren sedan intrånget. De vidare förhandlingarna som följer kostar Trafikverket mycket.

I fallet Stora Aby var det i huvudsak täckningsbidraget som inte stämde med brukarens uppgifter. Denna diskussion hade kunnat undvikas genom att Trafikverket från början gjort en grundlig utredning. I fallet Ysane var det flera ingående faktorer och den totala ersättningen som gjorde att markägaren var missnöjd med ersättningen.

Fick fastighetsägaren utdelning för att driva frågan vidare?

Vi vet idag inte vad den totala ersättningen för fastighetsägaren till Hageby kommer att bli. Fastighetsägaren till Stora Aby fick en höjning av den totala ersättningen på 140 % efter förhandlingarna och med 130 % gällande Anpassningsersättningen. I fallet Ysane höjdes ersättningen med 23 % i den slutliga överenskommelsen men endast 1,4 % i fråga om Anpassningsersättning.

En gemensam nämnare för de tre fall som studerats är att brukarna är unga, driftiga och framåt. Kanske kan det vara så att det krävs personer av denna typ för att en process om

ersättning ska drivas vidare och på så vis leda till en korrekt ersättning. Dessa yngre personer har lång tid kvar att bedriva sin verksamhet på gårdarna och ersättningen är därför av stor vikt för dem. Anpassningsersättningen kapitaliseras på 20 år enligt jordbruksnormen men en yngre fastighetsägare har ofta fler än 20 år kvar att bruka sin gård. Detta är en slutsats vi dragit vilket motsäger att Trafikverket arbetar för en rättvis fördelning av ersättning oavsett om fastighetsägaren är passiv eller tar egna initiativ under processen. Vi kan här konstatera att fastighetsägaren fick utdelning i de två senare fallen för att ha drivit frågan vidare.

Motsvarar anpassningsersättningen brukarens faktiska, ekonomiska skador?

Den faktiska skada brukaren lider är svårbedömd och det är svårt att besvara huruvida fastighetsägaren fått tillräcklig kompensation. Vad vi sett är att parterna i vidare förhandling tagit större hänsyn till de faktiska förutsättningarna som råder på var fastighet och att de frångått schabloner i större mån än vad som gjordes i ett första skede.

6 Sammanställning av intervjuer

Intervjuer har genomförts med Lina Hägg på Trafikverket, Maria Nilsson på LRF Konsult samt Leif Norell på Lantmäteriet. Dessa är alla insatta i Jordbruksnormen och hur den tillämpas.

6.1 Intervju med Lina Hägg på Trafikverket 2013-04-26

Lina har arbetat på Trafikverket i sju år varav 4 år som markförhandlare. Idag arbetar hon med verksamhetsutveckling för markförhandling, vilket bl.a. innebär att ta fram rutiner, riktlinjer och processer för markförhandling i syfte att markförhandlarna i hela Trafikverket ska arbeta på ett likartat sätt.

I vilken mån använder ni på Trafikverket jordbruksnormen i ert dagliga arbete?

Trafikverket har interna riktlinjer som gäller, för alla markförhandlare, i hela landet. Eftersom Trafikverket är en statlig myndighet ska varenda krona vara motiverad vid utbetalning av ersättning.

Markförhandlarna förhandlar egentligen inte utan ser till att var markägare får den ersättning som den har rätt till. I de interna riktlinjerna så ska jordbruksnormen användas vid värdering av intrång på jordbruksmark och alla förhandlare går en tredagars kurs i Jordbruksnormen. Normen är ett bra hjälpmedel för att komma fram till den ersättning som skall ges enligt 4 kap 1 § ExL. Markförhandlarna har möjlighet att ta in externa värderare samt föra in egna värden för täckningsbidrag (dvs. frånga prislstan) för att anpassa ersättningen efter varje enskilt fall.

Använder ni jordbruksnormen vid ersättningsberäkningar annat än vid vägbyggen, t.ex. vid byggande av järnväg?

Det är bara vid vägbyggen som det blir aktuellt att använda jordbruksnormen. Det har under de senaste årtiondena knappt byggts järnvägar i Sverige men om det blir aktuellt bör man kunna använda jordbruksnormen.

Leif Norell skriver att det sker värderingar vid olika skeden av en "vägplaneringsprocess":

1. **Översiktlig värdering som underlag för val av sträckning**
2. **Värdering som underlag för skadebegränsande åtgärder**
3. **Värdering som underlag för ersättningar till markägare och andra sakägare.**

Han skriver att det i huvudsak är i den sista av dessa situationer som jordbruksnormen används. I vilket/vilka skede blir det aktuellt för er att använda av jordbruksnormen och hur tillämpas den på vart fall, exempel?

I första skedet används normen inte. Ibland kan normen användas vid det andra skedet t.ex. om det blir långa körsträckor för brukaren till följd av en ny väg. Normen används då för att beräkna skillnaden i kostnader för brukaren att köra en längre sträcka jämfört med kostnaden att t.ex. bygga en port under vägen. Vid ett vägprojekt utgör kostnaderna för markåtkomst en liten andel av de totala kostnaderna (ca 5 %). Det gör att man i, vid val av sträckning, tar relativt liten hänsyn till ersättningskostnader. Även om Trafikverket önskar en sträckning så finns det många andra intressen som skall vägas in vid ett beslut i projekt där det finns flera alternativ vid val av sträckning ska Trafikverket väga olika intressen såsom markanvändning, trafiksäkerhet, tillgänglighet och miljö mot varandra. Vid val av alternativ samråder Trafikverket med länsstyrelsen, berörda kommuner, allmänheten och de enskilda som berörs.

Vid val av sträckning med två alternativ där allt annat lika kan man använda jordbruksnormen för att se vilket av de båda alternativen som orsakar minst skada.

Finns det alternativ till jordbruksnormen som du anser vara lika bra/bättre att använda till ersättningsberäkning på jordbruksfastigheter överlag samt till Anpassningsersättning?

Jordbruksnormen kan anpassas efter många olika fall och är det ”bästa” som finns idag. IAN-modellen som Leif Norell har tagit fram finns även. Tyvärr är den för avancerad för att räkna för hand och den saknar värderingsstöd (dataprogram etc.)

Vad anser du om normens aktualitet? Finns det anledning att omarbete normen alternativt ta fram en ny?

Jag anser att flera poster i normen bör ses över, ett exempel är stängsel som är föråldrat. Normen utgår från användning av taggtrådsstängsel vilket inte alls används i samma utsträckning idag. Tabellerna om hur lång tid det tar att bruka olika åkrar är gjorda efter traktorer som går 20km/ha, idag har de ofta en högre kapacitet. Trafikverket och LRF har möte en gång per år för att uppdatera prislistan. LRF har efter överenskommelse med Trafikverket fått i uppgift att se över vilka poster som kan uppdateras på ett enkelt sätt men ännu har inget hänt. Kommer LRF med ett bra förslag så kommer Trafikverket troligtvis acceptera det. Det tog KTH fyra år att ta fram normen till höga kostnader. Att ett lika omfattande arbete kommer göras igen är inte troligt. Normen accepteras i dagsläget av alla parter och ofta får fastighetsägarna rätt ersättning i slutändan vid sammanvägning av alla poster, där några ger för hög ersättning, några ger för låg. Därför accepteras normen även om den är föråldrad.

Hur tycker du att normen är tillämpbar när man beräknar Anpassningsersättning och fungerar den bra?

Den schabloniserade fördelningen av grödor i Anpassningsersättningen är sedan 70–80-talet och stämmer inte så bra idag. Men hela normen bygger på dessa schabloner så det går inte att bara ändra denna del.

Vilka för- resp. nackdelar finns med normen vid beräkning av Anpassningsersättning?

Fördelen är att normen gör det lätt att räkna. Nackdelen är att siffrorna grundar sig på hur ett jordbruk skötes på 70/80-talet vilket skiljer sig från hur ett rationellt jordbruksföretag sköts idag. Även om normen används så bör man räkna fram ett eget täckningsbidrag vid större intrång pga. de inaktuella schablonerna.

Hur tycker du att normen är tillämpbar när man beräknar Anpassningsersättning för specialodlingar?

Om täckningsbidraget stämmer med brukarens faktiska intäkter och kostnader fungerar Jordbruksnormen bra. Ett problem man ofta stöter på är att många jordbruk specialiserar sig mer och mer vilket gör att normen blir svårare att använda på dessa. Vid specialodling är det viktigt att använda egna siffror vid beräkning av täckningsbidraget och frånga schablonerna för att ersättningen ska överensstämma med de faktiska skadorna.

Om det finns svagheter i normen, var finns de punkter där markägaren kan vinna resp. förlora på att man gör ersättningsberäkning med jordbruksnormen i fråga om Anpassningsersättning?

Ersättningsbeloppet jämnar ofta ut sig i slutet även om det blir snedfördelat på vissa poster. Anpassningsersättningen ligger i många fall för lågt medan andra poster ligger för högt.

Hur resonerar ni när ni väljer kalkylränta?

Internt har beslutats att 4 % kalkylränta alltid ska gälla. Markförhandlaren gör fel om denne sätter annan ränta. Man kan diskutera om 4 % är rätt men skall den ändras så skall den ändras för alla fall. Sänkning av kalkylräntan diskuterades med Leif Norell senast förra året. Han tyckte då att de skulle hålla sig till samma ränta. När man bestämde räntan i normen tittade man på 100 år bakåt i tiden då kom man fram till en kalkylränta på 5 %. Efter ett tag ansåg man att 5 % var för högt och man ändrade därför till 4 % för omkring 5 år sedan.

Hur resonerar ni när ni väljer kapitaliseringsfaktorn för Anpassningsersättningen?

Kapitaliseringsfaktorn bygger på 5 % och stämmer inte riktigt med det som står i pappersnormen, men då man fyller i 4 % som kalkylränta i beräkningsprogrammet justeras kapitaliseringsfaktorn automatiskt efter 4 % istället.

Finns det incitament tror/tycker du för att använda en högre kapitaliseringsfaktor när man beräknar Anpassningsersättning vid specialodling jämfört med vid spannmålsodling?

Det är bättre att betala ersättning för maskiner, lokaler etc. som inte kan användas på samma sätt efter intrånget som annan skada istället för att justera kapitaliseringsfaktorn. Denna typ av skada varierar mycket ifrån fall till fall.

Hur resonerar ni när ni väljer kapitaliseringsfaktorn för hela ersättningen?

En kapitaliseringsfaktor på 20 är bestämd att gälla alltid. Att ersättningen skall bli lika för alla drabbade är väldigt viktigt.

Hur tänker ni när ni sätter godhetsfaktorn?

Godhetsfaktorn är i beräkningsprogrammet förinställd som 1,0. Denna faktor justeras uppåt vid behov men det är sällan Trafikverket sänker faktorn till under 1,0.

Vad använder ni vanligtvis för underlag när ni sätter markvärde? Tar ni hänsyn till vad som odlas på marken i värderingen?

Det varierar men en ortsprisvärdering är vanligast, antingen med hjälp av NAI Svefas ortsprisprogram eller Arken. Arken är en databas med alla akter på förrättningar som lantmäteriet har utfört. Här kan göras en ortsprisvärdering genom att titta på regleringar av jordbruksmark. Ett annat alternativ är att kolla taxeringsvärdet. Trafikverket har även speciella kartor över hur bra marken är i olika områden.

6.2 Intervju med Maria Nilsson på LRF Konsult 2013-05-03

Maria Nilsson är auktoriserad fastighetsvärderare, har arbetat som intrångsspecialist på LRF Konsult i drygt 3 år och uteslutande med värdering och förhandling vid intrångsärenden. Tidigare arbetade Maria på NAI Svefa, även där med rättsekonomi som intrångs- och officialvärdering, Maria har flerårig vana av arbete med jordbruksnormen.

Vad anser du om jordbruksnormens aktualitet?

Den är inaktuell i flera delar. Jordbruket har förändrats mycket sedan 1983 och dess

förändringar speglas inte i normen. Höga markpriser och låga räntor stämmer inte med hur förhållandet såg ut när man tog fram normen vilket gör att tillämpningen inte stämmer.

Hur tycker du att normen är tillämpbar i fråga om Anpassningsersättning?

- allmänt?

Det finns inget annat idag men man måste försöka göra en kontroll och rimlighetsbedömning avseende Anpassningsersättningens storlek. Det finns ingen del i Anpassningsersättningen som tar hänsyn till den ianspråktaga arealen i förhållande till gårdens storlek i övrigt.

- specifikt för specialodling?

Det finns inget annat att tillgå men den är nog inte tillämpbar i alla delar.

Vilka för- resp. nackdelar finns med normen vid beräkning av Anpassningsersättning för specialodling?

Det är svårare med specialodling eftersom det ofta är mer byggnader och maskiner som är anpassade för verksamheten som är dyra att hålla i drift och som inte står fullt utnyttjade. Jag anser inte att detta hanteras fullt ut i normen och speciellt inte när det är mindre jordbruk som drabbas som inte har möjlighet att få ersättningsmark.

Finns det alternativ till jordbruksnormen som du anser vara lika bra/bättre att använda till ersättningsberäkning på jordbruksfastigheter överlag samt till Anpassningsersättning?

Nej, det finns idag inget alternativ som är accepterat som alternativt beräkningssätt eller som är bevisat bättre.

Om det finns delar i normen som bör ses över, vilka delar skulle det vara i så fall?

Hela normen bör ses över.

Finns det anledning att omarbete normen alternativt ta fram en ny?

Ja, problemet är att kostnaden är stor och ingen vill bära denna.

Om det finns svagheter i normen, var finns de delar där markägaren kan "vinna" resp. förlora på att man gör ersättningsberäkning med jordbruksnormen i fråga om Anpassningsersättning?

Det större företag som har stora arealer och procentuellt får ett mindre intrång kan idag vinna på Anpassningsersättningen och tvärtom.

- specifikt också för specialodling?

Samma sak gäller här.

Vad använder du vanligtvis för underlag när ni sätter markvärde? Tar du, i fråga om markvärdet, någon gång hänsyn till att en specialodling kan ha inverkan på marknadsvärdet?

Vi gör en ortsprisutredning i området som vi använder som underlag. I denna används både köp som är såväl lagfarna som fastighetsregleringar. Ibland rådfrågar vi mäklare som är kända i området för att bekräfta det markpris vi kommit fram till.

Specialodling påverkar marknadsvärdet och ofta måste man ta hänsyn till de bevattningssystem som finns i marken som driver upp priset. Speciella investeringar som gjorts på marken ersätts ofta istället under posten annan skada, vilket är en bra lösning.

Orsaken till detta är att Trafikverket helst inte vill höja markpriserna, men genom posten annan skada från markägaren ändå ersättning för sin investering. Värderingen utgår då ifrån vad det skulle kosta för markägaren att göra samma investering på en annan mark.

Finns det incitament tror/tycker du att använda en högre kapitaliseringsfaktor när man beräknar Anpassningsersättning vid specialodling jämfört med vid spannmålsodling.

Ja det skulle jag kunna tänka mig att det finns men samtidigt måste det då finnas anläggningar som gör att det är en gård med specialodling såsom byggnader etc.

Om man inte kommer fram till en frivillig överenskommelse, vad är din uppfattning om hur resultatet slår ut då, rent ekonomiskt för fastighetsägaren.

Det blir sällan någon dom utan ofta förlikas parterna. Historiskt sett är det inte många trafikverksärenden som går vidare och som markägaren stämmer i. Det kan nog slå åt båda håll beroende på om ombud varit involverade hela tiden eller inte.

I områden med höga markpriser händer det ibland att kostnaden av att ha marken i ägo, kalkylerad markkostnad, överstiger täckningsbidraget. Resultatet blir då en negativ Anpassningsersättning. Hur anser du att man bör göra i dessa fall, ska Anpassningsersättningen utjämnas till 0?

Markpriserna var lägre när man tog fram jordbruksnormen. Om TB är lägre än markpriset, vilket det kan bli om man odlar en gröda med låg kostnad, t.ex. vall, på jättebra jord, kan Anpassningsersättningen bli negativ. Det man får göra är att djupdyka i varje enskilt fall och ta reda på varför det blir så, man gör en mer noggrann utredning.

Det kan bli konstigt i fråga om Anpassningsersättning. I Lund kan markpriserna för jord av precis samma kvalitet som i Kristianstad ligga på 25 % högre priser. Klass 10 jord i Kristianstad kan ligga på priser kring 200-250 tkr, medan samma jord i Lund kan ligga kring 300-350 tkr. Det innebär att Anpassningsersättningen för jordbrukare i området kring Lund blir lägre än vad den skulle bli för precis samma jordbruk i Kristianstad. Det förekommer dock ingen skillnad i den Anpassning som krävs.

Enligt normen ska kalkylräntan sättas till 4 %, vi har dock sett att LRF Konsult ibland provar med 3 %, vad beror det på att man frångår normen?

I första hand ändrar man inte faktorerna som kalkylränta och kapitaliseringsfaktor när man gör sin värdering men det går att använda i specialfall där andra delar av ersättningen inte ger en tillräcklig ersättning totalt. Trafikverket är mer villigt att ändra kalkylräntan än markpriset eftersom om de höjer markpriserna för en gård så måste de höja för alla gårdar i området. Kalkylräntan däremot är lättare att motivera att den skall vara lägre på just denna gård till följd av de speciella förhållandena som gäller där.

Får brukaren behålla gårdsstödsrätten när en del av marken tas i anspråk med vägrätt?

När man kollar på gårdsstöden ser man på arealerna från flygbilder. Arealen man får stöd för behöver inte brukas, men just där vägen går kan man inte utnyttja gårdsstödet. Man har gårdsstödet kvar och kan flytta runt på annan areal. Gårdsstödet läggs på täckningsbidraget och täcks alltså upp vid beräkning av Anpassningsersättning. Det förekommer stora lokala variationer när det gäller gårdsstödet. Trafikverket använder ofta samma gårdsstöd för alla brukare inom en vägsträcka. Detta är missvisande eftersom gårdsstödet kan skilja mycket beroende på hur aktiv brukaren är avseende stöden. Det kan finnas stora variationer i samma område. Det finns även flera delar som brukaren får ersättning för, t ex miljöersättningar, stöd

för fånggröda, dikorsersättningar, som är kopplad till brukaren och hur han nyttjar gården. Miljöersättningarna är kopplade till t ex naturbeten och naturliga förutsättningar som kan förändras i och med att en väg byggs och då försvinner dessa stöd från gården om inte kraven från Länsstyrelsen uppfylls.

6.3 Intervju med Leif Norell, Lantmäteriet, på LTH 2013-05-07

Leif Norell arbetar på Lantmäteriet i Gävle och har många års erfarenhet av jordbruksnormen, vilken han behandlat i sin avhandling.

Vad anser du om jordbruksnormens aktualitet? Finns det anledning att omarbete normen alternativt ta fram en ny?

Grunddata i normen togs fram på 70-talet. Den tekniska utvecklingen har medfört mycket förändringar inom jordbruket som gör grunddata inaktuell. Till exempel maskinstorlek, bredd osv.

Vilka delar i jordbruksnormen anser du slå fel vid beräkning av ersättning idag?

Flera poster slår snett men totalt blir det bra. Exempelvis när ägoavståndet beräknas idag blir ersättningen ofta för hög pga. att det idag körs färre gånger till varje fält tack vare att maskinerna är större och kan lasta mer vid varje tillfälle.

Om det finns delar i normen som bör ses över, vilka delar skulle det vara i så fall?

Det vore lämpligt att se över vissa delar i normen. Har gjort en avhandling om hur jordbruksnormen och delarna i denna är tillämpliga.

Om det finns svagheter i normen, var finns de delar där markägaren kan "vinna" resp. förlora på att man gör ersättningsberäkning med jordbruksnormen i fråga om anpassningsersättning?

Anpassningsersättningen ges efter schablonandel per hektar. Resultaten varierar mycket. Ofta blir små intrång överkompenserade medan större intrång kanske inte får tillräcklig ersättning.

Är 4 % lämplig kalkylränta i dagsläget och hur tror du att räntan kommer förändras framöver?

Räntenivån 4 % är allmänt accepterad och det kräver mycket arbete med att ändra denna. Det har dock hänt mycket med räntan den senaste tiden och idag kanske 3 % skulle vara en mer rimlig ränta. Räntan svänger dock och det är svårt att sia om vad som kommer att hända imorgon, kanske räntan går upp igen. Förra året gjordes en statlig utredning om tomträttsavgäld och där kom man fram till en långsiktig realränta på 2,5 %. Kanske kommer ett förslag på ändring upp igen och då kommer lantmäteriet lämna ett yttrande.

Anser du att det finns incitament att använda en längre kapitaliseringstid vid beräkning av anpassningsersättning för jordbruk med specialodling?

Snarare tvärt om. Företag med specialodling är mer personanknutet, konjunkturkänsligt samt känsligt för andra oförutsedda händelser. Specialodlingsföretag förändras mer än traditionella jordbruk vilket gör att man inte bör kapitalisera på lika lång tid. De specialfaktorer som innehas på en fastighet med specialodling slår igenom i täckningsbidraget.

I normen rekommenderas att man använder sig av ortsprismaterial när man sätter markvärdet, bör man ta hänsyn till att en specialodling kan ha inverkan på marknadsvärdet?

Marknadsvärdet bör vara oberoende av om det är specialodling eller inte. Byggnader som är knutna till specialodlingen kan dock ha ett genomslag på marknadsvärdet. Mycket beror på vad en trolig ny köpare skulle kunna komma att använda fastigheten till och det är en bedömningsfråga.

Normen har aldrig prövats i domstol, hur tror du utfallet hade blivit om den prövats i fråga om kapitaliseringsfaktor och ränta?

Det går inte att sia om. Kanske kommer domstolen att titta på utredningen om tomträttsgäld

I områden med höga markpriser händer det ibland att kostnaden av att ha marken i ägo, kalkylerad markkostnad, överstiger täckningsbidraget. Resultatet blir då en negativ anpassningsersättning. Hur anser du att man bör göra i dessa fall, ska anpassningsersättningen utjämnas till 0

Ja, anpassningsersättningen bör utjämnas till 0. Om man trots allt gav anpassningsersättning skulle det innebära att fastighetsägaren blev dubbelersatt.

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

7. ANALYS

7.1 Jordbruksnormens aktualitet

Jordbruksnormen togs fram 1983 efter ett omfattande arbete. Efter samtal med inblandade parter, är vår uppfattning att det kommer ta lång tid innan ett lika omfattande arbete genomförs igen. De data och mätningar normen grundar sig på kommer till stor del från 70-talet. En del uppgifter, såsom prislister, uppdateras varje år men många tabeller och diagram i normen är inaktuella i förhållande till dagens mer rationella jordbruk. Då uppgifterna som normen bygger på är föråldrade leder detta till att ersättningen inte alltid blir korrekt. Utvecklingen inom jordbruket har gått framåt i en rask takt de senaste årtiondena vilket gör det problematiskt när ersättning ska bestämmas. Det blir svårt att likställa och generalisera jordbruksfastigheterna. Jordbruk med specialodlingar som potatis och morötter är beroende av specialmaskiner samt övriga, särskilda faktorer, vilka påverkas extra mycket av den snabba utvecklingen. Det har i sin tur troligtvis lett till att det råder större skillnader tekniskt sett mellan gårdar emellan. En del gårdar har produktion motsvarande de som användes som referens för att ta fram normen medan en del gårdar har produktion och teknik som långt skiljer sig från de standardmodeller som togs fram under 70-talet.

Den allmänna uppfattningen, vilken delas av både Maria Nilsson på LRF Konsult, Lina Hägg på Trafikverket samt Leif Norell på Lantmäteriet, är att normen bör ses över, gärna hela men det kan också ske på särskilda delar. Att se över denna är dock mycket tidskrävande och det är ingen som i dagsläget vill ta på sig kostnaden. Nilsson, Hägg och Norell är rörande överens om att normen i slutändan, i de allra flesta fall, ger rätt ersättning till fastighetsägarna trots att uppdelningen mellan posterna är snedfördelad. När ersättning slutligen erläggs för intrånget spelar uppdelningen i kostnadsposter inte så stor roll utan det är slutsumman som är av vikt för fastighetsägaren. Trafikverket har dock, som statlig myndighet, krav på sig att kunna redovisa och motivera sina utgifter.

Anledningen till att ersättning beräknas med jordbruksnormen vid vägintrång är dels dess praktiska och ekonomiska fördelar men också för att normen ger en försäkring om varje fastighetsägares rätt till samma principer för ersättning. Att göra en individuell bedömning av ersättning för varje fastighet skulle vara kostsamt och opraktiskt, främst vid små intrång. Vi anser att parterna bör fortsätta använda jordbruksnormen då det i dagsläget inte finns något bättre alternativ.

Jordbruksnormen fungerar som vägvisare åt frivilliga överenskommelser vilka ska överensstämma med ersättningsreglerna i ExL. En mycket stor samhällsekonomisk vinst finns i att jordbruksnormen är väl fungerande och att den är allmänt accepterad. Om frivilliga överenskommelser inte kan uppnås i samband med intrång skulle troligtvis stora transaktionskostnader uppstå. Än idag har jordbruksnormen aldrig testats i domstol och det är svårt att sia om hur utfallet skulle bli. Att höga kostnader skulle belasta Trafikverket vid en domstolsprocess kan vara ett incitament för Trafikverket att vara noga i sin första beräkning av intrångsersättning. Markförhandlarna har ett visst förhandlingsutrymme av okänd omfattning, samtidigt måste de redovisa och motivera alla sina kostnader. Det är svårt att bedöma vad som är rätt marknadsvärde för en fastighet. Troligt är att Trafikverket använder en säkerhetsmarginal vid många av sina intrångsvärderingar för att inte riskera att ligga under marknadsvärdet. Om ett fall skulle gå vidare till domstol skulle Trafikverket med största

sannolikhet lägga sig på lägsta möjliga nivå vilket kan innebära att fastighetsägaren får mindre ersättning om Trafikverket vinner i domstol.

7.2 Hur beräknas anpassningsersättning enligt jordbruksnormen?

Anpassningsersättning som beräknas med hjälp av jordbruksnormen bygger på hur stor areal som tas i anspråk. För att beräkna anpassningsersättning krävs uppgifter om täckningsbidrag, markvärde, kalkylränta, kapitaliseringsfaktor samt godhetsfaktor och ianspråktagen areal. Den faktor som är störst föremål för diskussion i de fall vi tittat på är täckningsbidraget.

7.3 Markvärde på fastighet med specialodling

Marknadsvärde för jordbruksmark bestäms främst med ledning av ortsprismaterial. Åkermarksvärdet varierar stort över landet och är svårt att bedöma då det finns ont om jämförelseköp. Vid bedömning av marknadsvärdet tas ingen hänsyn till markens subjektiva värden, dess olika värden för olika människor, utan det är en objektiv bedömning. Fastighetsägaren själv och grannar som är lantbrukare kommer troligtvis att värdera marken mycket högre än övriga på marknaden. Högst åkermarkspriser har vi inom produktionsområde Gss, Götalands södra slättbygder.

En intressant jämförelse av åkermarkspriser kan göras mellan försäljningar kring Lund och Kristianstad. I Lunds kommun kan genomsnittspriset för åkermark av klass 10 ligga på omkring 300-350 tkr/ha medan åkermark av samma klass kring Kristianstad kan hamna på 200-250 tkr/ha. Vid högre markpris dras högre markräntekostnader från täckningsbidraget när anpassningsersättningen beräknas. Det innebär att en fastighetsägare i Lund kan få mindre anpassningsersättning än vad ägaren av en likvärdig fastighet i Kristianstad får. Vår uppfattning är att fastighetsägaren blir kompenserad för detta genom ersättningen som beräknas under posten "direkt ianspråktagande" där ersättningen grundas på markvärdet.

I vissa fall kan det hända att den kalkylerade markkostnaden överstiger täckningsbidraget. Det är inte troligt att så skulle ske vid odling av specialgröda men skulle kunna ske vid spannmålsodling eller på fält i träda. Följden blir då att brukaren får en negativ anpassningsersättning. Leif Norell anser att anpassningsersättningen bör utjämnas till noll kronor i dessa fall. Markägaren blir kompenserad i ersättningen för direkt ianspråktagande och en uppräknings av anpassningsersättningen skulle leda till dubbelersättning. Maria Nilsson på LRF Konsult hävdar att en bedömning bör ske från fall till fall. Vi ser som sagt inte detta som ett problem vad gäller fastigheter med specialodling men är viktigt att ha i beaktning då fastighetspriserna ökar kontinuerligt.

Vi har sett att en fastighet med specialodling är beroende av flera särskilda beståndsdelar där verksamheten bedrivs. Det krävs ett väl fungerande bevattningssystem samt byggnader och lokaler som är lämpade för företaget. Vid bedömning av marknadsvärdet av en sådan fastighet kan det diskuteras huruvida specialodlingen bör ha inverkan på fastighetens marknadsvärde. Enligt Leif Norell bör företagets växtodlingsinriktning inte påverka marknadsvärdet, däremot värderas byggnader och lokaler under direkt ianspråktagande där de får inverkan på marknadsvärdet. Maria Nilssons uppfattning är att specialodling på fastighet påverkar marknadsvärdet men att de inte rimligen höjer markvärdet för dessa fastigheter utan istället bör ersätta för nedlagda investeringar såsom bevattningssystem under posten övrig skada. Vår

uppfattning är att även Trafikverket hellre ersätter fastighetsägaren för nedlagda investeringar såsom bevattningssystem, under posten övrig skada. I de fallen bör ett påslag om 25 % göras på denna ersättningspost, vilket vi inte sett äger rum i dagsläget.

7.4 Hur tas hänsyn till specialodling vid beräkning av anpassningsersättning?

Anpassningsersättningen är en betydande faktor i beräkning av intrångsersättning under posten tillfälliga skador. Hur stor anpassningsersättningen blir beror dels på intrångets storlek och dels på växtodlingsinriktningen, som speglas i täckningsbidraget. När vi talar om specialodling i detta avsnitt handlar det om odling av potatis och morötter.

Vi har under arbetets gång diskuterat huruvida hänsyn tas till specialodling vid beräkning av anpassningsersättning. Specialodlingen påverkar täckningsbidraget men vi anser att det finns faktorer att ta hänsyn till som inte syns där. Vår bedömning är att jordbruksföretag med specialodling är mer svårangepassade än jordbruk med traditionell odling på grund av de särskilda förutsättningar dessa odlingsinriktningar kräver.

7.4.1 Vilka särskilda faktorer finns att beakta vid specialodlingar jämfört med traditionella jordbruk och vilken hänsyn tas till dessa i jordbruksnormen?

Täckningsbidraget är den viktigaste delen vid beräkning av anpassningsersättning. Täckningsbidraget beror i sin tur på flera faktorer som är viktiga att beakta. För specialodling blir faktorerna flera och än viktigare att ta hänsyn till än vid odling av spannmål. Ofta använder värderare standardiserade kalkyler för att beräkna täckningsbidrag som Agriwise och Produktionsgrenskalkylerna från Hushållningssällskapet. Utan kalkyler skulle det krävas mycket tid att ta fram täckningsbidrag för varje enskild fastighet, där fastighetsägaren inte själv har användbara uppgifter. Det finns stora fördelar med att använda kalkyler och ofta fungerar dessa bra som en uppskattning av täckningsbidraget och är lämpliga att använda vid mindre intrång. Vid större intrång är det i de flesta fall en nödvändighet att värderaren anpassar kalkylen efter brukarens faktiska förutsättningar och uppgifter om gården.

För de faktorer vi valt ut att studera närmare, vilka är särskilt viktiga för potatisodling, har vi undersökt hur hänsyn tas till dessa vid beräkning av täckningsbidrag med Agriwise. Bevattning och lagring tas upp på ett rättvist sätt. Maskiner är den post där störst förändring skett sedan normen togs fram, till följd av den tekniska utvecklingen. Som vi tidigare nämnt är det svårt att generalisera jordbruken och vilka maskiner företagen har då det skiljer enormt från fall till fall. I kalkylen förutsätts att en del av maskinerna samägs eller hyrs in. I många fall är detta högst troligt men för en del fastighetsägare är det inte möjligt, vilket i så fall bör regleras. Vad gäller täckningsbidrag är det viktigt att ange växtföljden, då täckningsbidrag för potatis skiljer sig mycket från de grödor som odlas emellan potatisen i växtföljden. Sammantaget drar vi slutsatsen att det är svårt att i kalkylerna täcka in de faktorer som gäller för fastigheter med specialodling, istället bör en särskild anpassning ske för varje enskild fastighet för att undvika missvisande resultat. Sådan anpassning kräver att faktiska siffror tas in i kalkylen utifrån fastighetens förutsättningar.

Efter de fall vi studerat har vi dragit slutsatsen att Trafikverkets beräknade täckningsbidrag blir för låga såvida kalkylen inte anpassas särskilt. För fastigheten i Stora Aby syns detta extra tydligt då täckningsbidraget skiljer sig med över 10 000 kr/ha mellan beräkningarna, vilket i

sin tur leder till en stor skillnad i beräknad anpassningsersättning mellan värderingarna. I första värderingen hade värderaren använt Agriwise standardkalkyl medan LRF Konsult använde de faktiska uppgifter som fastighetsägaren kunde redovisa.

Värdering av anpassningsersättning på en fastighet med specialodling kräver mycket jordbrukskunskap av den som utför värderingen. På Trafikverket är det upp till markförhandlaren om denne vill göra värderingen själv eller ta in extern expertis. Vi har sett exempel på när sådan expertis har tagits in från Hushållningssällskapet i fråga om täckningsbidrag. Även Hushållningssällskapet använder kalkyler för att ta fram täckningsbidrag men har djupare kunskaper och lättare att frångå kalkylen och se faktiska kostnadsposter hos företaget. I fallet som rör Hageby förs en diskussion kring huruvida fastighetsägaren efter intrånget kan bruka ett skifte vilket främst beror på om det är möjligt att använda en viss bevattningsteknik. Det är rimligt att fråga sig vilken kunskap som kan krävas av Trafikverket och hur långt deras undersökningsplikt går. Det finns naturliga orsaker till att för stora resurser inte kan läggas ned på ett fall men samtidigt bör beaktas de merkostnader Trafikverket drabbas av när ersättningen blir fel och fallet går till vidare förhandling.

Företag med lönsam odling har ett högt täckningsbidrag på marken. Dessa får en för liten ersättning om täckningsbidraget i ersättningsberäkningarna tas från kalkyler eller rakt från normen. Vi anser att odlaren i dessa fall får en större bevisbörd och blir tvungen att uppge faktiska siffror från företaget för att få en rättvis ersättning. Så var fallet för Hageby och Stora Aby. På motsvarande sätt kan den odlare som har lågt täckningsbidrag tjäna på att få ersättningen beräknad utifrån kalkylerna. Ett sätt att öka lönsamheten på företaget och därmed få upp täckningsbidraget är att nischa verksamheten, likt brukaren på Hageby har gjort. Men en följd av detta blir att det kan bli svårare att anpassa sig och tillfredsställa kunderna när förutsättningarna på gården ändras.

7.4.2 Kalkylränta

Den kalkylränta som praktiskt tillämpas är i dagsläget 4 % även om vi sett att denna varit föremål för diskussion i fallen vi studerat. Räntenivån sätts efter en uppskattning om framtida räntenivå. För ett par år sedan var Trafikverket i kontakt med Leif Norell på Lantmäteriet i fråga om kalkylräntan och en sänkning av denna till 3 %. Då beslutades att ligga kvar med en ränta på 4 %. I intervju med Leif berättade han att det nyligen har utkommit en ny uppskattning av den långsiktiga realräntan i samband med en utredning om tomträttsavgäld. Tidigare uppskattades den långsiktiga realräntan till 3,5 % men denna har nu sänkts till 2,5 %. Vid tidpunkten då diskussionen om en sänkning fördes var det fortfarande 3,5 % som gällde. Vi menar att det idag, framförallt tack vare nämnda utredning, finnas incitament att sänka kalkylräntan till 3 %.

7.4.3 Kapitaliseringsfaktor

En diskussion bör föras kring huruvida anpassningsersättningen för jordbruk med specialodling bör kapitaliseras under en längre tid än traditionella jordbruk. I denna fråga är meningarna delade. Lina Hägg är av åsikten att företagets speciella förutsättningar såsom bevattning, lokaler och maskiner ersätts under posten övrig skada och därför bör kapitaliseringstiden vara densamma. Maria Nilsson håller till viss del med om att det kan vara lämpligt med en längre kapitaliseringstid om det finns incitament till det på fastigheten. Leif Norell är av motsatt åsikt. Han hävdar att företag med specialodling är mer känsliga för oförutsedda händelser och förändras i större omfattning än traditionella jordbruk. Han hävdar

vidare att det finns anledning att inte kapitalisera dessa på lika lång tid och att de specialfaktorer som förekommer slår igenom i täckningsbidraget. Trafikverket har fastslagit kapitaliseringstid i deras interna riktlinjer tillsammans med Lantmäteriet och det är inget som brukar diskuteras vid förhandling. Det kan dock vara lämpligt att se över om kapitaliseringstiden bör vara densamma på alla typer av jordbruksföretag.

7.5 Hur skiljer sig intrångsersättningen mellan de olika parternas beräkningar i fallen?

7.5.1 Hageby 10:2

Det kan diskuteras huruvida fastighetsägaren borde veta om att vägen skulle kunna dras över fastigheten när han lät uppföra bevattningsdammen. Det fanns under lång tid två tänkbara förslag på dragning av vägen och länge lutade det åt att det andra alternativet skulle bli aktuellt. Projektet hade dessutom diskuterats under många års tid. Det är viktigt att som fastighetsägare bevaka sina intressen. Samtidigt är det som jordbrukare orimligt att under många år undvika rationalisering och utveckling av sitt företag i väntan på att en ny väg kanske kommer att byggas över fastighetens marker. Vi anser därför att fastighetsägaren inte gjorde något fel i att investera i en ny bevattningsdamm vid tidpunkten.

Efter Hushållningssällskapets utlåtande lät Trafikverket undersöka möjligheten att fastighetsägaren skulle få en bevattningsramp samt ersättning beräknad med förutsättningen att fält A1 med en areal om 4 ha kunde bevattnas. Efter besök på plats samt efter samtal med fastighetsägaren tillika brukaren är vår uppfattning att odling på fältet samt innehavande av bevattningsrampen är en orationell lösning. Det merarbete bevattningsrampen kräver är för stort i förhållande till den nytta den skulle generera.

Utöver värderingen som gjorts vore det rimligt att fastighetsägaren får ersättning för investering i bevattningsdamm och bevattningssystem på fastigheten under posten övrig skada vilket Trafikverket inte räknat med i sin värdering.

Förhandling om värdering är inte avslutad och vi kan inte jämföra de olika parternas värderingar i detta fall.

7.5.2 Stora Aby 2:3, Hultsfred

Ersättningsprocessen för Stora Aby började med att Trafikverket räknade fram ett förslag på ersättning i april 2010. Fastighetsägaren blev inte nöjd med ersättningen utan anlät LRF Konsult som juridiskt ombud i fortsatta förhandlingar. Den brist vi anser Trafikverket gjorde i sin första värdering var att gå efter Agriwise kalkyl vid beräkning av täckningsbidraget vilket inte motsvarade det faktiska täckningsbidraget på fastigheten. Tillräcklig hänsyn hade inte tagits till fastighetens faktiska förutsättningar. Vidare diskuterades också åkermarksvärdet på fastigheten samt kalkylräntan. Från Trafikverkets första förslag på ersättning där åkermarksvärdet sattes till 70 000 kr höjdes det i det slutliga förslaget till 90 000 kr. Troligtvis är det en kompromiss med LRF Konsult som begärde ett åkermarksvärde på 110 000 kr i sin värdering.

Storleken på intrånget på fastigheten motsvarar 0,9 % av fastighetens totala areal (1,5 ha av 160 ha), 1,3 % av åkermarken på fastigheten (1,5 ha av 112 ha). Intrånget drabbar en mycket

liten del av fastigheten. Jordbruksnormen beräknar ersättning schablonmässigt och tar ingen hänsyn till hur stor del av den totala arealen på fastigheten som tas i anspråk. Motsvarande intrångsstorlek på Hageby är 15 % (6 ha åkermark tas i anspråk av totalt 40 ha). I normen tas förvisso hänsyn till intrångets storlek men inte storleken i förhållande till den totala arealen innan intrånget. Som vi diskuterat tidigare kan det vara lämpligt att ta hänsyn till intrångets procentuella andel av fastighetens storlek vid beräkning av anpassningsersättning.

7.5.3 Ysane 3:3

Intrånget innebar att ett helt brukningscentrum blev inlöst. Här kan antas att brukaren i längden har vinning av att alla de byggnader som brukaren använder samlas på samma brukningscentrum, vilket blir resultatet. Ysane är en normalstor gård och intrånget innebar en minskning av åkermark på 4,8 % (5,3 ha av totalt 103 ha). Detta kan ses som ett marginellt intrång storleksmässigt även om intrånget drabbade så mycket som sex skiften. Brukaren har inte många små kunder utan säljer till större grossister, vilka inte är lika känsliga för om brukaren levererar en mindre skörd.

Det material vi haft att tillgå om hur förhandlingen gått är i detta fall knapphändig men enligt de olika värderingarna har fyra faktorer varit föremål för diskussion; kapitaliseringsfaktorn för bestående skada, arealen som tas i anspråk, täckningsbidraget och åkermarksvärdet. Av dessa anser vi att de två första inte borde vara föremål för diskussion. Kapitaliseringsfaktorn är standard för alla fall om det inte föreligger särskilda omständigheter. Vidare bör arealen vara lätt att mäta för en markförhandlare.

På de uppgifter som markägaren gav kunde ett täckningsbidrag räknas fram som var högre än de Trafikverket kom fram till. Dock har parterna landat på en låg anpassningsersättning i överenskommelsen, troligen har täckningsbidraget stannat kring det värde Trafikverket föreslog. Vi vågar inte dra några slutsatser kring varför täckningsbidraget blev lågt men en tanke är att parterna i detta fall lagt vikten vid den slutliga totalsumman. Åkermarksvärdet är svårt att uppskatta i det aktuella området men landade mellan de olika parternas förslag.

7.6 Motsvarar anpassningsersättningen den tillfälliga skada fastighetsägaren lider i samband med intrånget?

Enligt 4 kap 1§ 3st ExL skall skador ersättas om de inte täcks av intrångsersättningen. Kravet för att skadan skall ersättas är att: 1. Den är ekonomiskt mätbar och 2. Det förekommer *adekvat kausalitet*. Brukaren på Hageby kan konstatera att många timmar lagts ner på att informera och hjälpa de olika värderarna, samt för att sätta sig in i vägarbetet och den påverkan vägen får på fastigheten. Detta är aktiviteter fastighetsägaren utför för att bevaka sina och gårdens intressen. Den tid fastighetsägaren lagt ner på detta är inte en ersättningsgill post enligt jordbruksnormen.

Varje timme fastighetsägaren ägnar åt att bevaka sina intressen utgör en kostnad om hänsyn tas till alternativkostnaden. Kostnaden är praktiskt mätbar, om varje möte och besök noterats. Det skulle ekonomiskt gå att beräkna kostnaden om varje besök och mötestid multipliceras med den inkomst brukaren har av en timmes arbete på gården. Om hänsyn tas till endast timmar då andra parter varit närvarande skulle tiden vara möjlig att kontrollera. Denna kostnad uppfyller kravet på adekvat kausalitet. Kanske bör en post tillkomma under tillfällig skada, för att fastighetsägaren verkligen ska vara skadeslös. Diskussionen ovan skulle kunna

hållas för alla fastighetsägare som drabbas av tvångsvis expropriation. Då intrånget är stort och verksamheten unik blir denna kostnad mer betydelsefull. Sedan påslaget med 25 % tillkom kan dock diskuteras om inte detta gör att intrångsersättningen täcker mer av det som annars hamnar på övrig skada.

7.7 I vilken mån är jordbruksnormen avseende Anpassningsersättning applicerbar vid vägintrång på jordbruksfastighet med specialodling?

Det finns i dagsläget inget fullgott alternativ till jordbruksnormen. En individuell bedömning av varje intrång vore inte rimligt att genomföra. Uppfattningen är att Anpassningsersättningen blir något generös på fastigheter med små intrång och något för snål vid stora intrång. Vid beräkning av täckningsbidraget tas hänsyn till den odlingstyp som råder på fastigheten. Vi anser att det är viktigt att särskild Anpassning sker vid beräkning av täckningsbidrag med kalkyl då det förekommer specialodling, framförallt då intrånget är av väsentlig betydelse för företaget. Såvida särskild Anpassning sker anser vi att jordbruksnormen är applicerbar och i de allra flesta fall ger markägaren den ersättning denne har rätt till.

7.8 Framtidsspaning

Vi tror, som tidigare nämnt, att det kommer ta lång tid innan ett omfattande arbete med att ta fram en ny norm kommer till stånd. Utvecklingen av jordbruken fortlöper dock vilket kommer innebära att många poster i normen blir än mer inaktuella än vad de är idag. Samtidigt tror vi att det i framtiden kommer bli svårare att generalisera jordbruk och därmed kommer användningen av normer och kalkyler försvåras. Hänsynstagande till varje fastighets speciella förutsättningar kommer krävas i större utsträckning.

Jordbruksnormen
Anpassningsersättning vid specialodling

8. SLUTSATSER

Jordbruksnormen fungerar som helhet bra men vissa ingående delar är i behov av revidering
Vissa delar i jordbruksnormen gör att beräkningen av intrångsersättning blir felaktig. Eftersom den i sin helhet fungerar relativt bra idag finns inte tillräckligt incitament att lägga en större kostnad på arbetet med att revidera hela normen. En genomgång och uppdatering av normens mest inaktuella delar behövs. Om ränteläget fortsätter att vara lågt, likt idag, i ytterligare några år är kalkylräntan en av de faktorer som behöver ses över. Vad gäller Anpassningsersättning fungerar jordbruksnormen bra. Vissa delar är dock oflexibla och det är viktigt att ta hänsyn till dessa vid beräkning.

Gör Trafikverket en noggrann första värdering kan förlängda förhandlingar undvikas
Det är viktigt att Trafikverket gör en noggrann första värdering och bedömning av faktorer vid beräkning av intrångsersättning på fastigheter med specialodling. Om så görs kan de undvika långdragna processer och därmed de transaktionskostnader som följer eftersom Trafikverket står för kostnaderna för juridiska ombud.

En noggrann beräkning av täckningsbidrag leder till en riktig Anpassningsersättning
Täckningsbidraget är den faktor som spelar störst roll för utfallet av Anpassningsersättning. Här är jordbruksnormen stelbent och föråldrad. Normen innehåller schabloner för beräkning av täckningsbidrag vilka är generaliserade och därför leder till fel resultat för fastigheter med särskilda förutsättningar om dessa tillämpas rakt av. En särskild anpassning av de kalkyler som finns att tillgå för beräkning av täckningsbidrag krävs.

Fastigheter med specialodling kräver större anpassning av täckningsbidraget
För fastigheter med specialodling som potatis och morötter finns flera faktorer att beakta och det blir extra viktigt att anpassa täckningsbidraget. Exempel på faktorer som påverkar täckningsbidraget är speciella maskiner, lagerlokaler med kylanläggningar samt bevattning. Intäkterna vid odling av potatis och morötter är betydligt högre än vid traditionell växtodling, vilket speglas i schablonerna. Har fastighetsägaren ett lönsamt företag bör täckningsbidraget regleras särskilt för att inte bli för lågt.

En aktiv fastighetsägare får ofta bättre ersättning efter förlängd förhandling
Om fastighetsägaren anser att ersättningen är för låg och orkar driva frågan vidare får denne ofta högre ersättning även om det kan ta lång tid innan parterna kommer överens. Speciellt den med ett lönsamt jordbruk kan tjäna på att bevisa sin lönsamhet. Fastighetsägaren har lite att förlora ekonomiskt på en längre förhandling då Trafikverket står för alla kostnader. Dock har vi sett att Trafikverket använder ett visst förhandlingsutrymme vid sin första värdering. Om ett fall går till domstol kan Trafikverket sänka ersättningen till sin lägsta nivå och där uppkommer en risk för fastighetsägaren att få lägre ersättning.

Små intrång ges ofta generös Anpassningsersättning, stora intrång ges något snål
I normen tas ingen hänsyn till andelen av den totala storleken på fastigheten som tas i anspråk och därmed inte heller en uppskattning om hur stor påverkan intrånget får på företaget. Om 20 ha tas i anspråk ges samma ersättning som om den totala arealen är 50 ha eller 150 ha. Den anpassning som krävs för fastighetsägaren kan dock skilja mycket.

REFERENSER

Myndighetspublikationer

Hallefält & Nilsson, (2006), *Maskinkostnader i potatisodling*, SLU Alnarp, institutionen för landskaps- och trädgårdsteknik

Jordbruksstatistik årsbok (2001b), Bilaga 2, *områdesindelningar i lantbruksstatistiken*, Jordbruksverket

Jordbruksverket, (2003e), *Lager för kvalitetsprodukter*, del ur kurspärmen ”Ekologisk odling av grönsaker på friland”, Jordbruksverket

Jordbruksverket (2012f), *Priser på jordbruksmark 2011*, Tabell 3. Genomsnittliga priser på åkermark 1995-2011, tkr/ha, Jordbruksverket

Norell, L (2001a). *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter*. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik—speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar. Meddelande, 4, 158-159.

Norell, L. (2001b). *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter*. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik—speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar. Meddelande, 4, 89.

Norell, L. (2007), *Markåtkomst och ersättning för vägar, järnvägar och kraftledningar i Norden*, Lantmäteriet, s.32-35.

Trafikverkets hemsida, (2013b), <http://www.trafikverket.se/Privat/Projekt/Blekinge/E22-genom-Blekinge/E22-SolveStensnas/>, (hämtad 2013-05-10)

SLU (2013), *Databasen för driftsplanering*, Databoken 2009, SLU

Vägverket, 1983, *Vägverkets tillämpningsanvisningar 1983 års förslag till jordbruksnorm*, Vägverket

Vägverket b, 1983, *Vägverkets tillämpningsanvisningar 1983 års förslag till jordbruksnorm*, Vägverket, sida 12 Del 1.

Vägverket (2008a), Arbetsplan E22 Sölvesborg – Karlskrona del Sölve-Stensnäs

Vägverket (2008b), Arbetsplan Väg 50, Jönköping- Motala del Skänninge-Motala

Övriga tryckta källor

Engström, M. (2011). *Vägsalt orsakar skador på åkermark*. ATL, 14 januari

Hohfeld, W. N. (1913). *Some fundamental legal conceptions as applied in judicial reasoning*. The Yale Law Journal, 23(1), 16-59.

Sjödin et al.,(2011a), *Markåtkomst och Ersättning*, tredje upplagan. S. 48, Norstedts juridik, 2011

Sjödin et al.,(2011b), *Markåtkomst och Ersättning*, tredje upplagan. S. 67, Norstedts juridik, 2011

Elektroniska källor

Google maps (2013) Östergård, Hageby, Skänninge, (hämtad 2013-05-10)

Jordbruksverket (2013c),
<http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/odling/jordbruksgrodor/potatis/bevattning.4.32b12c7f12940112a7c800023791.html>, (hämtad 2013-04-09)

Jordbruksverket (2013a),
<http://www.jordbruksverket.se/jordbruksverketslattelastidor/stodtilllandsbygden/gardsstodet.4.795c224d1274198ffc280003126.html>, (hämtad 2013-05-11)

Jordbruksverket (2013d),
<http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/odling/jordbruksgrodor/potatis/vaxtfoljd.4.3229365112c8a099bd980002197.html>, (hämtad 2013-04-10)

LRF historia, 2013, <http://www.lrfhistoria.se/medlemmarna/fran-driftsbyran-till-lrf-konsult/> (hämtad 2013-04-20)

LRF Konsult (2013), <http://www.lrfkonsult.se/om-oss/om-lrfkonsult/> (hämtad 2013-04-20)

Metria 2013, Metria fastighetsregisterkarta, Hageby 10:2, skifte tre, (hämtad 2013-05-13)

Trafikverkets hemsida, (2013), <http://www.trafikverket.se/OmTrafikverket/Trafikverket/Vem-gor-vad-av-myndigheterna-inom-transportområdet/>, (hämtat 2013-03-20)

Intervjuer och muntliga källor

Holmquist Margareta, LRF Konsult, Växjö, möte 2013-04-16

Hägg Lina, (2013a), Trafikverket Malmö, föreläsning vid Lunds Tekniska Högskola, 2013-05-15

Hägg Lina, (2013b), Trafikverket Malmö, möte 2013-04-26

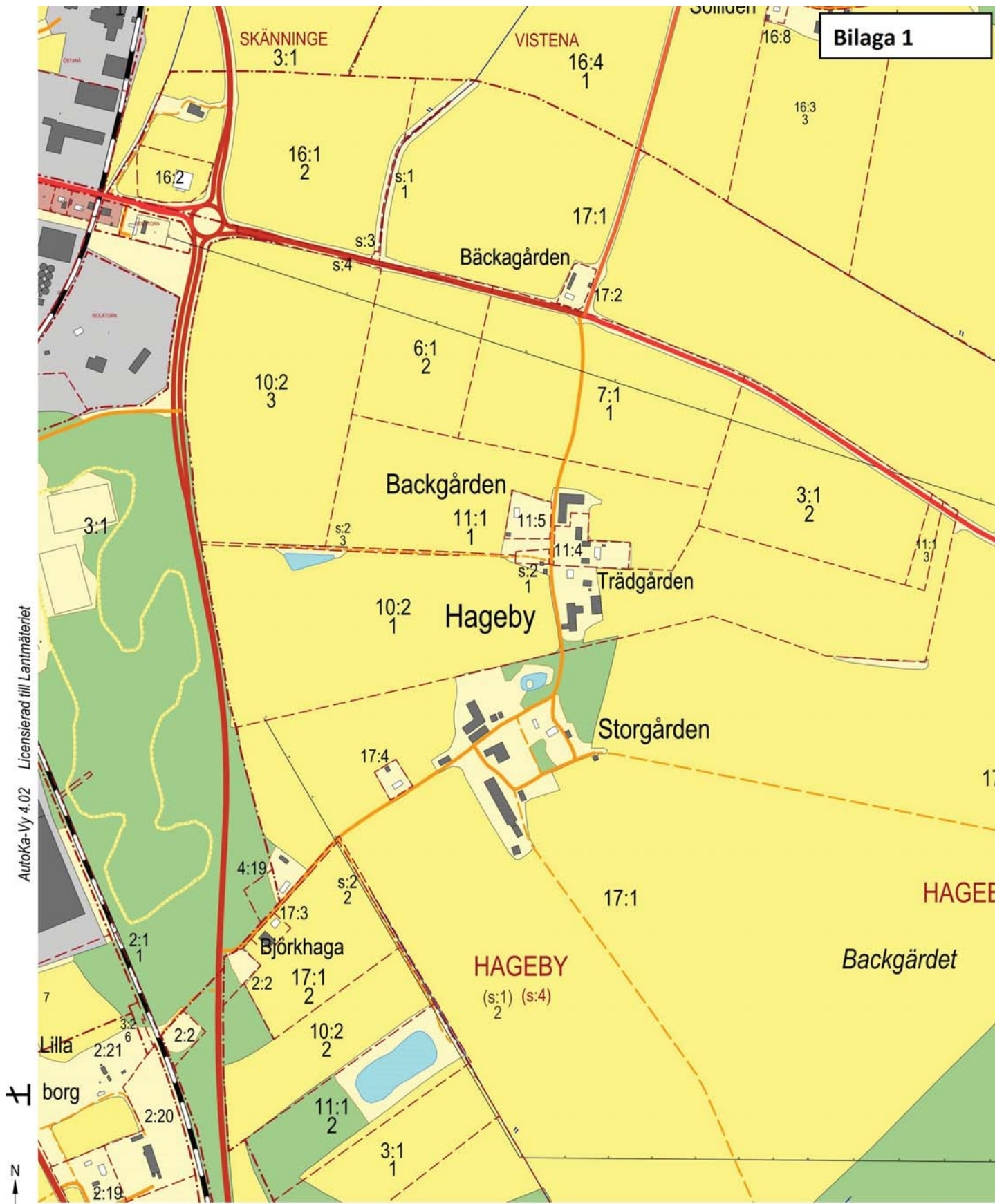
Nilsson Maria, LRF Konsult Malmö, möte 2013-05-03

Norell Leif, Lantmäteriet Gävle, möte 2013-05-07

Pantzar Magnus, Hageby Östergård, Mjölby, möte 2013-02-12

Petersson Patrick, Hushållningssällskapet Malmöhus, möte 2013-04-22

Bilaga 1



AutoKa-Vy 4.02 Licensierad till Lantmäteriet

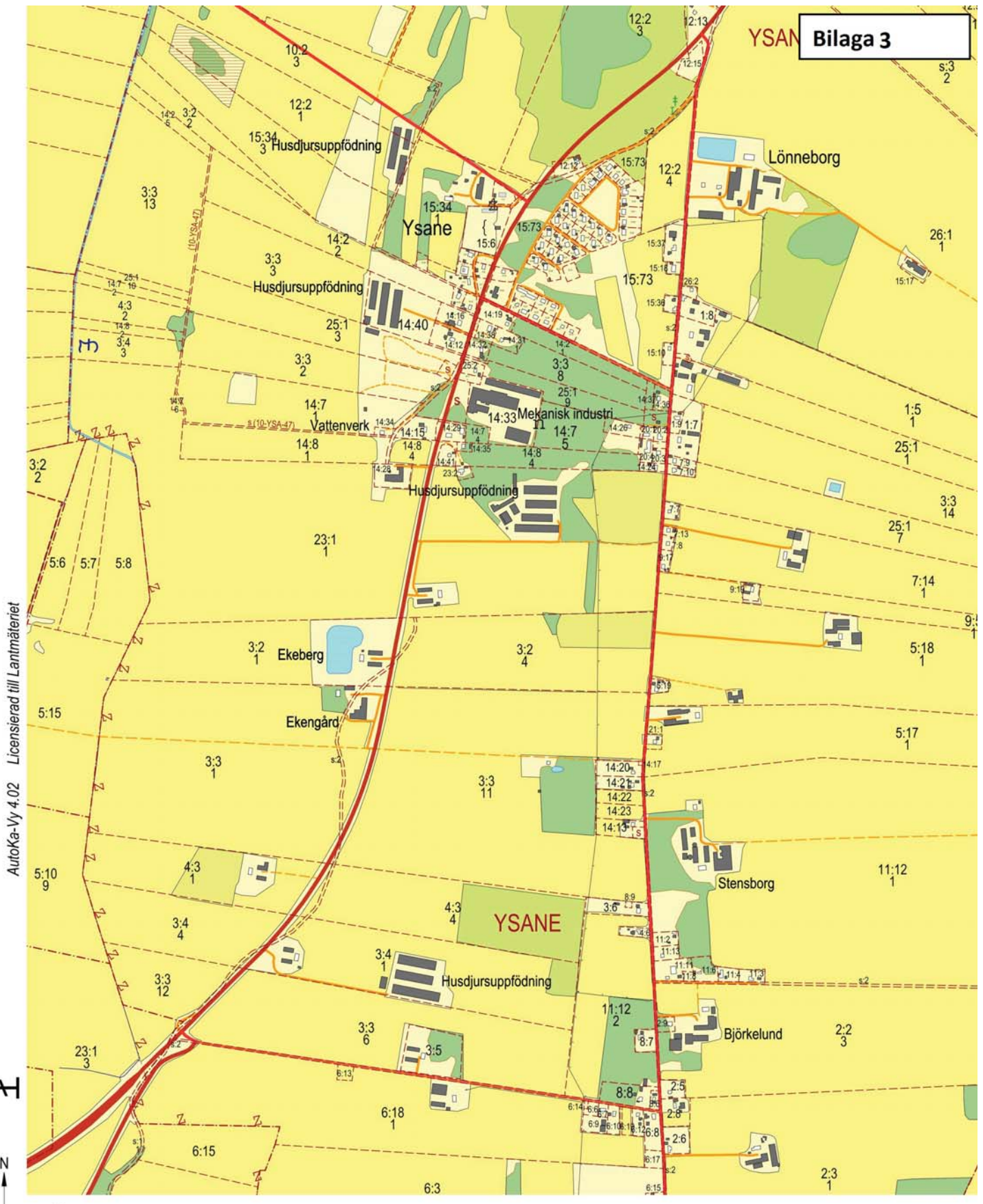
N
E

N = 6470776
E = 505765

System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2013-04-23
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i lantmäterihandling
Tolvsbo

100 0 100 200 300 400 500 m

Skala 1:8000



AutoKa-Vy 4.02 Licensierad till Lanmäteriet

N = 6213623
E = 476951

System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2013-04-23
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut
Tolvsbo

200 0 200 400 600 800 1000 m

Skala 1:12000