

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar

- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Karin Gustafsson
Malin Södergren

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Copyright © Karin Gustafsson och Malin Södergren 2013

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds tekniska högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5291 SE

Tryckort: Lund

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar

Economic adjustment when there is a changed participation in joint facilities

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Karin Gustafsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Malin Södergren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Annika Selander, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Caroline Svärd, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Fortesa Uka, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Gemensamhetsanläggning, inträdesersättning, anläggningslagen, enskild väg, vägförening, vägsamfällighet, andelstalsändring, andelstal, samfällighetsförening

Keywords:

Joint facility, compensation, Joint Facilities act, private road, road association, change in participatory share, participatory share, joint facility association

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Abstract

In year 1973 many different laws regarding jointly managed facilities were brought together in one law, the Joint Facilities Act (AL). The compensation estimation when there was a change in participatory shares was one of the things that the laws regulated differently. Now there was a need for a uniform rule of how to estimate the compensation which made it harder to use. The rule, which has in large part been taken from the Law of certain joint facilities, is nowadays found in 37-39 §§ AL. There is much confusion regarding how and when these articles should be practiced. This report aims to clarify this confusion and to examine if and how the practice can be made easier. A side issue that has been explored is if it is possible to determine a lowest compensation amount from the courts practice of the articles. The basis of this master thesis is studies of the words of the laws, legislative proposals and court cases as well as a study in how the cadastral surveyors use the articles.

In 37-38 §§ AL it is specified when a compensation estimation should be done when there is a change in participation in joint facilities. The articles also regulates who should pay and to whom the compensation should be paid. 39 § AL contains regulation on how the facility should be valued and how surplus or deficit should be estimated. The value of the facility is based on the cost of execution with deductions for age and the continued usefulness.

The result of the cadastral dossier search shows that there are a large gap between how and when the articles are used and how and when they should be used. The problem is that both knowledge and opportunities for a good enforcement of the articles are lacking. More in-service education concerning how the enforcement of 37-39 §§ AL should be done would probably increase the use. Furthermore, we have produced a suggestion to an addition in the agreement template regarding agreements about share changes in a joint facility (43 § AL) so that the cadastral surveyor will be able to make the compensation estimation, to increase the opportunities for a good enforcement.

The major part of the report is focused on simplifying the valuation of the facility by developing models aiming to accomplish that. We have limited our study in this report by focusing on solving the valuation problem for road facilities.

However, we have not been able to deduce the lowest compensation amount from the courts practice of the law. We have discussed the possibility that it is not a specific amount because it might depend on how good the models and the input values are.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Sammanfattning

Historiskt har ersättning vid ändrad delaktighet i gemensamt förvaltade anläggningar reglerats i ett flertal olika lagar och beräknats på olika sätt för olika typer av anläggningar. År 1973 sammanfördes den spretiga lagstiftningen till en lag, anläggningslagen. Med anledning av det behövdes ett beräkningssystem som kunde tillämpas för olika typer av gemensamhetsanläggningar, vilket har gjort att ersättningsreglerna är väldigt allmänt beskrivna. Ersättningsreglerna för ändrad delaktighet återfinns i 37-39 §§ AL och inspirationen till paragraferna hämtades från 41-42 §§ i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Idag råder stor förvirring om hur och när ersättningsberäkningen ska göras. Rapportens syfte är att bringa klarhet i denna förvirring och utreda hur paragrafernas tillämpning ska kunna förenklas och göras tydligare. En bifråga i rapporten har varit att undersöka huruvida det i rättstillämpningen går att utläsa ett tröskelvärde för ersättningen. Studier av lagtext, propositioner och rättsfall samt en undersökning i hur lantmätare tillämpar paragraferna ligger till grund för analyser och slutsatser i rapporten.

I 37-38 §§ AL framgår att ersättning ska utgå vid inträde, utträde eller ändrat andelstal i en gemensamhetsanläggning. Vid föreningsförvaltning ska ersättningsberäkningen baseras på föreningens över- eller underskott, medan det vid delägarförvaltning endast är anläggningens värde som är grunden för ersättning. 39 § AL innehåller bestämmelsen om hur anläggningen ska värderas och hur över- eller underskottet ska beräknas. Över- eller underskottet beräknas genom skillnaden mellan föreningens tillgångar, inklusive anläggningen, och skulder. Anläggningen värderas utifrån kostnaderna för utförandet och avdrag ska därefter göras med hänsyn taget till ålder och anläggningens fortsatta användbarhet. Största delen av rapporten är inriktad på att förenkla värderingen av anläggningen genom att ta fram en förenklad modell för ersättningsberäkning. Vi har dock i rapporten avgränsat oss till att förenkla tillämpningen främst vad gäller väganläggningar.

I resultatet av förrättningsökningarna framgår att det finns stora brister i dagens användning av paragraferna. Drygt tre fjärdedelar av de omprövningar, enligt 35 § AL, vi undersökt där paragraferna borde användas nämns de inte alls, och i knappt två tredjedelar av de undersökta anslutningarna enligt 42 a § AL motiveras inte beslutet. Vad gäller överenskommelser enligt 43 § AL gör utformningen av överenskommelseblanketten att yrkat ersättningsbelopp omöjligt kan skälighetsbedömas. Både kunskaper om och möjligheter till en bra tillämpning av paragraferna saknas.

I rapporten klargör vi innebörden i lagtext och förarbeten, rätar ut frågetecken om hur beräkningarna ska gå till samt redogör för motsägelser i förarbetena.

Som förslag på hur paragraferna ska kunna tillämpas på ett bättre sätt lyfter vi i rapporten upp förslag på mer internutbildning vad gäller 37-39 §§ AL på Lantmäteriet. För att få till en ökad användning av paragraferna har ett förslag till nya stycken i

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Lantmäteriets dokumentmall utretts i rapporten. Dessa två åtgärder borde medföra att fler lantmätare blir uppmärksammade på paragraferna och när de ska användas.

Förenklingsmodellerna vi tagit fram har varit en skälighetsmodell för bedömning av yrkade belopp, både vid anslutningar enligt 42 a § AL och vid ändrad delaktighet enligt 43 § AL, och framförallt ett förslag till beräkningsmodell för ersättningsberäkning avseende väganläggningar. Vi har dessutom ett förslag på tillägg i mallen för överenskommelser enligt 43 § AL så att en skälighetsbedömning ska kunna utföras.

Vi har dock inte kunnat utläsa något tröskelvärde ur rättstillämpningen. Möjligen finns det inget exakt tröskelvärde utan det kanske snarare beror på hur bra beräkningarna och de ingående värdena är.

Förord

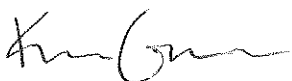
Detta examensarbete har utförts under sommaren och höstterminen 2013 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola, i samarbete med Lantmäteriet. Med detta arbete avslutar vi vår utbildning till civilingenjörer med inriktning Lantmäteri.

Ett stort tack riktas till Magnus Landgren och Fredrik Warnquist för det intressanta ämnet. Vi vill även tacka våra handledare Fredrik Warnquist och Karl Hafström Magnérus för de åsikter och synpunkter vi fått under arbetets gång. Ett stort tack riktas även till Lantmäteriet i Malmö för att vi fick möjlighet att vara där i början av vårt arbete samt det stöd och den hjälp vi fick under denna månad. Ett särskilt tack riktas också till Nils Blohm på Riksförbundet Enskilda Vägar för den intressanta diskussionsdag som vi fick möjlighet att delta i.

Slutligen vill vi tacka alla som tagit sig tid att svara på frågor och bidragit till intressanta diskussioner och på annat sätt varit behjälpliga under arbetets gång.

Lund den 3 december 2013

Karin Gustafsson



Malin Södergren



Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Författningar, förkortningar och ordlista

Författningar

1918 års VL	Vattenlagen (1918:523)	<i>(upphävd)</i>
1907 års ÄEVL	Lag (1907:48) om enskilda vägar på landet	<i>(upphävd)</i>
1926 års ÄEVL	Lag (1926:352) om enskilda vägar	<i>(upphävd)</i>
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar	<i>(upphävd)</i>
LGA	Lag (1966:700) om vissa gemensamma anläggningar	<i>(upphävd)</i>
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)	
VägL	Väglag (1971:948)	
AL	Anläggningslag (1973:1149)	
Införande av AL	Lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen	
1983 års VL	Vattenlagen (1983:291)	<i>(upphävd)</i>
Upphävande av EVL	Lag (1997:620) om upphävande av lagen om enskilda vägar	
LSV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet	
MB	Miljöbalken (1998:808)	

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Förkortningar

ESV	Ekonomistyrningsverket
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet
ga	gemensamhetsanläggning
HovR	Hovrätten
HD	Högsta domstolen
KPI	Konsumentprisindex
LM	Lantmäteriet
MMD	Mark- och miljödomstolen
Prop.	Proposition
SCB	Statistiska centralbyrån
SFF	Samfällighetsförening
TR	Tingsrätten
TrV	Trafikverket
va	Vatten och avlopp
ÅDT	Årsdygnstrafik

Ordlista

Anläggningskostnad	Kostnad för anläggningens utförande vid tiden för dess anläggande, exklusive markersättning och administrationskostnader.
Basvärde	Ett lägsta värde av anläggningen, skrivs inte ner längre än till det.
Normalkostnad	En uppskattad kostnad att anlägga en meter väg som används i beräkningsmodellen, exklusive mark- och administrationskostnader.
Nyanläggningskostnad	Kostnad för anläggningens utförande idag, exklusive markersättning och administrationskostnader
Omräknat återanskaffningsvärde	Återanskaffningsvärde som räknats ned med investeringsindex väg till tiden för anläggningens utförande och därefter räknas upp med KPI till dagens penningvärde.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Utförandekostnad	Kostnad för anläggningens utförande vid tiden för dess anläggande (anläggningskostnaden), inklusive markersättning och administrationskostnader.
Utförandeåtgärd	Definition enligt väglagen. Åtgärd som kan hänföras till antingen anläggning, omläggning, ombyggnad eller förbättring av väg.
Vägförening	Gemensam förvaltning av väg i tätbebyggt område.
Vägsamfällighet	Gemensam förvaltning av väg på landsbygd.
Återanskaffningsvärde	Kostnad för utförandet av en motsvarande anläggning idag (nyanläggningskostnaden), inklusive markersättning och administrationkostnader.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Innehåll

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte	2
1.3	Frågeställningar	2
1.4	Metod	2
1.5	Avgränsning	3
1.6	Felkällor.....	3
1.7	Disposition	4
2	Historisk tillbakablick.....	5
2.1	Allmänt.....	5
2.2	Ersättningsberäkning	8
3	Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet	13
3.1	När och till vem ersättning ska utgå (37-38 §§ AL)	13
3.2	Ersättningsberäkning (39 § AL)	15
3.2.1	Skälighetsbedömning	17
3.2.2	Utförandekostnad eller återanskaffningsvärde.....	18
3.2.3	Avskrivning	20
3.2.4	Uppräkning	21
3.2.5	Utförande och drift.....	23
3.2.6	Tröskelvärde	24
4	Möjlighet till förändrad delaktighet.....	25
4.1	Ersättning ska beräknas	25
4.1.1	Omprövning (35 § AL).....	25
4.1.2	Anslutning i samband med fastighetsbildningsåtgärd (42 a § AL).....	27
4.1.3	Överenskommelse (43 § AL).....	28
4.2	Ersättning ska inte beräknas	29
4.2.1	Styrelsens möjlighet att ändra andelstal (24 a § AL)	29
4.2.2	Överföring av andel i samband med fastighetsbildningsåtgärd (41-42 §§ AL)....	30
5	Rättsfall	33
5.1	Tingsrätten	33
5.2	Hovrätten	35
5.3	Högsta Domstolen.....	37
6	Väganläggning	39
6.1	Normalkostnad	39

6.2	Bedömning av vägens skick.....	40
6.3	Avskrivningstid	41
6.4	Index	41
7	Undersökningar	45
7.1	Förrättningsundersökning.....	45
7.1.1	Urval	45
7.1.2	Granskning.....	46
7.1.3	Resultat.....	47
7.2	Rättsfallsundersökning.....	48
7.2.1	Urval	48
7.2.2	Resultat.....	48
7.3	Värdeutlåtande	49
7.3.1	Lantmätare, Per Rune Karlsson	49
7.3.2	Lantmätare, Lisa Törnberg.....	50
7.3.3	Lantmätare, Jennie Lundin	51
7.3.4	Värderingsbyrån, Stefan Nilsson.....	51
7.3.5	Samfällighetsförening, Långviken.....	52
7.4	Samtal	53
7.4.1	Trafikverket, Stig Näsvall	53
7.4.2	Trafikverket, Bengt Johansson.....	54
7.4.3	Lantmätare	54
8	Analys.....	57
8.1	Tillämpningen av 37-39 §§ AL	57
8.2	Syftet med 37-39 §§ AL.....	62
8.3	Värdering av väganläggning	63
8.3.1	Speciellt med väganläggningar	63
8.3.2	Skälighetsbedömning	64
8.3.3	Utförandekostnad eller återanskaffningsvärde.....	64
8.3.4	Uppräkning	69
8.3.5	Avskrivning	71
8.3.6	Utförande- och driftsåtgärder	77
8.4	Tillgångar och förbindelser	78
8.5	Tröskelvärde	79
8.6	Beräkningsmodellen	80
8.7	Skälighetsmodellen	82
9	Slutsats	85
9.1	Paragrafernas tillämpning.....	85
9.2	Förslag till ökad användning av paragraferna	85
9.2.1	Internutbildning.....	85
9.2.2	Förslag till uppdatering av överenskommelsemall (43 § AL).....	85

9.2.3	Förslag till skälighetsmodell.....	85
9.2.4	Förslag till beräkningsmodell (lathund)	87
9.2.5	Förslag till uppdatering av dokumentmall	91
9.3	Går det att utläsa ett tröskelvärde?	93
9.4	Problem för vidare undersökning	93

Källförteckning

Bilaga 1. De poster ur index E84 som ingår i Trafikverkets Investeringsindex väghållning

Bilaga 2. Test av beräkningsmodellen

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns ungefär 89 000¹ gemensamhetsanläggningar med olika ändamål i Sverige 2013. I statistik från 2004 var de vanligaste ändamålen väg (60 %) och va-anläggningar (36 %)². Företeelsen att gemensamt bygga och driva anläggningar är något som länge funnits i Sverige. Redan i 1907 års lag om enskilda vägar reglerades hur gemensamma väganläggningar skulle anläggas och förvaltas. Reglerna om gemensamma anläggningar har, från att under 1900-talet varit uppdelade i olika lagar för olika ändamål, fått en gemensam reglering i anläggningslagen (AL) som infördes 1973. AL innehåller många regler som till viss del är hämtade ur den äldre lagstiftningen och ett exempel är 39 § AL som reglerar hur ersättning ska beräknas vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar. Det är till stor del denna ersättningsberäkning vårt examensarbete handlar om.

Enligt 37-38 §§ AL ska en ersättning bestämmas när en fastighet inträder, utträder eller får sitt andelstal ändrat i en gemensamhetsanläggning. Ersättningen ska baseras på föreningens överskott alternativt underskott. Om det finns ett överskott i föreningen ska ersättning vid inträde betalas till delägarna och vid utträde till ägaren av den utträdande fastigheten. I det fall det föreligger ett underskott måste fastighetsägaren, då fastigheten utträder, betala sin del av underskottet till övriga delägare. Hur ersättningen ska beräknas framgår av 39 § AL. Där anges att ersättningen ska baseras på föreningens över- eller underskott vilket beräknas utifrån skillnaden mellan föreningens tillgångar, inklusive anläggningens värde, och föreningens förbindelser. Ersättningen ska sedan bestå av den in- eller utträdande fastighetens andel av det framräknade över- eller underskottet.

Vi har blivit uppmärksammade på att det eventuellt föreligger ett problem med tillämpningen av 37-39 §§ AL. Teorin är att paragraferna ofta inte används. I denna rapport undersöks huruvida paragraferna används i enlighet med lagstiftarens tanke eller inte. Om så inte är fallet ska vi undersöka varför och utreda hur tillämpningen av paragraferna i så fall kan förbättras. Kanske behövs det en metod som förenklar beräkningarna och därmed effektiviserar tillämpningen, eller kanske det bara krävs att lantmätare och andra som borde tillämpa paragraferna uppmärksammas på att de finns och när de ska användas.

¹ Lantmäteriet (2013a)

² Björklund, M. & Wedman, A. (2004), s. 36

Det framgår av propositionen till anläggningslagen att ersättning inte ska utgå för varje framräknat över- eller underskott. Propositionens formulering tyder på att ersättning inte ska utbetalas om det understiger ett visst belopp. Det ska därför undersökas huruvida det är möjligt att utläsa en sådan gräns, i arbetet kallat tröskelvärde, i gällande rätt.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur paragraferna 37-39 §§ AL är tänkta att användas och hur de tillämpas av lantmätare vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar. Skulle det visa sig att paragraferna inte används som det är tänkt finns det anledning att diskutera hur tillämpningen av nämnda paragrafer kan förenklas och tydliggöra när tillämpning ska ske.

1.3 Frågeställningar

- Finns det någon skillnad i hur paragraferna används och hur de är tänkta att användas?
 - Varför finns i så fall denna skillnad och kan det göras något för att minska den?
- Hur ska en ersättningsberäkning enligt 39 § AL genomföras?
- Går det att utläsa en undre gräns för ersättningsbeloppet?

1.4 Metod

I processens inledningsskede studeras den grundläggande teorin genom att vi undersöker berörd lagtext samt propositionen till 37-39 §§ AL för att få en uppfattning om paragrafernas syfte. Därefter studeras aktuella rättsfall och annan relevant litteratur som berör ämnet. De förrättningar som ska undersökas väljs ut efter på förhand valda kriterier. Vidare intervjuas några lantmätare som handlagt förrättningar där ersättning enligt 37-39 §§ AL utbetalts för att få en uppfattning om vad de tycker om tillämpningen av paragraferna. Därigenom utreds om paragraferna är svåra att tillämpa och vad som skulle kunna göras för att förenkla tillämpningen av dem.

Trafikverket kontaktas för att få allmän information om väghållning, statsbidrag för både driftskostnader och normalkostnader för att anlägga en väg. Även andra kunniga inom området kontaktas för att få reda på normalkostnaden för att anlägga mindre vägar.

Resultatet av undersökningarna sammanställs och i analysen diskuteras om paragraferna används i enlighet med lagstiftarens tanke och gällande rätt eller om det avviker på något sätt. Om tillämpningen av paragraferna avviker från den bakomliggande

tanken undersöks hur tillämpningen av paragraferna kan förbättras. Det ska även analyseras om det ur gällande rätt är möjligt att utläsa när ersättning ska utgå med avseende på ett lägsta belopp.

1.5 Avgränsning

Examensarbetet behandlar ersättningsberäkning vid in- och utträde, samt ändrat andelstal i gemensamhetsanläggningar. Det är därmed ett arbete inom fastighetsrätt. Målgruppen är aktiva lantmätare som handlägger anläggningsförrättningar, både inom det kommunala och statliga lantmäteriet och delar av arbetet är även riktat mot sällskapsföreningar som själva beräknar ersättningar.

Anläggningslagen gäller för gemensamhetsanläggningar med olika typer av ändamål som kräver helt olika övervägningar. För att avgränsa arbetet inriktas största delen av det mot det vanligaste ändamålet, dvs. väg.

De fall där förändringarna i en gemensamhetsanläggning är så stora att föreningen upplöses ingår inte i detta arbete. Vidare undersöks inte heller hur beräkning av markersättning enligt 13 § AL genomförs.

1.6 Felkällor

Utbudet av relevanta rättsfall har varit litet. Dessutom finns det inte särskilt mycket litteratur kring ämnet, därför har fokus i många fall lagts på vad som står i propositionerna. Det kan därför innebära att de egna tolkningar och bedömningar som gjorts kan medföra eventuella fel i modellen som tagits fram.

Vissa sökkriterier har ställts upp för att få fram ett relevant underlag från Lantmäteriets digitala förrättningsarkiv till undersökningen om paragraferna används som det är tänkt. Urvalet kan självklart göras på andra sätt och resultatet skulle då antagligen bli lite annorlunda. Statistikens exakthet kan därför vara något osäker.

Istället för att intervjua många olika lantmätare har vi valt att fokusera på ett fåtal. Detta kan såklart resultera i att det dras slutsatser från vad endast en eller ett fåtal lantmätare tycker och tänker. Intervjuer överhuvudtaget kan resultera i missuppfattningar. Denna risk har dock minimerats genom att intervjuobjekten har fått läsa igenom och korrigera sammanfattningen av deras respektive intervju.

Vi har endast inhämtat information om normalkostnader för väg från ett fåtal aktörer. Detta kan ge en felaktig bild av hur mycket det kostar.

De framtagna modellerna och standardformuleringarna är endast förslag på hur ersättningsberäkning, enligt 37-39 §§ AL, skulle kunna förenklas. Vår förhoppning är

att åtminstone delar av dem ska kunna användas i det fortsatta arbetet med att utveckla förenklingsmodeller för Lantmäteriet och samfällighetsföreningar.

1.7 Disposition

<i>Kapitel 2-5</i>	Litteraturstudie av propositioner, lagtext, rättsfall och annan relevant litteratur.
<i>Kapitel 6</i>	Information om väganläggningar som är nödvändig för framtagning av förenklingsmodeller.
<i>Kapitel 7</i>	Beskrivning av urval och granskning för de olika undersökningar som genomförts samt redovisning av de resultat som framkommit.
<i>Kapitel 8</i>	Analys av ovanstående kapitel.
<i>Kapitel 9</i>	Slutsatser och presentation av de framtagna modellerna.

2 Historisk tillbakablick

Kapitlet är uppdelat så att det först görs en allmän beskrivning av historiska och nutida lagar (exklusive anläggningslagen) för olika typer av gemensamma anläggningar. Därefter följer hur ersättningen bestämts i dessa lagar. Efter kapitlet följer en bild som visar kopplingar mellan de olika lagarna.

2.1 Allmänt

Samverkan mellan fastigheter har funnits under lång tid, under mer eller mindre ordnade förhållanden. Detta har varit nödvändigt för att på ett tillfredsställande sätt ordna och säkra tillgång till bland annat vägar, stängsel, vatten- och avloppssystem på ett ekonomiskt och rättvist sätt. Fastighetssamverkan är speciellt viktigt då det handlar om anläggningar som utgör ett naturligt monopol, som till exempel va-försörjning.³

Vatten- och miljölagar

Vattenlagen infördes redan 1918 och reglerade bland annat avrinning från sjöar och vattendrag, torrläggning genom bland annat dikning och avledande av så kallat kloakvatten, det vill säga spillvatten och flytande orenligheter från bostäder och industrier. Driftskostnaden för gemensamma ledningar eller reningsanläggningar fördelades efter vilken mängd och typ av kloakvatten som varje fastighet gav upphov till.⁴

1983 års vattenlag, nedan kallad VL, kom till för att regelverket för de olika gemensamma vattenanläggningarna behövde förenklas och moderniseras samt för att det så långt möjligt skulle finnas ett gemensamt regelverk, bland annat vad gäller tillåtlighetsreglerna.⁵

I samband med miljöbalkens (MB) tillkomst år 1998 upphävdes VL. MB fick då ta över de centrala miljöbestämmelserna och tillståndsprövning medan lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LSV), som tillkom samtidigt som miljöbalken, övertog bestämmelser som inte hade någon plats i MB. Det gällde bland annat regler angående samfälligheter och avgifter samt bestämmelser gällande rådighet eftersom miljörätten av tradition inte behandlat sådana frågor.⁶ LSV innehåller mestadels regler direkt hämtade från VL men omflyttade. Nya bestämmelser tillkom dock vad gällde prövning av markavvattning.⁷

³ Prop. 2005/06:78, s. 127

⁴ Prop. 1966:128, s.34-35

⁵ Prop. 1981/82:130, s.67-68

⁶ Prop. 1997/98:45, s. 366

⁷ Prop. 1997/98:45, s.642

Ett skäl till att VL arbetades in i MB var att miljöhänsynen då fick ett större utrymme. VL hade tidigare kritiserats för att vara för exploateringsinriktad. Ett annat skäl var att tillståndsprövningen enligt MB kunde samordnas så att prövning inte behövde ske flera gånger enligt olika lagar utan att det kunde ske genom en samlad prövning. Dessutom ansåg regeringen i samband med att lagarna tillkom att det vore bra att i en ny vattenlag samordna reglerna om tillsyn, straff, ersättning m.m.⁸ För en bild som visar kopplingar mellan lagarna se figur 1 på sida 11.

Väglagar

Det har länge funnits lagar som reglerar gemensamma väganläggningar. Redan år 1907 kom den första lagen om enskilda vägar (1907 års ÄEVL).⁹ Den var endast tillämplig på landet varför 1907 års ÄEVL ersattes med en ny lag år 1926 (1926 års ÄEVL) som var tillämplig även i städer.¹⁰ I den nya lagen var dock tvångsmöjligheterna begränsade. Endast ett fåtal fastigheter, s.k. intressenter, kunde tvingas att vara med och ta del i väghållningen.¹¹ 1939 kom en ny lag om enskilda vägar bland annat för att bättre anpassas till tätbebyggda områden, fortsättningsvis kallad EVL.¹² Kopplingar mellan de olika lagarna visas i figur 1 på sida 11.

EVL behandlar två olika samverkansformer, vägsamfälligheter för vägar på landet och vägföreningar för vägar i tätbebyggda områden.¹³ Vägföreningar var ofta stora föreningar med många delägare. De fastigheter som låg inom eller bildades inom det på förhand bestämda området, som bestämdes utifrån vilka fastigheter som hade behov av vägen, anslöts automatiskt till föreningen.¹⁴ Fastigheterna fick då automatiskt, enligt huvudregeln, andelstal efter sitt taxeringsvärde.¹⁵ Länsstyrelsen kunde dock bestämma en annan automatiskt verkande fördelningsgrund om det ansågs lämpligare.¹⁶ För en vägsamfällighet var huvudregeln istället att andelstal skulle sättas efter hur mycket fastighetsägaren beräknades använda vägen.¹⁷

En annan skillnad mellan vägföreningar och vägsamfälligheter var vilka fastigheter som svarade för skulderna. I en vägförening svarade alltid de i föreningen ingående

⁸ Prop. 1997/98:45, s. 366-367

⁹ Bexelius, A. & Körlof V. (1965), s.12

¹⁰ Bexelius, A. & Körlof V. (1965), s. 13

¹¹ Prop. 1939:250, s.41

¹² Prop. 1939:250, s.43

¹³ Prop. 1939:250, s.17-18

¹⁴ Österberg, T. (2010), s.107

¹⁵ Österberg, T. (2010), s.107

¹⁶ Bexelius, A. & Körlof V. (1965), s.19

¹⁷ Bexelius, A. & Körlof V. (1965), s. 17

fastigheterna för skulderna oberoende av när föreningen ådrog sig den. Motsvarande regel angående vägsamfälligheter uppgav att det var de fastigheter som ingick i föreningen när den ådrog sig skulden som svarade för den. I vissa fall kunde dock betalningsskyldighet åläggas inträdande fastigheter till ett visst belopp.¹⁸

EVL upphävdes 1998 och i lagen om upphävande av EVL anges att vägsamfälligheter och vägföreningar bildade enligt EVL ska anses vara gemensamhetsanläggningar inrättade enligt AL.¹⁹

Lagar för övriga gemensamma anläggningar

På 60-talet, i samband med bebyggelseutvecklingen, uppkom behovet av gemensamma anläggningar med ett vidare spektrum av ändamål.²⁰ Därför infördes lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) under andra halvan av 60-talet. Innan LGA infördes hade tvingande regler om fastighetssamverkan endast funnits i vissa speciallagar och för ett antal specificerade ändamål. Utöver lagarna som nämnts ovan, VL och EVL, fanns lagar som styrde bl.a. va-anläggningar, fiske, jakt och stängsel mellan betesmarker.²¹ Förutom reglerna i speciallagarna kunde samverkan lösas mellan fastigheter genom till exempel servitut eller nyttjanderätt. Dessa lösningar var dock inte tillräckliga för att täcka behoven, då det i ett servitut inte kan läggas samma kostnadsansvar för tjänande som för härskande fastighet och att ett nyttjanderättsavtal följer en person och inte en fastighet.²² Med LGA kunde behovet av bl.a. gemensamma parkeringsplatser, lekplatser samt utfarter täckas och lagen gav även en möjlighet att tvinga in fastigheter om så behövdes.²³ Anläggningar som reglerades i speciallagar kunde dock inte inrättas enligt LGA. Detta innebar bland annat att LGA inte kunde tillämpas på en självständig väganläggning eftersom sådana reglerades i EVL.²⁴ Enligt LGA skulle andelstalen fördelas utifrån det behov fastigheten hade av anläggningen.²⁵

I det fall en gemensamhetsanläggning enligt LGA omprövas ska detta göras enligt bestämmelserna i 35 och 37-40 §§ AL. Om detta sker anses anläggningen som inrättad enligt AL.²⁶ Det finns dock ett undantag. Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning enligt LGA kunde förmånsrätt fastställas i de deltagande fastigheterna som

¹⁸ Prop. 1973:160, s. 136

¹⁹ Lantmäteriet (2013b), s.209

²⁰ Prop. 1966:128, s.27

²¹ Prop. 1966:128, s. 30-35

²² Prop. 1966:128, s.35-37

²³ Prop. 1966:128, s.27

²⁴ Prop 1973:160, s.60

²⁵ Prop. 1966:128, s.162-163

²⁶ Prop 1973:160, s. 457

säkerhet för lån.²⁷ Om förmånsrätt kvarstår är det inte möjligt att ompröva med stöd av AL utan då måste istället reglerna i LGA användas.²⁸

LGA upphörde att gälla redan under första halvan av 70-talet, endast sex år efter införandet, i samband med att AL infördes. Syftet med att införa AL var att modernisera och sammanföra lagstiftningen om inrättande av gemensamma anläggningar²⁹ samt att göra det möjligt att inrätta gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildningsförrättningar.³⁰ I propositionen till AL framgår att många bestämmelser är inspirerade av bestämmelser i LGA.³¹

Till skillnad från huvudregeln för vägföreningar i EVL där andelarna, som sagts ovan i under rubriken ”Väglagar”, fördelas efter taxeringsvärde ska fördelning enligt AL ske efter nytta och användande. Av 15 § AL framgår att andelstal för utförande ska fördelas efter den nytta fastigheten har av att vara med i anläggningen, det vill säga dess värdehöjning, medan andelstal för drift och underhåll ska fördelas efter hur mycket en ”normalägare” till fastigheten beräknas använda vägen.³² För vägar används idag oftast tonkilometermetoden när andelstal för drift bestäms.

2.2 Ersättningsberäkning

Av 15 kap 15 § i 1983 års VL framgår att ersättning ska utgå då fastighet inträder i samfälligheten. Skyldigheten för inträdande fastighet motsvarar dess andel av kostnaden för gemensamhetsanläggningens utförande. Det finns inga klara regler i paragrafen om hur denna ersättning ska bestämmas. I propositionen framgår dock att en naturlig utgångspunkt för ersättningen är kostnaderna för anläggningens utförande, inklusive de eventuella ersättningar som utgått för det ianspråkstagna utrymmet, med avdrag för ålder och skick. Det värde som då fås bör sedan räknas upp till dagens penningvärde och slutligen bör hänsyn tas till inträdande fastighets nytta av att delta i anläggningen.³³ Idag finns motsvarande paragraf i 7 kap 17 § i LSV.³⁴ Kopplingarna mellan de olika lagarna redovisas i figur 1.

37 § AL har till viss del 15 kap 15 § 4 st i 1983 års VL som förebild och den handlar om när inträdesersättning ska utgå. Någon ersättning vid utträde (motsvarande 38 §

²⁷ Prop. 1973:160, s. 117

²⁸ Prop. 1973:160, s.457

²⁹ Prop. 1973:160, s.54

³⁰ Prop. 1973:160, s. 61

³¹ Prop 1973:160, s. 73

³² Prop. 1973:160, s. 215

³³ NJA II 1983:3, s.172

³⁴ Prop. 1997/98:45 s. 366

AL) fanns inte i 1983 års VL eftersom nyttan för de fastigheter som var kvar i samfälligheten i regel minskade och alltså neutraliserade den ersättning som annars skulle betalas till ägaren av den utträdande fastigheten.³⁵

Femårsregeln

I 9 § 2 st EVL angavs att en fastighet som inträdde i en vägsamfällighet skulle betala ersättning för sin del av de kostnader som lagts ner i vägen de senaste fem åren, dvs. en slags inträdesersättning. Det som skulle ingå i beräkningen var kostnader för anläggnings-, omläggings- och förbättringsarbeten. Omläggning innebar förändring i vägens läge i plan samt ändring av bredden. Med förbättring avsågs åtgärder som höjde vägens standard, exempelvis grundförstärkning eller ändring av vägprofilen.³⁶ Någon motsvarande regel för vägföreningar fanns inte eftersom det var stor delägar-krets till en jämförelsevis liten anläggning och ersättningen därför oftast inte skulle uppnå betydande belopp.³⁷ Syftet med femårsregeln var att fastighetsägare inte skulle kunna vägra ansluta sig till vägsamfälligheten då vägen anlades med avsikten att en kort tid därefter ansluta sig gratis utan att ha tagit del i anläggningskostnaden.³⁸

Inspiration till ersättningsreglerna i AL

39 § AL bygger på 41 § LGA, se avsnitt 3.2 för en genomgång av 39 § AL. I propositionen till AL diskuteras att det skulle vara önskvärt att ha det enkla system för ersättning som gällde för vägföreningar i EVL, se ovan och under rubriken ”Väglagar” i avsnitt 2.1. Systemet skulle dock vara svårt att applicera på alla de olika typer av gemensamhetsanläggningar som kan bildas enligt AL och eftersom det dessutom skulle vara orättvist ur ekonomisk synpunkt förkastades idén. Istället valdes de betydligt krångligare reglerna som fanns i LGA.³⁹ I propositionen till LGA anges riktlinjer för vilka faktorer som ska beaktas då in- eller utträdesersättning ska beräknas. Riktlinjerna behandlar bland annat hur anläggnings-, underhålls- och driftskostnad ska hanteras, vilken värdenivå som ska användas samt vilka avdrag som ska göras.⁴⁰ Mer om detta i avsnitt 3.2.

Ersättningsreglerna i 1918 års VL, 3 kap 6 §, har legat till viss grund för ersättningsreglerna i LGA. I propositionen till LGA anges att värdenivån enligt 1918 års VL är skälig och därmed en lämplig riktpunkt för ersättning enligt 41 § LGA. 3 kap 6 § i 1918 års VL innebär att inträdande fastighet ska bidra till nedlagda kostnader för an-

³⁵ NJA II 1983:3, s.171-172

³⁶ Prop. 1973:160, s. 266

³⁷ Prop. 1973:160, s. 137

³⁸ Prop. 1939:250, s. 123

³⁹ Prop. 1973:160, s. 137

⁴⁰ Prop. 1973:160, s. 139

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

läggandet men inte kostnader för underhåll och drift.⁴¹ Till anläggningskostnad hör, enligt förarbetet till 1918 års VL, även sådana kostnader som uppkommer till följd av händelser som inte varit möjliga att förutse vid anläggandet, exempelvis kostnader till följd av olyckshändelse.⁴² Det framgår även att vattendomstolen, om så yrkades, kunde göra avdrag på kostnaden som inträdande fastighet skulle ta del i om anläggningen var i sådant skick att värdet minskat väsentligt.⁴³ Denna bestämmelse infördes eftersom det ansågs orättvist att en ny delägare skulle behöva bidra fullt ut till en anläggning med eftersatt underhåll.⁴⁴

Reglerna om vem som ska betala ersättning samt när och till vem ersättning ska utgå, 37-38 §§ AL, har sin grund i reglerna i LGA, 41-42 §§.⁴⁵ I LGA var det inte möjligt att utträda och direkt genom en ersättningsreglering avsluta sina mellanhavanden med samfällighetsföreningen. Ägaren till utträdande fastighet hade kvar ett subsidiärt ansvar för samfällighetsföreningens förbindelser. Detta innebar att utträdaren, om de kvarvarande deltagarna inte kunde betala en skuld, kunde bli tvungen att betala trots att han inte längre hade del i gemensamhetsanläggningen.⁴⁶ Detta togs bort när AL infördes eftersom det ansågs opraktiskt att inte direkt kunna avsluta alla sina mellanhavanden med samfällighetsföreningen och bli helt fri från framtida ansvar.⁴⁷

Figur 1 nedan visar hur de olika lagarna hänger samman främst med hänsyn till den ekonomiska regleringen. Det framgår inte när lagarna upphävdes, endast varifrån inspiration hämtats.

⁴¹ Prop. 1966:128, s. 274

⁴² Vattenrättskommittén (1911), s. 282

⁴³ Prop. 1966:128, s. 274

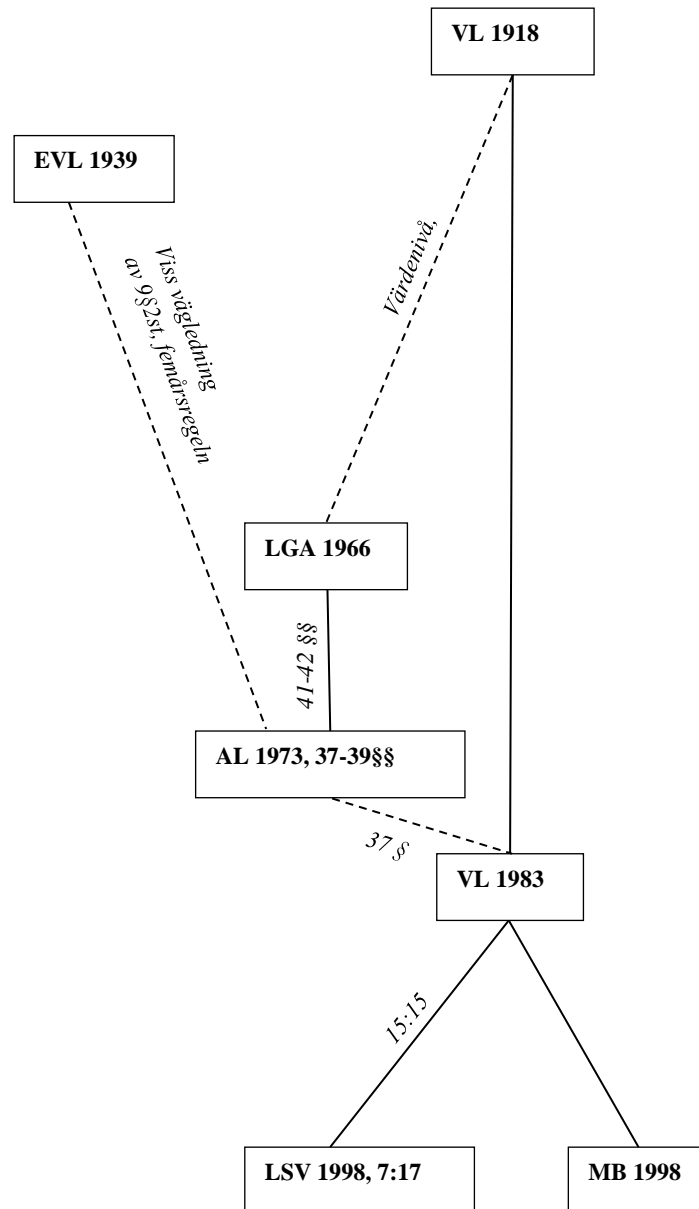
⁴⁴ Vattenrättskommittén (1911), s. 282

⁴⁵ Prop. 1973:160, s. 137

⁴⁶ Prop. 1966:128, s.279

⁴⁷ Prop. 1973:160, s.138

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas



Figur 1. Historiskt träd över hur lagarna är sammankopplade främst med avseende på ersättningsparagraferna.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

3 Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet

I detta kapitel görs först en genomgång av 37-38 §§ AL som anger när och till vem ersättning ska utgå. Därefter ges en beskrivning av 39 § AL som anger hur ersättningen ska beräknas.

3.1 När och till vem ersättning ska utgå (37-38 §§ AL)

37-38 §§ AL har sitt ursprung i 41-42 §§ LGA. I paragraferna anges att när en fastighet inträder i eller utträder ur en gemensamhetsanläggning ska ägaren utge eller er-hålla ersättning. Paragraferna är inte dispositiva.⁴⁸

37 § ”Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal höjes för fastighet som ingår i samfällighet.”

38 § ”Utträder fastighet ur bestående samfällighet, skall ägaren tillerkännas ersättning för den andel i ett enligt 39§ beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, skall han förpliktas utge ersättning för sin andel däri.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas.”

Paragraferna anger att om samfällighetsföreningen har ett överskott enligt 39 § AL (mer om det i avsnitt 3.2) ska ägaren till den inträdande fastigheten utge ersättning för sin del i överskottet efter andelstal, respektive erhålla ersättning om fastigheten utträder. Om det föreligger underskott ska ägaren till utträdande fastighet istället utge ersättning motsvarande sin andel. Någon motsvarande regel för när fastighet inträder i samfällighet med underskott finns inte. I propositionen diskuteras att det endast i undantagsfall kommer bli aktuellt att ansluta fastighet till en gemensamhetsanläggning där skulderna överstiger tillgångarna och då borde det istället bli aktuellt att först sanera föreningens ekonomi.⁴⁹ I paragrafernas andra stycke likställs höjt andelstal med inträde och sänkt andelstal med utträde.

Vid utträde ur en gemensamhetsanläggning upphör fastighetsägarens ansvar för föreningens förbindelser, till skillnad från hur reglerna såg ut i LGA, se avsnitt 2.2. Mot-

⁴⁸ Sjödin, E. (1999), s. 1

⁴⁹ Prop. 1973:160, s. 139-140

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

svarande sker vid inträde då inträdande fastighet automatiskt blir skyldig att bidra till drift- och underhållskostnaderna samt förbindelser som uppkommit innan inträdet.⁵⁰

37 § AL innebär att fastighetsägare skall utge ersättning till befintliga delägare. Om anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening är det lämpligt att inträdande fastighet betalar till föreningen som sedan fördelar ut ersättningen mellan delägarna, se utdrag 3.1.

3.1 Promemorieförslag, proposition AL

”Efter förebild från 41 § LGA anges i förevarande paragraf att fastighetsägaren skall utge ersättningen till övriga delägare i samfälligheten. I de fall då samfälligheten förvaltas av samfällighetsförening, anses det i promemorian lämpligt att föreningen ombesörjer indrivningen av ersättningsbeloppet och fördelningen av detta mellan delägarna.”

(Prop. 1973:160 s. 258)

Inträdande fastighets ansvar inträder den dag då beslutet vinner laga kraft, dvs. fyra veckor efter att beslutet fattats, och detta ska utgöra värdetidpunkten, se utdrag 3.2. Följdaktligen medför det att endast de grunder efter vilka ersättning ska betalas kan anges i beslutet. I de fall det har beslutats om förtida tillträde är det istället tillträdesdagen som utgör värdetidpunkten.

3.2 Promemorieförslag, proposition AL

”Nyttillträdande fastighets ansvar för förenings förbindelser inträder den dag anslutningen blir gällande och avräkningen skall följaktligen avse den dagen. Detta innebär enligt promemorian att i förrättningsbeslutet kan anges endast de grunder efter vilka ersättning enligt denna paragraf skall beräknas (jfr lagrådets uttalande i prop. 1966:128 s. 364).”

(Prop. 1973:160 s. 258)

Som nämnts i avsnitt 2.1 kunde det i samband med att en gemensamhetsanläggning bildades enligt LGA fastställas förmånsrätt i de deltagande fastigheterna som säkerhet för lån.⁵¹ Om detta skett ska ersättning inte utgå enligt 37-39 §§ AL utan då gäller istället 41-42 §§ LGA, enligt 8 § i lag om införande av AL.

I samband med att EVL upphävdes diskuterades möjligheten att göra ett undantag för gemensamhetsanläggningar avseende väg. Förslaget gällde att utträdande fastighet

⁵⁰ Lantmäteriet (2013b), s. 225

⁵¹ Prop. 1973:160, s. 117

inte skulle få ersättning för sin del i det beräknade överskottet. Skälen till att regeringen föreslog det var delvis att nyttan för kvarvarande fastigheter inte ökar eftersom driftskostnaderna fördelas på färre delägare.⁵² Om utträdesersättningen slopades skulle ägaren till utträdande fastighet få välja mellan att vara kvar och bidra med driftskostnader eller utträda och förlora sin del av överskottet i anläggningen. Däremot i det fall underskott föreligger var förslaget att fastighetsägaren även fortsättningsvis skulle vara skyldig att betala sin del av underskottet till föreningen.⁵³ Denna ändring av 38 § AL blev dock inte upptagen i lagen.

Andelstal kan ändras av lantmätare dels genom omprövning enligt 35 § AL och dels i samband med en fastighetsbildningsförrättning enligt 41, 42 eller 42 a §§ AL. Därutöver kan förändring av andelstal ske genom en överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och fastighetsägaren enligt 43 § AL eller genom ett beslut av styrelsen enligt 24 a § AL. En noggrannare genomgång av dessa paragrafer görs i kapitel 4.

3.2 Ersättningsberäkning (39 § AL)

I 39 § AL anges hur ett överskott och underskott ska beräknas vid både förenings- och delägarförvaltning. Vid föreningsförvaltning beräknas överskottet genom att anläggningens värde adderas till föreningens övriga tillgångar med avdrag för föreningens skulder. Vid delägarförvaltning består överskottet endast av anläggningens värde.

39 § I fråga om samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening skall vid tillämpningen av 37 och 38 §§ som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. I fråga om annan samfällighet skall anläggningens värde anses som överskott. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligen med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.

Gäller skilda andelstal beträffande anläggningens utförande och drift, skall överskott eller underskott beräknas för varje sådan verksamhetsgren för sig.

Anledningen till att det istället hämtades inspiration från LGA var att det ansågs mer ekonomiskt rättvist, jämfört med det som gällde för vägföreningar enligt EVL, med tanke på alla de olika typer av gemensamhetsanläggningar som regeln skulle appliceras på, se utdrag 3.3.

⁵² Prop 1996/97:92, s. 82

⁵³ Prop 1996/97:92, s. 82

3.3 Föredragande proposition AL

”Enligt promemorian skulle det vara önskvärt att den nya lagen kunde baseras på samma enkla system som nu gäller för vägföreningar. Med tanke på alla de olika typer av gemensamhetsföretag som här är i fråga är emellertid en sådan lösning inte tänkbar. Systemet skulle kunna leda till otillfredsställande resultat särskilt i fall då anläggningskostnaderna är höga och delägarkretsen liten. Det synes uppenbart att man vid sökandet efter en generell lösning på hithörande frågor bör utgå från regleringen i LGA. Denna tillgodoser utan tvekan högt ställda krav på ekonomisk rättvisa.”

(Prop. 1973:160 s. 137)

Inspiration till utformning av 39 § AL hämtades därmed från 41 § LGA.⁵⁴ Nedanstående utdrag ur promemorieförslaget visar på att lagstiftarna gärna överfört 41 § LGA i oförändrat skick samt ändringen och förtydligandet som gjorts till 39 § AL.

3.4 Promemorieförslag, proposition AL

”I 41 § LGA föreskrivs att värdet skall uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligen avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Den närmare innebörden av denna bestämmelse har klarlagts genom skilda uttalanden i lagens förarbeten (se prop. 1966:128 s. 274, 277 och 367). Det skulle naturligtvis vara en fördel om bestämmelsen i oförändrat skick kunde föras över till den nya lagen. Av hänsyn till de speciella förhållanden som uppkommer bl. a. när det gäller att värdera vägar, i synnerhet äldre sådana, torde det emellertid vara nödvändigt att mera uttryckligt än i LGA markera att det i en del fall snarare kommer att bli fråga om ett skälighetsavgörande än en på bokföringsuppgifter och mätbara faktiska förhållanden grundad exakt värdering.”

(Prop. 1973:160 s. 139)

Syftet med en ekonomisk reglering är enligt propositionen till 41 § LGA att jämställa inträdande fastighet med övriga fastigheter i gemensamhetsanläggningen⁵⁵ samt att tillskott ska återbäras.⁵⁶

Över- och underskott ska beräknas med anläggningsvärdet och föreningens tillgångar på plussidan och förbindelserna på minussidan. I propositionen till AL finns ingen närmare förklaring på vad som ska ingå i beräkningen av föreningens tillgångar och

⁵⁴ Prop. 1973:160, s. 138

⁵⁵ Prop. 1966:128, s. 364

⁵⁶ Prop. 1966:128, s. 367

förbindelser. Propositionen till LGA anger dock att tillgångarna kan innehålla exempelvis fonderade medel eller för verksamheten nödvändiga inventarier.⁵⁷ I Eije Sjärdins PM finns en längre lista bestående av kontanter, banktillgodohavanden, fonder, fordringar, inventarier m.m. Vidare anger Sjärdin att skulder av olika slag samt åtaganden som påverkar samfällighetens ekonomiska ställning räknas till förbindelser.⁵⁸ För en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning är endast anläggningens värde överskott eftersom det inte finns någon förening.⁵⁹

3.2.1 Skälighetsbedömning

Kommittén angav, som nämnts ovan, i propositionen till AL att det vore en fördel att utan ändring föra över bestämmelsen i LGA om hur anläggningens värde skulle bestämmas till AL. Kommittén ville dock understryka att det i vissa fall, bland annat när det gäller äldre vägar, snarare skulle bli fråga om ett skälighetsavgörande än en på faktiska förhållanden matematisk beräkning.⁶⁰ Det resulterade i att lagtexten ändrades till att innehålla orden ”skäligt” och ”med hänsyn främst till”. På flera ställen i propositionen till AL trycker kommittén och föredraganden på att uppskattningen av anläggningens värde i en del fall snarare kommer bli ett skälighetsavgörande.⁶¹ Ett exempel är utdrag 3.5 nedan.

3.5 Föredragande, proposition AL

”I promemorieförslaget har gjorts en viss jämkning i förhållande till bestämmelsen i LGA för att markera att det i en del fall snarare kommer att bli fråga om ett skälighetsavgörande än en på bokföringsuppgifter och mätbara faktiska förhållanden grundad exakt värdering. Som framhållits i promemorian går hela värderingen ut på att fastställa i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att t.ex. en ny delägare får ”köpa in sig” i anläggningen eller att en utträdande delägare får tillbaka en del av sina investeringar i anläggningen.”

(Prop. 1973:160 s.176)

Hur skälighetsbedömningen ska göras och vilka faktorer som ska beaktas beskrivs inte närmre varken i propositionen till AL eller till LGA.

⁵⁷ Prop. 1966:128, s. 274

⁵⁸ Sjärdin, E. (1999), s. 3

⁵⁹ Prop. 1973:160, s. 140

⁶⁰ Prop. 1973:160, s.139

⁶¹ Prop. 1973:160, s. 140, s. 176, s. 260

3.2.2 Utförandekostnad eller återanskaffningsvärde

I 39 § AL anges att anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till kostnaderna för dess utförande och med hänsyn till ålder och den fortsatta användbarheten. För ett klargörande av vad detta innebär hänvisar propositionen till AL till LGA:s proposition, se utdrag 3.6.

3.6 Promemorieförslag, proposition AL

”I 41 § LGA föreskrivs att värdet skall uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Den närmare innebörden av denna bestämmelse har klarlagts genom skilda uttalanden i lagens förarbeten (se prop. 1966: 128 s. 274, 277 och 367).”

(prop. 1973:160 s. 139)

Utdrag ur de gjorda hänvisningarna till sidorna 274, 277 och 367 från propositionen till LGA följer i texten nedan. Föredragande i propositionen till AL anslöt sig helt till kommitténs förslag angående den ekonomiska regleringen och skriver sedan att det framgår av de hänvisningar kommittén gjort till LGA:s proposition att det vid uppskattningen av anläggningens värde inte är försäljningsvärdet utan återanskaffningsvärdet som ska vara utgångspunkten. Se nedanstående utdrag.

3.7 Föredragande, proposition AL

”För egen del vill jag helt ansluta mig till promemorians förslag rörande den ekonomiska regleringen. Vad gäller uppskattningen av anläggningens värde ansluter promemorieförslaget nära till den nuvarande bestämmelsen i 41 § LGA. Som framgår av de i promemorian gjorda hänvisningarna till lagens förarbeten skall man vid uppskattningen inte utgå från försäljningsvärdet utan från återanskaffningsvärdet (se prop. 1966: 128 s. 277).”

(Prop. 1973:160 s. 176)

I motsats till vad föredragande skriver i utdrag 3.7, anges det i propositionen till LGA att anläggningens värde varken ska baseras på försäljningsvärdet eller återanskaffningsvärdet, se utdrag 3.8. Detta motiveras med att försäljningsvärdet oftast inte kan bestämmas och att basera ersättningen på återanskaffningsvärdet skulle ge en alltför hög ersättningsskyldighet och därigenom motverka intresset hos ägare till utomstående fastighet att ansluta sig till anläggningen.⁶² Istället skulle det eftersträvas ett

⁶² Prop. 1966:128, s. 274

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

värde som i princip motsvarar kostnaden för anläggningens utförande med vissa avdrag.⁶³

3.8 Departementschefen, proposition LGA

”I enlighet med vad kommittén anfört torde en värdering inte kunna anknyta till anläggningens försäljningsvärde eller återanskaffningsvärde. Att utan särskilda kriterier objektivt ange anläggningens bruksvärde för anslutna fastigheter torde också i regel vara förenat med nästan oöverstigligen svårigheter. Däremot synes en säkrare mätare på värdet kunna erhållas, om man som kommittén föreslår grundar bedömningen på kostnaden för anläggningens utförande med skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Den av kommittén föreslagna ordningen synes i själva verket utgöra den enda metod som möjliggör ett någorlunda säkert bedömande.”

(Prop.1966:128 s. 277)

I utförandekostnaden ingår kostnaden att anlägga vägen, anläggningskostnaden, och andra kostnader som krävs för anläggningens färdigställande, till exempel administrationskostnader och ersättning för mark enligt 4 § LGA⁶⁴, motsvarande 13 § AL⁶⁵, se utdrag 3.9. Motsvarande gäller för återanskaffningsvärdet. I det värdet ingår nyanläggningskostnaden, ersättningen för mark och andra kostnader som uppkommer i samband med ett anläggande.⁶⁶

3.9 Lagkommittén, proposition LGA

”Enligt kommittén bör eftersträvas ett värde, som i princip motsvarar kostnaden för anläggningens utförande efter reduktion för slitage och annan värdeminskning under tiden fram till den nya fastighetens tillträde. Till kostnad för utförande av anläggningen bör räknas inte bara själva byggnadskostnaden utan även övriga utgifter som föranletts av anläggningens färdigställande, exempelvis ersättningar enligt 4 § och administrationskostnader under byggnadstiden. I övrigt åsyftar kommittén beträffande anläggningskostnadens omfattning visserligen i princip, att de faktiskt nedlagda utgifterna skall vara avgörande.”

(prop. 1966:128 s. 274)

⁶³ Prop. 1966:128, s. 274

⁶⁴ Prop. 1966:128, s. 274

⁶⁵ Prop. 1973:160, s. 209

⁶⁶ Sjödin, E. (1999), s. 3

LGA-kommittén anser att det är de faktiska kostnaderna som lagts ned i anläggningen som ska ligga till grund för värderingen av anläggningen. Om kostnaderna däremot väsentligt överstiger vad som normalt skulle behövas för en anläggning med den standard som är angiven i anläggningsbeslutet, ska istället en normal anläggningskostnad för den beslutade standarden användas som grund för värderingen.⁶⁷ Dessutom ska markersättning räknas med i utförandekostnaden till ett skäligt belopp även om det inte utgått.⁶⁸

De anvisningar Lantmäteriet utgett som behandlar 39 § AL, en PM skriven av Eije Sjödin⁶⁹ och Handbok AL⁷⁰, anger att utgångspunkten ska vara återanskaffningsvärdet.

3.2.3 Avskrivning

I propositionen till AL finns ingen närmare förklaring till vad som menas med att ta hänsyn till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet som det står i 39 § AL. I propositionen till LGA angavs dock att hänsyn skulle tas till värdeminskningfaktorer såsom slitage och att anläggningen fått minskad användbarhet till följd av den tekniska utvecklingen, se utdrag nedan. Av propositionen till LGA framgår även att hänsyn kan tas till underhållet när avskrivning ska göras.⁷¹

3.10 Lagkommittén, proposition LGA

”Vad slutligen angår den reduktion som anläggningskostnaden skall underkastas bör hänsyn tas endast till sådana värdeminskningfaktorer som föranlett att anläggningen kommit att få den faktiska beskaffenhet den äger vid den nya fastighetens tillträde. Utom slitage blir det enligt kommittén fråga om att anläggningens användbarhet nedsatts särskilt till följd av den tekniska utveckling som ägt rum under mellantiden.”

(Prop. 1966:128 s. 275)

Femårsregeln i EVL, som nämns i avsnitt 2.2, anses inte ha någon större inverkan på den ekonomiska regleringen enligt 37-39 §§ AL. Femårsregeln kan dock, enligt föredraganden i propositionen till AL, tjäna till viss vägledning när det gäller väganläggningar vid bedömningen om ersättning ska utgå eller inte.⁷² Föredragande menar att

⁶⁷ Prop. 1966:128, s. 274

⁶⁸ Prop. 1966:128, s. 275

⁶⁹ Sjödin, E. (1999), s. 3

⁷⁰ Lantmäteriet (2013b), s 229

⁷¹ Prop 1966.128, s.275

⁷² Prop. 1973:160, s. 177

det kan framstå som oskäligt att låta en inträdande delägare ersätta utförandekostnader som ligger långt tillbaka i tiden, särskilt när det gäller väganläggningar, se utdrag 3.11 nedan.

3.11 Föredragande, proposition AL

”Särskilt när det gäller vägar torde det inte sällan framstå som obilligt att ålägga ny delägare skyldighet att ersätta investeringskostnader som ligger långt tillbaka i tiden. Att som ifrågasatts i ett remissyttrande ange någon tidsgräns för sådan skyldighet synes emellertid inte möjligt. Hänsyn bör nämligen också tas till det underhåll som lagts ned på anläggningen för att hålla denna i användbart skick.”

(Prop. 1973:160 s. 176-177)

Det kan alltså, när det gäller äldre väganläggningar, bli fråga om att bortse från vissa kostnader, dock med hänsyn till hur väl underhållen vägen är. I Lantmäteriets Handbok AL anges att uttalandet i propositionen till AL om att femårsregeln kan tjäna till viss vägledning ska tolkas med stor försiktighet. Normalt sett borde det vara oskäligt för en fastighetsägare att inträda utan att bidra till nedlagda kostnader redan efter fem år.⁷³ Femårsregeln diskuteras även i propositionen till upphävande av EVL och även där anses det inte möjligt att sätta en tidsgräns för de investeringar som ska ligga till grund för bedömningen av anläggningens värde. Argumentet för det är att vägar idag byggs med en helt annan standard och att de därmed har längre livslängd än vid tiden då EVL infördes.⁷⁴

3.2.4 Uppräkning

Avsnittet behandlar huruvida det ska göras en uppräkning av utförandekostnaderna eller inte. Uppräkning nämns inte i propositionen till AL.

Enligt kommittén i propositionen till LGA skulle inte prisutvecklingen utgöra anledning till jämkning av ersättningen, se utdrag 3.12. Den kunde istället i viss mån tillåtas neutralisera den värdeminskning som skett till följd av slitage och teknisk utveckling.

3.12 Lagkommittén, proposition LGA

”Det förhållandet att den allmänna prisnivån har förändrats efter anläggningens utförande synes däremot inte i och för sig utgöra anledning till jämkning av bidragsskyldigheten. Det är dock inte

⁷³ Lantmäteriet (2013b), s. 230

⁷⁴ Prop. 1996/97:92, s. 82

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

uteslutet, att prisutvecklingen kan tillmätas viss betydelse vid den skälighetsprövning som torde vara oundgänglig, t.ex. så att en penningvärdeförsämring i viss mån tillåts neutralisera sådan värdeminskning som beror på att anläggningen är i sämre skick än tidigare.”

(prop. 1966:128 s. 275)

Departementschefen ansåg dock att prisutvecklingen, det vill säga inflationen, skulle gälla ersättningsfrågan i hela dess vidd och inte bara som kommittén förordat vid avdrag för slitage, se utdrag 3.13 nedan. Med hänsyn till detta ville departementschefen att lagtexten skulle ändras för att tydliggöra att ersättningen inte behövde knytas direkt till den faktiska utförandekostnaden. Lagtexten ändrades därmed så att den innehöll orden ”...uppskattas *med hänsyn* till kostnaden för anläggningens utförande...” till skillnad från förslaget som fanns i betänkandet från 1954, ”...uppskattas till kostnaden för anläggningens utförande...”⁷⁵

3.13 Departementschefen, proposition LGA

”Under remissbehandlingen har invänts, att den av kommittén föreslagna regeln på ett otillbörligt sätt gynnar den nytillträdande därigenom att förändringar i penningvärdet i princip inte skall påverka ersättningens storlek. Även enligt min mening är det rimligt att sådana förändringar skall beaktas vid bedömandet av ersättningsfrågan i hela dess vidd och inte bara, som kommittén förordat, när det gäller att beräkna avdraget för förslitning och minskad användbarhet.”

(prop. 1966:128 s. 277)

I lagrådets yttrande i propositionen till LGA framgår att det finns en risk med att räkna upp utförandekostnaderna till dagens penningvärde. Inflationen kan påverka ersättningen så att den överstiger nyanläggningskostnaden, se utdrag 3.14. Det ansågs oförenligt med paragrafens syfte, att få ersättning för nedlagda kostnader, att ersätta mer än vad som betalats vid anläggningens utförande.⁷⁶

3.14 Lagrådet, proposition LGA

”Vid beräkning av värdet av anläggningen för bestämmande av återbäringskyldigheten hänvisar stadgandet till penningvärdets fall. Med den utveckling som är tänkbar beträffande penningvärdet framstår som icke uteslutet, att värdet vid tidpunkten för en fastighets utträde överstiger anläggningskostnaden. Enligt denna

⁷⁵ SOU 1963:23, s. 20

⁷⁶ Prop. 1966:126, s.367

regel skulle då kunna ”återbäras” mera än vad som tillskjutits.
Detta synes oförenligt med den i paragrafen också upptagna re-
geln att tillskott ska återbäras.”

(prop. 1966:128 s. 367)

3.2.5 Utförande och drift

I andra stycket i 39 § AL står att ersättning ska delas upp på utförande och drift var för sig i de fall det föreligger olika andelstal för dessa verksamhetsgrenar. Promemoriaförslaget ändrades från att ha gällt andelstal för utförande och underhåll till att gälla utförande och drift. Detta för att stämma överens med väglagens terminologi.⁷⁷ Enligt väglagen hänförs anläggning, omläggning, ombyggnad och förbättring av väg till utförande. I varje omläggning av vägens sträckning finns något moment av anläggning.⁷⁸ Med ombyggnad av väg menas exempelvis kurvrätning eller liknande små ändringar av en vägs sträckning.⁷⁹ Förbättring av väg innebär åtgärder som har till syfte att varaktigt höja vägens standard.⁸⁰

Till drift av väg hör, enligt propositionen till väglagen, åtgärder som håller vägen och de anordningar som hör till den i funktionsdugligt skick.⁸¹ Att precisera driftåtgärder närmare i lagen var enligt departementschefen mindre lämpligt eftersom åtgärderna ändras med tiden och teknikutvecklingen.⁸² I motiveringen nämns dock underhåll, reparation och andra åtgärder samt att drift av bl.a. vägbelysning och färja kan anses höra till andra åtgärder. Även att iståndsätta, bygga om, upprätta och driva vissa anordningar som hör till vägen ska räknas till drift.⁸³ Därutöver räknas renhållning av vägområdet till drift.⁸⁴ En närmare precisering om vad som ingår i drift har gjorts i 45 § vägkungörelsen. Där framgår att åtgärder som säkerställer framkomlighet (t.ex. snöplogning och hyvling), vidmakthåller vägens standard (t.ex. nytt slitlager och dikning), förbättrar vägens standard genom små åtgärder (t.ex. beläggning av grusväg och förstärka bärighet), renhållning (t.ex. sopning) och sådant som på annat sätt håller vägen i ett tillfredsställande skick räknas som drift.

Förrättningskostnaden kan inte hänföras till varken utförande eller drift.⁸⁵

⁷⁷ Prop. 1973:160, s. 219

⁷⁸ Prop. 1971:123, s. 155

⁷⁹ Prop. 1971:123, s. 156

⁸⁰ Prop. 1971:123, s. 123

⁸¹ Prop. 1971:123, s. 167

⁸² Prop. 1971:123, s. 171

⁸³ Prop. 1971:123, s. 172

⁸⁴ Prop. 1971:123, s. 171

⁸⁵ Prop. 1973:160, s. 214

3.2.6 Tröskelvärde

Det finns flera uttalanden i propositionen till AL som tyder på att det finns ett lägsta värde för ersättningen, ett så kallat tröskelvärde. Ett exempel på detta är att inte varje framräknat överskott eller underskott bör föranleda ersättningskyldighet, vilket motiveras med att anläggningens värde sällan kan uppskattas till ett exakt värde.⁸⁶ Ett annat är att beräkningen går ut på att fastställa om det är rättvist och rimligt att till exempel en ny delägare ska betala ersättning överhuvudtaget.⁸⁷ Eije Sjödin har i sin PM listat de olika uttalandena från propositionen till AL.⁸⁸ Han nämner även i sin PM att det eventuellt och med försiktighet skulle vara möjligt att snegla på de regler som gäller vid överföring av mark från marksamfälligheter enligt 6 kap. 6 § FBL. I korthet innebär paragrafen att det är möjligt att genomföra ett förenklat förfarande om ersättningen understiger 3 % av prisbasbeloppet och samfälligheten inte förvaltas av en samfällighetsförening. Det förenklade förfarandet innebär att ersättning endast behöver utbetalas om det inkommer yrkande på det.

⁸⁶ Prop. 1973:160, s. 140

⁸⁷ Prop. 1973:160, s. 176

⁸⁸ Sjödin, E. (1999), s. 5

4 Möjlighet till förändrad delaktighet

Det finns flera möjligheter att ändra andelstal i AL. I detta kapitel görs en genomgång av dessa möjligheter. Andelstalsändringar kan antingen genomföras av lantmätaren genom omprövning (35 § AL), anslutning (42 a § AL) eller fördelning mellan ursprunglig fastighet och nybildade lotter (41-42 §§ AL). Alternativt kan andelen ändras genom överenskommelse (43 § AL) mellan ägare till fastighet med ändrat andelstal och samfällighetsföreningen (eller om delägarförvaltning alla delägande fastigheter gemensamt). Styrelsen i en samfällighetsförening kan också ändra andelstal enligt specificerade förhållanden i enlighet med 24 a § AL.

4.1 Ersättning ska beräknas

I detta avsnitt anges och förklaras de paragrafer där ersättning ska beräknas i samband med ändrad delaktighet i en befintlig gemensamhetsanläggning.

4.1.1 Omprövning (35 § AL)

Anläggningsbeslutet gäller i regel i all framtid.⁸⁹ I propositionen till AL ansågs det dock viktigt att behålla möjligheten, som fanns i de tidigare lagarna, till omprövning av beslutet. Enligt 65 § EVL kunde omprövning ske vid en ny förrättning om det inträtt ändrade förhållande som i synnerlig mån kunde inverka på frågan.⁹⁰ Motsvarande regel fanns i 39 § LGA. De nu upphävda lagarna, EVL och LGA, ansågs ha bra krav på förutsättning för när en omprövning får ske.

I 35 § AL anges att omprövning får ske om ändrade förhållanden inträtt som väsentligt inverkar på frågan vilket liknar de formuleringar som tidigare funnits i EVL och LGA. Väsentligt ändrade förhållande behöver bara ha inträffat för en enda fastighet för att en omprövning ska vara möjlig.⁹¹

35 § Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit.

Vid den nya förrättningen får ej beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltagar i gemensamhetsan-

⁸⁹ Lantmäteriet (2013b), s. 212

⁹⁰ Prop. 1973:160, s.131

⁹¹ Prop. 1973:160, s. 132

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar - En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

läggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Är vid den nya förrättningen fråga endast om ändring som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, behöver medgivande enligt 23 § inte inhämtas från en sådan nämnd som avses i den paragrafen.

Om den nya förrättningen gäller fråga av enklare beskaffenhet om en fastighets delaktighet i samfällighet eller om ändring av en fastighets andelstal, och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat.

I anläggningsbeslutet kan det anges att omprövning får ske efter en viss tid. Det är då möjligt att ompröva gemensamhetsanläggningen utan att ändrade förhållanden inträtt. Framförallt är denna möjlighet till för att tillämpas i fråga om beslut om andelstal vad gäller skogsvägar. Det kan även vara användbart i fråga om andra förrättningsbeslut.⁹²

I 35 § 2 st AL finns en motsvarighet till 39 § 2 st LGA som inskränker vilka andelstalsändringar som får genomföras. Inskränkningen innebar ett skydd mot att fastighetsägare fick utträda eller få sänkt andelstal till följd av åtgärder som denne utfört enbart med det syftet. Denna bestämmelse infördes för att motverka verkligt illojala fall som kunde bidra till att anläggningen blev olönsam och därmed skada de kvarvarande delägarna.⁹³ Till AL har paragrafens utformning ändrats och innebär idag att andelstalsändringen inte får medföra avsevärd olägenhet. I propositionen motiveras ändringen för det första med att den eliminerar möjligheten för fastighetsägare att nekas utträde eller sänkt andelstal trots att ingen skada uppstår. För det andra förhindrar den att stor skada uppkommer för de återstående delägarna vid ett utträde, trots att den utträdande fastigheten inte utfört åtgärden i syfte att få utträda.⁹⁴

En omprövning enligt AL kan samordnas med en fastighetsbildningsåtgärd om någon eller några av de i fastighetsbildningsförrättningen ingående fastigheterna inte är med i gemensamhetsanläggningen men borde vara det.⁹⁵ Nuförtiden finns även möjlighet att ansluta enligt 42 a § AL i samband med fastighetsbildning.

⁹² Prop. 1973:160, s. 256

⁹³ Prop. 1973:160, s.132-133

⁹⁴ Prop. 1973:160, s. 173

⁹⁵ Prop. 1973:160, s. 135

Om en gemensamhetsanläggning blivit onyttig och upphävs genom omprövning saknas helt ersättningsregler i AL, då är 37-39 §§ AL alltså inte tillämpliga.⁹⁶

4.1.2 Anslutning i samband med fastighetsbildningsåtgärd (42 a § AL)

Paragrafen innehåller bestämmelse om att lantmätaren får ansluta en nybildad eller ombildad fastighet till en befintlig gemensamhetsanläggning vid en fastighetsbildningsförrättning.

42 a § ”Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning.

Beslutar lantmäterimyndigheten om anslutning, skall myndigheten också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 §.

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid förrättningen.”

42 a § AL lades till i anläggningslagen år 1997. Skälet till att paragrafen infördes var att det i vissa fall kan visa sig att en nybildad eller ombildad fastighet har stort behov av att vara ansluten till en gemensamhetsanläggning trots att ursprungsfastigheten inte varit det. I det fall ursprungsfastigheten är delägare kan fördelning istället ske enligt 42 § AL och om det gäller sammanläggning finns automatiskt verkande regler enligt 41 § AL, se avsnitt 4.2.2.

Innan 42 a § AL kom till kunde anslutning i detta fall endast ske genom antingen en överenskommelse enligt 43 § AL eller en omprövningsförrättning enligt 35 § AL.⁹⁷ Det hände ofta att den nybildade fastigheten inte fick något andelstal och därmed ingen formell rätt att använda vägen.⁹⁸

42 a § AL bör användas i de fall anslutning av en fastighet bedöms medföra en ökad användning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.⁹⁹ Paragrafen kan användas

⁹⁶ Lantmäteriet (2013b), s. 218

⁹⁷ Prop. 1996/97:92, s. 62

⁹⁸ Prop. 1996/97:92, s. 66

⁹⁹ Lantmäteriet (2013b), s. 237

utan särskilt yrkande från sakägaren¹⁰⁰ och innebär ytterligare en möjlighet, inte en skyldighet, för lantmätaren att ansluta en fastighet¹⁰¹.

I paragrafens andra stycke framgår att frågan om ersättning för anslutningen ska prövas enligt 37 § AL. I de fall andelstalen i gemensamhetsanläggningen är inaktuella och ett lämpligt andelstal för fastigheten därför inte kan bestämmas i samband med förrättningen bör lantmätaren inte heller besluta om något sådant. Om en överenskommelse enligt 43 § AL mellan föreningen och fastighetsägaren inte kan träffas får någon av de berörda istället ansöka om en omprövningsförrättning.¹⁰²

4.1.3 Överenskommelse (43 § AL)

Paragrafen innebär att ägaren till in- eller utträdande fastighet och föreningen (alternativt delägarna vid delägarförvaltning) kan skriva överenskommelse om in- eller utträdet.¹⁰³ Den kom till främst för att en omprövning kan anses vara en onödigt besvärlig och kostsam process, speciellt om fastighetens andelstalsförändring är liten i förhållande till gemensamhetsanläggningens totala andelstal och om det är uppenbart att inga hinder mot anslutningen föreligger.¹⁰⁴

43 § ”Överenskommelse att fastighet skall inträda i eller utträda ur samfällighet eller att fastighets andelstal skall ändras har samma verkan som beslut vid ny förrättning, om den godkännes av lantmäterimyndigheten. Sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen ej strider mot denna lag.”

När överenskommelsen är träffad ska den godkännas av LM. I propositionen motiveras detta med att det är viktigt att delägarnas skyldigheter är klart fixerade och offentligt redovisade. Det är även viktigt för att skydda allmänna intressen samt borgenärs- och minoritetsintressen.¹⁰⁵

Endast överenskommelser som uppenbart inte strider mot reglerna i AL får godkännas. Det gäller även tveksamheter bl.a. till följd av att ärendet är ofullständigt utrett.¹⁰⁶ I propositionen till AL anges att 43 § AL ska tillämpas restriktivt.¹⁰⁷ Detta motiveras i

¹⁰⁰ Lantmäteriet (2013b), s. 237

¹⁰¹ Prop. 1996/97:92, s. 66

¹⁰² Prop. 1996/97:92, s. 66

¹⁰³ Prop. 1973:160, s. 174

¹⁰⁴ Prop. 1973:160, s. 135

¹⁰⁵ Prop. 1973:160, s. 135

¹⁰⁶ Prop. 1973:160, s. 263

¹⁰⁷ Prop. 1973:160, s. 263

promemorian utifrån behovet att skydda borgenärs-, minoritets- och allmänna intressen.¹⁰⁸

Lantmätaren ska bedöma skäligheten i överenskommelsen även vad gäller den ekonomiska regleringen mellan fastighetsägare och förening. Däremot borde det, enligt Handbok AL, inte finnas någon anledning att ifrågasätta korrektheten i den anläggningvärdering ersättningen grundas på.¹⁰⁹ En överenskommelse ska enligt Handbok AL bland annat dokumenteras skriftligen, ange fastighetens nya andelstal och innehålla en ekonomisk reglering enligt 37-39 §§ AL.¹¹⁰

4.2 Ersättning ska inte beräknas

I detta avsnitt anges och förklaras de paragrafer som möjliggör andelstalsförändring, men där 37-39 §§ AL inte är tillämpliga.

4.2.1 Styrelsens möjlighet att ändra andelstal (24 a § AL)

Paragrafen reglerar styrelsens möjlighet att själva ändra andelstal.

24 a § ”Lantmäterimyndigheten kan i anläggningsbeslutet bestämmande att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om beslut enligt första stycket. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införing i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan sådan införing har skett.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.”

En ändring i en fastighets användningssätt, till exempel när en tidigare obebyggd fastighet bebyggs eller ett fritidshus övergår till att bli helårsbostad, bör ge upphov till ändrat andelstal. För att styrelsen i en samfällighetsförening ska få ändra andelstalet krävs att det i anläggningsbeslutet anges vilka ändrade förhållanden det gäller och en tydlig anvisning om hur andelstalen ska beräknas.¹¹¹ Det ändrade förhållandet ska beröra fastighetens användningssätt och inte ägarförhållanden eftersom förändringen

¹⁰⁸ Prop. 1973:160, s. 135

¹⁰⁹ Lantmäteriet (2013b), s. 241

¹¹⁰ Lantmäteriet (2013b), s. 241

¹¹¹ Lantmäteriet (2013b), s. 163

måste vara stadigvarande.¹¹² Föreningen ska meddela fastighetsägaren och LM om sitt beslut varpå LM registrerar det och på så sätt gör det åtkomligt för andra och det är först efter registreringen som beslutet får tillämpas.

Det största behovet av paragrafen kunde innan dess införande ses i områden med många olika slags fastigheter och där förändringar ofta sker. 24 a § AL tillkom i samband med att EVL upphävdes och fick bl.a. funktionen att ersätta den tidigare automatiska anpassningen av andelstalen för vägföreningar enligt 3 kap. EVL, dvs. vägar i tätbebyggda områden se avsnitt 2.1.¹¹³

Paragrafen kan endast ge möjlighet till ändrat andelstal och inte inträde eller utträde.¹¹⁴ Vid tillämpning av 24 a § AL saknas möjlighet till sådan ekonomisk reglering som avses i 37-39 §§ AL eftersom det endast är andelstalsändringen som kontrolleras och registreras. Detta medför att lantmätare uppmanas att tillämpa paragrafen försiktigt.¹¹⁵

4.2.2 Överföring av andel i samband med fastighetsbildningsåtgärd (41-42 §§ AL)

42 § AL innebär en möjlighet att fördela andelstal i samband med fastighetsbildningsåtgärderna avstyckning, klyvning och fastighetsreglering av del av fastighet. Beslutet blir då provisoriskt vilket innebär att den nya fördelningen av andelstal inte ska tas med i beräkning då lantmätaren prövar om omprövning får ske, dvs. om det inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.¹¹⁶ Om andelstalet ändras med stöd av 42 § AL ska det inte ske någon ekonomisk reglering enligt 37-39 §§ AL.¹¹⁷ I de fall delningen av fastigheten leder till ökad användning av gemensamhetsanläggningen bör lantmätaren inte använda sig av 42 § AL utan istället ansluta enligt 42 a § AL.¹¹⁸

41 § AL innehåller en automatiskt verkande regel om vad som händer med andelstalen vid sammanläggning och fastighetsreglering av hel fastighet.¹¹⁹ Något beslut om den nya andelsfördelningen behövs inte.¹²⁰ I det fall en fastighet utplånas genom att

¹¹² Prop. 1996/97:92, s. 63

¹¹³ Prop. 1996/97:92, s. 63

¹¹⁴ Lantmäteriet (2013b), s. 162

¹¹⁵ Lantmäteriet (2013b), s. 163

¹¹⁶ Prop. 1973:160, s. 134

¹¹⁷ Lantmäteriet (2013b), s. 234

¹¹⁸ Lantmäteriet (2013b), s. 235

¹¹⁹ Prop. 1973:160, s. 262

¹²⁰ Lantmäteriet (2013b), s. 233

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

alla markområden regleras över till flera olika fastigheter kan inte 41 § AL tillämpas, då måste istället 42, 42 a eller 43 §§ AL användas.¹²¹

41 § ”Om fastighet, som är ansluten till gemensamhetsanläggning, ingår i sammanläggning, övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade fastigheten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighet genom fastighetsreglering i sin helhet överföres till annan fastighet.”

42 § ”Delas fastighet som är ansluten till gemensamhetsanläggning, får fastighets skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan de särskilda delarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när del av fastighet genom fastighetsreglering överföres till annan fastighet.

Fördelning skall ske enligt de grunder som anges i 15 §. Den gäller endast till dess annat bestämts enligt denna lag och skall ej beaktas vid tillämpningen av 35 §.”

I LGA fanns ingen motsvarighet till 41-42 §§ AL med bestämmelser om hur andelsfördelningen skulle ske i samband med fastighetsbildningsförrättning. Motsvarigheten till 41-42 §§ AL fanns istället i 67 § EVL. Paragrafen behandlade andelstalsfördelningen i de fall en fastighet sammanlades med en annan eller delades. Om fastigheterna sammanlades ansvarade den nya fastigheten för väghållningsskyldigheten, precis som i 41 § AL. I det fall fastigheten i förrättningen istället delades var huvudregeln att rättigheterna och skyldigheterna fördelades på de nybildade fastigheterna i förhållande till deras taxeringsvärden.¹²² Beslut enligt bestämmelsen om andelsfördelning var endast tänkta att vara provisoriska tills frågan om den inbördes fördelning av andelar mellan de nybildade fastigheterna prövades vid en ny förrättning.¹²³ En ändring som gjorts till AL, från EVL, är att fastighetsreglering av hel fastighet ska behandlas på samma sätt som sammanläggning eftersom det i praktiken leder till samma resultat.¹²⁴

En anledning till att 41-42 §§ AL infördes i anläggningslagen var att en omprövningsförrättning enligt 35 § AL i vissa fall anses vara en onödigt stor åtgärd. Delägarna i

¹²¹ Lantmäteriet (2013b), s. 233

¹²² Prop. 1973:160, s. 131

¹²³ Prop. 1973:160, s.134

¹²⁴ Prop. 1973:160, s. 134

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

gemensamhetsanläggningen är inte sakägare i förrättningen vid en fördelning enligt paragraferna.¹²⁵

¹²⁵ Prop. 1973:160, s. 134

5 Rättsfall

Kapitlet innehåller de för ämnet relevanta rättsfallen i korthet. För en sammanställning i tabell- och punktform med den intressanta informationen se avsnitt 7.2.2. För information om urvalet se avsnitt 7.2.1.

5.1 Tingsrätten

F 2415-00

Tingsrätten (Karlstad), 2002-06-26 (utslagsdatum)

Ersättningsparagraf: 13 § AL

Innan överklagan: Fastighetsägare ansökte om anläggningsförrättning och yrkade att en ny väg skulle anläggas på grannfastigheten och anslutas till grannfastighetens utfart till allmän väg. LM bildade en gemensamhetsanläggning för den befintliga vägen, knappt 30 år gammal, och värderade den till 10 000 kr. Utrymmet som vägen tog i anspråk värderades till 50 000 kr. Av detta skulle sökanden betala 7/10 (sin andel i gemensamhetsanläggningen) det vill säga 42 000 kr (varav 7 000 kr för vägen). Vägen värderades efter återanskaffningsvärde med avdrag för förslitning.

Domskäl och beslut: Ägaren av den gemensamma vägen menade att vägen skulle värderas till 40 000 kr istället för 10 000 kr. Eftersom vägen gick över myrmark och var i ett så pass bra skick ansåg domstolen att vägen var värd 40 000 kr, 1/3 av återanskaffningsvärdet, dvs. 1/3 av kostnaden för att bygga en likadan väg på samma ställe.

F 1555-11

Tingsrätten (Östersund), 2012-08-16 (utslagsdatum)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: Trafikverket skulle upphäva några järnvägsöverfarter. I LM:s beslut bestämdes om gemensamt arbete för att iståndsätta en befintlig väg och bygga en ny för att ersätta överfarterna. Nio fastigheter anslöts till en befintlig gemensamhetsanläggning och två nya gemensamhetsanläggningar bildades. Någon ersättning för inträde i den befintliga gemensamhetsanläggningen fastställdes inte.

Domskäl och beslut: År 2000 skadades bron som tillhörde den befintliga gemensamhetsanläggningen vid en översvämning. I samband med att den reparerades år 2001 iståndsattes vägen med dikning och grusning. Tingsrätten ansåg i detta fall att iståndsättningen 2001 innebar en grundförbättring av vägen och att den därmed fått ett så-

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

dant skick och värde att nya deltagare skulle betala en ersättning enligt 37 § AL. Domstolen återförvisade frågan om ersättningens storlek till LM.

F 2457-12

Tingsrätt (Vänersborg), 2012-10-24 (utslagsdatum)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: Fastighetsägare ansökte om avstyckning. Därefter kom ett kompletteringsyrkande om anslutning till en befintlig gemensamhetsanläggning för att trygga tillgången till utfartsväg. 31 maj 2012 tog LM beslut om inträde i gemensamhetsanläggning och bestämde i samband med det en inträdesersättning om 14 000 kr, se avsnitt 7.3.3 för en sammanfattning av värdeutlåtandet. Anläggningsvärderingen grundades på kostnaderna för iordningställandet av vägen 2001 då den asfalterades och fick bitvis kantstöd samt att dräneringsanordningar installerades. Från de kostnaderna drogs det kommunala bidraget av. Slutligen gjordes en rak avskrivning med en avskrivningstid på 20 år.

Domskäl och beslut: Samfällighetsföreningen menade att det var nyanskaffningsvärdet som skulle användas som beräkningsunderlag. Tingsrätten ansåg att den av föreningen föreslagna beräkningsmetoden stred mot reglerna i AL. Istället skulle ersättningen, precis som Lantmäteriet angett i sitt värdeutlåtande, baseras på de faktiska utförandekostnaderna.

F 714-13

Tingsrätten (Växjö), 2013-06-27 (utslagsdatum)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: Kommunen ansökte om omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning. Ansökan rörde bland annat ändring av vägsträckan och vilka fastigheter som skulle delta. Värderingsbyrån, som gjorde värderingen av anläggningen, ansåg att en normalkostnad per meter väg borde ligga mellan 300 och 1000 kr. De räknade med 500 kr/m och fick då 370 000 kr. Värderaren ansåg att kostnaden när vägen byggdes, år 1960, borde varit runt en tiondel av det, 37 000 kr. Eftersom vägens skick var så pass bra tyckte värderaren att en avskrivningstid på 100 år kunde användas. Eftersom vägen var 48 år gammal värderades överskottet, det vill säga anläggningens värde, till 18 000 kr och beslut om inträdesersättning togs. För sammanfattning av värdeutlåtandet se avsnitt 7.3.4.

Domskäl och beslut: Om de påvisade kostnaderna som var nedlagda i vägen omräknades till dagens penningvärde skulle de delägande fastigheterna lagt ner runt 75 000 kr var i den. Med detta som bakgrund yrkade en av delägarna att anläggningen skulle värderas högre. Eftersom inträdesersättning, enligt tingsrätten, ska bedömas utifrån kostnaden för anläggningens utförande år 1960 ansåg de inte att värderingen av anläggningen var oriktig. Kostnaderna för anläggningens utförande bedömdes motsvara 1/10 av dagens kostnad, dvs. 37 000 kr, och från det beloppet sedan skulle göras avdrag för anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Tingsrätten godtog av överskottet på 18 000 kr.

5.2 Hovrätten

Ö 191/82 (LM ref. V 83:20)

Hovrätten i Västra Sverige och Halmstad tingsrätt, 1983-01-14 (utslagsdatum i hovrätten)

Ersättningsparagraf: 13 § AL.

Innan överklagan: FBM beslutade att en gemensamhetsanläggning skulle bildas, för bland annat väg och grönområde. Anläggningen var vid tiden för beslutet redan utförd av ett bolag som skulle bebygga tio av de tjugo fastigheter som skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. I förrättningen yrkade bolaget på ersättning från de tio redan bebyggda och bebodda fastigheterna för exploateringskostnaderna. FBM beslutade att fastigheterna skulle betala 11 000 kr (plus ränta) var till bolaget. Ersättningen var lägre än bolaget yrkade på eftersom lantmätaren ansåg att vägen var utförd till en högre standard än nödvändigt. Med anledning av det baserades ersättningsbeloppet på en kostnad för en väg med lägre standard varefter 10 % drogs av på den kostnaden för att inte hamna i överkant. Därefter lade lantmätaren till 20 % av skillnaden mellan de verkliga kostnaderna och kostnaden för vägen av lägre standard.

Tingsrätten: Bolaget yrkade i första hand på att få ersättning som grundats på de faktiska kostnaderna. I andra hand yrkade bolaget på att få ersättning som baserats på kostnaden för vägen med lägre standard utan avdrag och 70 % (istället för 20 %) av skillnaden mellan de faktiska kostnaderna och kostnaden för vägen av lägre standard. Tingsrätten ansåg att ersättningen skulle utgå efter den uppskattade värdeökning som tillförts fastigheterna. Med hänsyn till att gemensamhetsanläggningens inrättande medfört en avsevärd standardförbättring och att helårsboende därigenom gjorts möjligt bestämde tingsrätten att ersättningen skulle bestämmas till 15 000 kr per fastighet.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Hovrätten: Fastighetsägarna som utdömdes ersättning yrkade på att FBM:s beslut skulle fastställas. I hovrättens resonemang angavs att hänsyn, vid bestämmande av ersättningsbeloppet, endast skulle tas till kostnaden för nödvändig anläggningsstandard. Hovrätten menade dock att FBM borde ha räknat med vägbredd 5,5 m i enlighet med kommunens krav, men anser samtidigt att en beräkning enligt det då förekommande kostnadsläget borde ge en lägre ersättningssumma än det som FBM framräknat. Hovrätten beslutade därför att ersättningsbeloppet i varje fall inte borde överstiga det som FBM räknat fram och beslutade därför att fastställa FBM:s beslut, 11 000 kr.

Ö 1637/90 (LM ref. V 91:3)

Svea Hovrätt, Stockholm Tingsrätt, 1991-03-04 (utslagsdatum i hovrätten)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: FBM omprövade ett anläggningsbeslut eftersom anläggningen skulle utvidgas för att innehålla en större anläggning. Anläggningen som den tidigare gemensamhetsanläggningen omfattade skulle vara kvar och ingå i den nya. I samband med omprövningen anslöts fyra nya fastigheter. Ingen ersättning bestämdes för inträdet, då hänsyn togs till värdet av den gamla anläggningen.

Tingsrätten: Den fastighetsägare som tidigare hade 2/3 i anläggningen yrkade på att få ersättning för sin del i anläggningens värde, 5 000 kr. Anläggningens värde bestämdes utifrån en ostridig uppgift från densamme till 7 500 kr. Efter omprövningen hade fastighetsägaren 1/6 kvar i anläggningen. Han hade då förlorat 3 750 kr ($7\,500 \cdot (2/3 - 1/6)$). Detta skulle, enligt tingsrätten, de fyra inträdande fastigheterna dela på, dvs. de skulle betala 937,5 kr var ($3\,750/4$) till fastighetsägaren.

Hovrätten: Ersättningsfrågan överklagades inte till hovrätten.

Ö 65/94 (LM ref. V 94:9)

Hovrätten i Västra Sverige och Göteborg tingsrätt, 1994-07-15 (utslagsdatum i hovrätten)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: Fastighetsägare ansökte om att få rätt till utfart. Trots att utfarten skulle bli gemensam både för fastigheten som ägde anläggningen och sökande beslutade FBM, av olika skäl, att sökanden skulle få servitut på vägen. Ersättningen för servitutet bestämdes till 30 000 kr. Ersättningsbeloppet baserades på vägens återanskaffningsvärde, 84 000 kr. Då vägen även fortsättningsvis skulle användas av båda

fastigheterna delades återanskaffningsvärdet på hälften (40 000-45 000 kr) och efter en skälighetsbedömning sänkte lantmätaren ersättningen till 30 000 kr.

Tingsrätten: Ägaren till väganläggningen yrkade på en högre ersättning, hälften av återanskaffningsvärdet, dvs. 42 000 kr. Tingsrätten räknade med en avskrivningstid på 30 år och eftersom anläggningen var tio år gammal var nuvärdet av anläggningen endast två tredjedelar av 84 000 kr, dvs. 56 000 kr. Fastighetsägaren som fick servitut borde betala hälften av detta, 28 000 kr. Då yrkandet var om högre ersättning fick 30 000 kr stå kvar.

Hovrätten: Ägaren till väganläggningen yrkade på samma ersättning som i tingsrätten, men hovrätten höll med tingsrätten i frågan om ersättningen.

5.3 Högsta Domstolen

NJA 1983 s.188 (LM ref. V 83:12)

Ersättningsparagraf: 39 § AL.

Innan överklagan: Målet behandlar utträde ur en gemensamhetsanläggning genom omprövning enligt 35 § AL. Gemensamhetsanläggningen hade som ändamål att försörja delägarna med vatten. Ägaren till den utträdande fastigheten hade anlagt egen brunn och han yrkade på ersättning enligt 38-39 §§ AL. FBM godtog inte utträde pga. risken att fler fastigheter skulle utträda och därigenom göra anläggningens drift för kostsam för de kvarvarande.

Tingsrätten: Ansåg att fastigheten skulle få utträda och att ägaren till utträdande fastighet borde få ersättning för överskottet. Överskottet beräknas genom att ta kostnaderna för utförandet, 250 000 kr, och därefter görs avdrag för ålder och fortsatt användbarhet. Ägaren till den utträdande fastigheten fick 1 700 kr (sin andel av det återstående värdet).

Hovrätten: Fastighetsägaren är berättigad till ersättning. HovR fastställer TR:s beslut. Det fanns dock skiljaktiga åsikter. Dessa åsikter var att anläggningen inte hade något fristående värde och därför fanns inget överskott. Dessutom ansågs att värderingen, enligt propositionen, ska fastställa en rättvis och rimlig ersättning. Det ska vara en ersättning för att få tillbaka sin del av gjorda investeringar i anläggningen. Fastighetsrådet var av en annan mening. Han menade att det inte var rättvist och rimligt att utträdande fastighet skulle få ersättning för sin del i överskottet. Som motivering anfördes att kvarvarande delägares nytta med anläggningen minskade och att ägaren till

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

den utträdande fastigheten anlagt brunnen efter den gemensamma anläggningens tillkomst.

Högsta domstolen: Kostnaderna år 1977 var 250 000 kr. När HD räknade ner detta värde med normal förslitning kom de fram till att fastighetsägarens del av överskottet inte understeg 1 700 kr. Även andra omständigheter ska dock beaktas. Anläggningen kunde försörja även den utträdande fastigheten, vilket innebar en försämring för övriga delägare när denne utträdde. Om fastighetsägaren inte skulle ersättas måste det motsatsvis betyda att om någon anslöt sig till anläggningen skulle denne inte heller behöva betala någon ersättning till samfälligheten för överskottet. Anläggningen hade dock ett inte obetydligt värde för kvarvarande fastigheter. Därför skulle 1 700 kr utbetalas till ägaren av den utträdande fastigheten.

6 Väganläggning

I detta kapitel redovisas tekniska detaljer för en väganläggning. De tekniska detaljerna rör normalkostnader för vägar, vad som påverkar vägens skick, vilka avskrivningstider som gäller för väganläggningar samt index för anläggningskostnader.

6.1 Normalkostnad

För att inhämta kunskap om vad det kostar att anlägga väg vid olika markförhållanden har Per Murén från NCC samt Bengt Johansson och Stig Näsvalld på Trafikverket kontaktats. Resultatet redovisas i tabell 1. Kostnaderna gäller en ca 4 meter bred grusväg och tillägg för asfaltsbeläggning redovisas i kolumnen längst till höger. Samtalen med Stig Näsvalld och Bengt Johansson redovisas i avsnitt 7.4.1 respektive 7.4.2. För en sammanfattning av värdeutlåtandet, se avsnitt 7.3.4.

Tabell 1. Uppskattade normalkostnader (inklusive moms).

	Uppskattad normalkostnad	Dåligt underlag	Asfaltsbeläggning
Näsvalld	850-1 000 kr/m	2 000 kr/m	300 kr/m (enklare variant)
Murén	2 900 kr/m	4 500 kr/m	1 000 kr/m
Johansson	1250 kr/m		250 kr/m (enklare variant)
Värdeutlåtande	300-1 000 kr/m		

Siffrorna från Murén är grundade på en enkel 4 m bred grusväg med 0,5 m förstärkningslager, 0,3 m bärlager och 5 cm grusyta. Den är byggd i goda markförhållanden och det ingår inga vägtrummor för avvattning. Om det behöver sprängas kostar det för ett 1,5-2 m högt bergsschakt ungefär 2 000 kr extra per meter. Om vägen anläggs på lös mark och det därför måste grävas ur och ersättas med bättre material kostar det mellan 1 000 och 2 000 kr/m extra om massor finns i närheten. Andra faktorer som kan påverka kostnaden är bland annat tillgång till kompetens, materialtillgång och eventuella markföroreningar. Alla dessa faktorer gör att uppskattningen blir mycket svår. Att bygga en väg kan kosta mellan 2 300-5 000 kr/m exklusive moms.¹²⁶

¹²⁶ Murén, P. (2013)

6.2 Bedömning av vägens skick

Enligt Trafikverket¹²⁷ finns fyra olika tillståndsvärden för en grusväg, sammanfattade i tabell 2. Det som ska tas hänsyn till vid bedömning av vilket tillståndsvärde grusvägen innehar är tvärfallet (vägens lutning ut från mitten), ojämnheter, löst grus och damm.

Tabell 2. Bedömning av vägens skick.

Kategori	Faktorer	Tillståndsvärde			
		1	2	3	4
Vattenavrinning	Tvärfall (%)	4	3-3,9	2-2,9	<2
	Vattensamling	Inga	Inga stora	Vattnet förhindras till viss del från att rinna av.	Vattnet förhindras alltid från att rinna av.
Ojämnheter	Potthål	Mycket få	På vissa avsnitt	Finns	Stora delar
	Korrugering	Inget	På vissa avsnitt	Finns	Stora delar
	Sänkt hastighet	Nej	Nej	Ibland	Oavbrutet
Löst grus	Mängd grus, vallar	Inget eller mycket lite	Finns en del, mindre vallar längs kanterna	Finns, mindre vallar längs kanterna	Stor omfattning över hela vägen
	Komfort och säkerhet	Ingen inverkan	Inte stor inverkan	Inverkar i väsentlig grad	Inverkar i väsentlig grad
Damm	Inverkan på omgivningen	Inget alls	Inte i någon högre grad	I väsentlig grad	I väsentlig grad
	Sikt	Ingen försämring	Ingen försämring	Siktförsämring men kan se andra fordon	Kraftig siktförsämring

¹²⁷ Alzubaidi, H. (2005)

Kraven på tvärfall gäller bara på sommaren och för tillståndsvärde 1 gäller det endast direkt efter genomförd åtgärd. För de andra kraven gäller det avsnitt av vägen som är sämst och som minst 10 % av vägen befinner sig i eller 30 sammanhängande meter i sträck. Vid hyvling kan löst grus förekomma i vägbanan utan att det ska påverka tillståndsvärdet.

Vatten är ett stort problem i vägbyggnad och vägunderhåll. Vägkroppen är mycket mer bärkraftig när den är torr, därför är vägens tvärfall, diken och materialets genomsläpplighet mycket viktiga faktorer.¹²⁸

6.3 Avskrivningstid

För information om vilken avskrivningstid som används för väganläggningar har olika källor använts. Trafikverket använder en avskrivningstid på 40 år för allmänna väganläggningar.¹²⁹ Ekonomistyrningsverket, central förvaltningsmyndighet, som gör analyser och prognoser för statens ekonomi använder en schablonmässig linjär avskrivning på 40 år.¹³⁰ Även i detta fall gäller det allmänna vägar.

Skatteverket rekommenderar en avskrivning om 5 % årligen för markanläggningar, vilket innebär en avskrivningstid på 20 år.¹³¹

Lantmäteriets rapport Tomtanläggningsmetoden¹³² anger ett basvärde för slitlager av asfalt/grus på 65 % av ursprungskostnaden vilket uppnås 10 år efter anläggandet. Detta ger en avskrivningstid på ungefär 30 år. Värdet anger anläggningens marknadsvärdesgenomsnitt.

6.4 Index

Trafikverkets Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning

Trafikverkets Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning, bygger på SCB:s entreprenadindex E84. De ingående kostnadsslagen är viktade för att motsvara utvecklingen i anläggningskostnaderna för vägar. De poster i E84 som används finns angivna i bilaga 1.

Indexet går tillbaka till år 1990 och visar utvecklingen i kostnaden för att anläggandet av vägar.

¹²⁸ Murén, P. (2013)

¹²⁹ Trafikverket (2012), s. 102

¹³⁰ Ekonomistyrningsverket (2012), s. 34

¹³¹ Skatteverket (2013), s. 30

¹³² Lantmäteriet (2012), s. 46

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 3. Trafikverkets Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning.

År	Index
1990	102,2
1995	118,2
2000	138,8
2005	164,9
2010	200,7

Vägindex

Trafikverket hade tidigare ett index kallat Vägindex som även det skulle motsvara utvecklingen i kostnaden för att anlägga vägar. Detta index går tillbaka till år 1980 men uppdateras inte längre.

Tabell 4. Trafikverkets index: Vägindex.

År	Index
1980	100
1985	150,6
1990	199,1
1995	235,2
2000	271,5
2005	318,1
2010	376,2

Faktorprisindex för byggnader¹³³

Statistiska centralbyrån har ett index som visar hur byggkostnadsutvecklingen vad gäller byggnader har förändrats genom åren. Det mäter prisutveckling av produktionsfaktorer som används, bland annat el, löner, maskiner, transporter, drivmedel och projektering.

Tabell 5. Byggkostnadsutvecklingen (index 1939 = 100).

År	Index
1950	161
1955	216
1960	247
1965	307
1970	383
1975	619

¹³³ SCB (2013)

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

1980	1 026
1985	1 566
1990	2 151
1995	2 452
2000	2 695
2005	3 167
2010	3 847

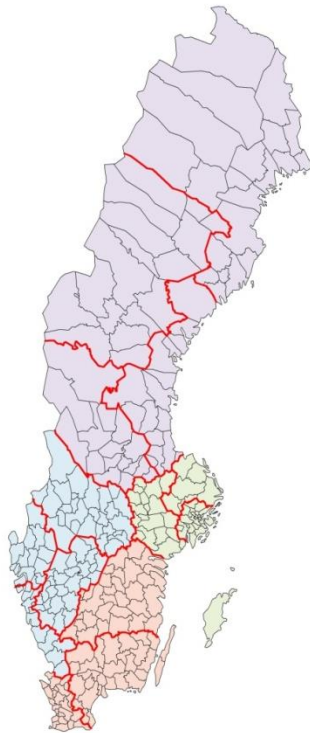
Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

7 Undersökningar

7.1 Förrättningsundersökning

7.1.1 Urval

Lantmäteriets arkivsök använts i sökandet efter förrättningar. För att begränsa antalet förrättningar undersöktes endast de som gjorts under de senaste fem åren, dvs. 2008-2013. Sökningarna delades in i två olika kategorier; omprövning enligt 35 § AL, anslutning enligt 42 a § AL. Den geografiska indelningen för undersökningen följer Lantmäteriets regionsindelning¹³⁴, dvs. norra, östra, västra och södra regionen, se figur 2 nedan.



Norra regionen består av Norrbottens, Västerbottens, Västernorrlands, Jämtlands, Gävleborgs och Dalarnas län

Östra regionen består av Uppsala, Västmanlands, Stockholms, Södermanlands och Gotlands län

Västra regionen består av Värmlands, Örebro, Västra Götalands och Hallands län

Södra regionen består av Östergötlands, Jönköpings, Kalmar, Kronobergs, Blekinge och Skåne län

Figur 2. Lantmäteriets regions- och enhetsindelning.

Omprövning enligt 35 § AL (inträde, utträde och ändrat andelstal)

Sökningen gjordes enligt nedanstående kriterier i Lantmäteriets arkivsök.

- Efter län

¹³⁴ Lantmäteriet (2013c)

- Omprövning
- 2008-2013
- Anläggningsåtgärd

I förrättningsakten granskades ersättningsbeslut och motivering.

Sökresultaten har gallrats manuellt genom att endast de förrättningar som resulterat i förändrat andelstal inkluderats i resultatet.

Anslutning enligt 42 a § AL (inträde)

En fastighetsreglering görs ofta i samband med andra typer av förrättningar och för att inte dela upp sökningarna i för många underkategorier görs valet att sökningen för anslutning enligt 42 a § AL ska göras på fastighetsregleringar. För att ytterligare begränsa antalet förrättningar väljs endast de tio senast (augusti 2013) gjorda anslutningarna enligt 42 a § AL ut från varje län. Sökningen gjordes enligt nedanstående kriterier i Lantmäteriets arkivsök.

- Län
- Anslutning
- 2008-2013
- Fastighetsreglering (klyvning och avstyckning i de fall det inte finns tillräckligt många fastighetsregleringsförrättningar).

I förrättningsakten granskades ersättningsbeslut och motivering.

7.1.2 Granskning

Förrättningarna delas in i olika kategorier beroende på hur paragraferna använts:

- **Paragraferna ej använda** – Paragraferna är inte nämnda överhuvudtaget i förrättningen.
- **Schablonvärde (omotiverade)** – Paragraferna finns nämnda i akten, men endast ett schablonvärde har använts utan motivering. Här ingår även de förrättningar då ingen ersättning ska utgå och motivering utifrån paragraferna saknas.
- **Beräknad ersättning (motiverade)** – Ersättningen är beräknad för just detta tillfälle och motiverat. Här ingår även de förrättningar då ingen ersättning ska utgå och motivering utifrån paragraferna finns. Om yrkande inkommit om ersättning räcker det att lantmätaren skälighetsprövar beloppet.

7.1.3 Resultat

Antal förrättningar med indelning efter paragraf och region redovisas i tabell 6 nedan. Anledningen till att det gjordes en regionsindelning var för att se om det föreligger regionala skillnader i tillämpningen, eller om det ser ungefär likadant ut i hela Sverige.

Tabell 6. Antal förrättningar fördelat på region och paragraf.

Region	35 § AL	42 a § AL	Totalt
Norra	32	60	92
Östra	42	50	92
Västra	46	40	86
Södra	33	60	93
Totalt	153	210	363

I tabell 7-8 nedan redovisas resultatet av de gjorda sökningarna i Lantmäteriets arkivsök. Hur fördelningen gjorts i de olika kategorierna framgår av avsnitt 7.1.2.

I tabell 7 redovisas omprövningsförrättningarna fördelat över landet. Totalt undersöktes 429 st. förrättningar och de som gallrades bort gällde:

- Upphävande och nyinrättande av gemensamhetsanläggning.
- Endast förändring i gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning.

Tabell 7. Omprövning enligt 35 § AL.

Region	Paragraferna ej använda (%)	Schablonvärde (omotiverat) (%)	Motiverat (%)
Norra	78,1	9,4	12,5
Östra	76,2	9,5	14,3
Västra	71,7	4,3	24,0
Södra	81,8	3,0	15,2
Snitt i landet	76,5	6,5	17

Tabell 8 redovisar hur resultatet för anslutning enligt 42 a § AL är fördelat över landet. Indelningen följer lantmäteriets regionsindelning, se avsnitt 7.1.1. För att begränsa antalet förrättningar valdes endast de tio senast gjorda anslutningarna ut från varje län. Totalt undersöktes 210 förrättningar.

Om det i förrättningsakten nämns att ersättningsyrkandet skälighetsbedömts har det ansetts vara motiverat, se avsnitt 7.1.2. Det har varit tillräckligt med någon av kommentarerna ”ersättningsbeloppet är rimligt” eller ”den yrkade ersättningen är skälig” för att räknas som ett motiverat ersättningsbeslut.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 8. Anslutning enligt 42 a § AL.

Region	Paragraferna ej använda (%)	Schablonvärde (omotiverat) (%)	Motiverat (%)
Norra	31,7	65	3,3
Östra	22	70	8
Västra	42,5	55	2,5
Södra	41,67	51,67	6,67
Snitt i landet	34,3	60,5	5,2

Östra regionen utmärker sig med en låg andel förrättningar som nämner ersättning enligt 37-39 §§ AL. Västra regionen utmärker sig med en hög andel förrättningar där ersättning inte bestämts utifrån 37-39 §§ AL och med en låg andel ersättningsbeslut som motiverats utifrån berörda paragrafer.

7.2 Rättsfallsundersökning

7.2.1 Urval

Rättsfallsurvalet har gjorts genom att alla domar där 37-39 §§ nämnts har undersökts. För att hitta de relevanta domarna har Lantmäteriets rättsfallsreferat hämtats från Zeteo. De domar som berört de aktuella paragraferna har beställts i sin helhet och därefter granskats noggrannare.

7.2.2 Resultat

Basvärde och avskrivningstider:

- 30 % basvärde alternativt drygt 40 år avskrivningstid (F 2415-00, TR)
- 20 år (F 2457-12, FBM)
- 30 år (Ö 65/94, TR, HovR höll med om ersättningsbeloppet)
- 100 år (F 714-13, FBM, TR höll med om ersättningsbeloppet)

Utförandeåtgärder:

- Reparation av bro och renovering av hela vägen efter skyfall (F 1555-11, TR)
- Asfaltering, kantstöd och ny dräneringsanordning (F 2457-12, FBM)

Återanskaffningsvärde (nyanläggningskostnad):

- Två förrättningar: F 2415-00 och Ö 65/94 (FBM bestämde att utgå från återanskaffningsvärde och det överklagades inte)

Utförandekostnad (anläggningskostnad):

- Fyra förrättningar: F 2457-12, F 714-13, Ö 191/82 (räknade upp utförandekostnaden med KPI), NJA (TR bestämde sig för att utgå från utförandekostnaden och det överklagades inte)

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 9. Ersättningsbelopp när det ska betalas direkt till delägarna, samt lagrum och vem som bestämde ersättningen.

Rättsfall/ mål	Högsta instans	Lagrum	Ända- mål	Ersättning
F 2415-00	FD	13 § AL	Väg	40 000 kr (FD)
F 1555-11	MMD	39 § AL (37 § AL)	Väg	återförvisning
F2457-12	MMD	39 § AL (37 § AL)	Väg	14 000 kr (LM, TR godkände)
F 714-13	MMD	39 § AL (35, 37 §§ AL)	Väg	1 440 kr (LM, TR god- kände)
Ö 191/82	HovR	13 § AL	Väg	11 000 kr (HovR)
Ö 1637/90	HovR	39 § AL (37 § AL)	Vatten	937,5kr (TR)
Ö 65/94	HovR	39 § AL (37 § AL)	Väg	28 000 kr
NJA 1983 s.188	HD	39 § AL (35, 38 §§ AL)	Vatten	1 700 kr

7.3 Värdeutlåtande

De värdeutlåtanden som redovisas i detta kapitel har framkommit genom samtal med lantmätare, i förrättningar och rättsfall.

7.3.1 Lantmätare, Per Rune Karlsson

Värderingen är gjord i september 2013. Antal fastigheter före förättningen är 17 st. och tre fastigheter ska inträda.

Anläggningen

Använder anläggningskostnaderna från år 2010 vilka uppgick till 2 699 000 kr. När anläggningen utfördes utgick ingen markersättning, men den bedöms motsvara 25 000 kr.

Avskrivning

Till följd av att anläggningen behöver byggas om görs ett avdrag med 200 000 kr från anläggningens värde.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Anläggningens värde

Uppräkning (5 % per år) av anläggningens värde 2010, till följd av kostnadsökningen, ger ett värde på 3 086 701 kr. Efter avdrag för ombyggnation och tillägg för markersättning är anläggningens återanskaffningsvärde **2 914 701 kr**.

Bedömd ersättning

Anläggningens värde dividerat med 17 ger att de tre inträdande fastigheterna ska betala **171 000 kr** (avrundat) vardera till föreningen. Övriga tillgångar och förbindelser värderas den dag beslutet vinner laga kraft.

7.3.2 Lantmätare, Lisa Törnberg

Värderingen är gjord i april 2012 men användes aldrig i förrättningen eftersom sakägarna kom överens om ersättningen.

Gemensamhetsanläggningen består av 16 fastigheter. Tre nya ska inträda. En ny avloppsanläggning som ianspråktar ny mark ska även anläggas. Värderingen är från år 2012.

Investeringar och markersättning 1988 (25 år tidigare)

Avloppsanläggningen anses vara helt avskriven. Återanskaffningsvärdet för ledningarna beräknas till 560 000 kr. Avskrivningstiden för ledningarna är 50 år => värdet idag är ca **280 000 kr**.

Markersättning: 10 000 kr

Investeringar 2009

2009 investerades det i ny avloppsanläggning på 1 095 000 kr, föreningen fick bidrag på 489 000 kr. De ingående fastigheterna har därmed investerat 606 000 kr i den nya anläggningen.

Markersättning: 5 000 kr

Investeringar 2012

Ledningar som läggs till anläggningen i och med denna förrättning: (fastighet 1) **20 000 kr** + (fastighet 2) **25 000 kr** = 45 000 kr. Ledningarna bekostades av respektive fastighets ägare.

Anläggningens värde

Markersättning totalt: 15 000 kr

Anläggningens värde efter förrättningen: $606\,000 + 280\,000 + 15\,000 + 45\,000 = 947\,000$ kr

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Andel i anläggningens värde: **49 790** kr/fastighet när det fördelas på antal fastigheter efter förrättningen, dvs. 19 st.

Tillgångar utöver vägen

Kassabehållning: 90 000 kr

Andel i kassan: **5 600** kr/fastighet när det fördelas på antal fastigheter före förrättningen, dvs. 16 st.

Bedömd ersättning

Inträdande fastighet 1: 49 790 kr + 5 600 kr - 20 000 (ledningen ägaren bekostat själv) = **35 400 kr**

Inträdande fastighet 2: 49 790 kr + 5 600 kr - 25 000 (ledningen ägaren bekostat själv) = **30 400 kr**

Inträdande fastighet 3: 49 790 kr + 5 600 kr = **55 400 kr**

7.3.3 Lantmätare, Jennie Lundin

Värderingen är gjord 2012. Gemensamhetsanläggningen bestod före förrättningen av sju delägare, en fastighet inträder.

Investeringar

2001 iordningställdes vägen med asfalt och kostnaden uppgick då till 191 875 kr varav 87 188 kr var statsbidrag för istandsättningen. Den totala kostnaden för föreningen blev därmed 104 687 kr.

Avskrivningstid

Avskrivningstiden har valts utifrån Skatteverkets rekommendation till 20 år. Det har gått 11 år sedan asfalteringen vilket ger ett återstående värde på ca 47 000 kr, 9/20 av värdet.

Tillgångar utöver vägen

Föreningens tillgångar utöver vägen uppgår till 66 000 kr.

Bedömd ersättning

Det totala överskottet uppgår till 113 000 kr. Detta delas med det totala antalet andelar i föreningen, $113\,000/8 = 14\,000$ kr/andel.

Inträdandefastighet ska därmed betala 14 000 kr för del i gemensamhetsanläggningen.

7.3.4 Värderingsbyrån, Stefan Nilsson

Värderingen är gjord i januari 2013.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Anläggningen

Vägen är ungefär 740 m lång. Vid värderingen används 1960 som utförandetidpunkt. Nyanläggningskostnaden bedöms vara 370 000 kr.

Avskrivning

Avskrivningstiden bestäms till 100 år.

Anläggningens värde

Anläggningskostnaden år 1960 bedöms motsvara 1/10 av dagens nivå, dvs. 37 000 kr. Efter 52 år har vägen ett återstående värde på 18 000 kr.

Bedömd ersättning

Inträdesersättningen ska motsvara inträdande fastighets andel av föreningens överskott.

7.3.5 Samfällighetsförening, Långviken

Värderingen är gjord i juni 2010.

Anläggningen

Vägen är totalt 2 853 m uppdelat på två sektioner. Vägen är från 1980 och är väl underhållen. Kostnaden för att anlägga vägen 1980 var 150 kr/m.

Samfällighetsföreningen beräknade anläggningens värde med hjälp av ett återanskaffningsvärde. De entreprenörer som tillfrågats bedömde att det skulle kosta 1 250 kr/m (1 000 kr plus moms) att anlägga en motsvarande väg idag.

Övriga kostnader för anläggningens utförande (markersättning m.m.) uppgick till 50 000 kr för 30 år sedan och bedöms idag motsvara **200 000 kr**.

Ålder och avskrivning

Värderingen gjordes 2010 då vägen var 30 år. Avskrivningen bestämdes till 20 % för att bemöta eventuella invändningar trots att det ej ansågs nödvändigt pga. vägens skick.

Anläggningens värde

Detta ger ett värde på $2\,853 \cdot 1\,250 = 3\,566\,250$ kr och efter avskrivning (avrundat) blir det **2 850 000 kr**.

$2\,850\,000 + 200\,000 = 3\,050\,000$ kr.

Bedömd ersättning

Inträdande fastighet ska betala motsvarande sin andel av anläggningens värde och föreningens övriga överskott.

7.4 Samtal

7.4.1 Trafikverket, Stig Näsval

Samtalet med Trafikverkets Stig Näsval hade till syfte att få en mer teknisk syn på väganläggningar, samt att klargöra hur det fungerar med statsbidrag. Svaren ska sedan vara en hjälp vid framtagandet av en förenklad värderingsmodell.

- Hur mycket kostar det att anlägga en väg?
- Vad krävs för att en väg ska vara berättigad till statsbidrag?

Statsbidragets storlek beror på hur mycket trafik som väntas förekomma på vägen samt vilken ytbeläggning vägen har. Vanligtvis ligger det runt 8-10 kr/m plus moms och om det gäller asfaltsväg 5-6 kr/m plus moms. Vid en trafikmängd mer än 50 ÅDT ger TrV 70 % i bidrag till en ny beläggning vart 20:e år. På en grusväg ska slitlagret alltid ha en tjocklek på 5 cm.

Upprustningsbidrag

När en enskild väg ska få statsbidrag för första gången kan Trafikverket ge upp till 80 000 kr/km (röjning, dikning, ny ytbeläggning) för att rusta upp den till erforderlig standard. Det är även möjligt att få bidrag för att återställa en väg som exempelvis spolats bort i ett skyfall. Det kan vid sådana här tillfällen kosta upp till tre gånger normalkostnaden, dvs. 2 100 – 2 400 kr/m att återställa vägen. Det är dock inte möjligt att få bidrag om inte underhållet sköts, det skulle i så fall innebära att statsbidraget inte användes till avsett ändamål.

Kostnader för väg

Normalkostnaden för att anlägga en grusväg ligger på runt 700-800 kr/m och det är möjligt att få upp till 70 % i statsbidrag för utförande. Ska det vara asfalt kostar det ca 75 kr/m² extra att anlägga och det får väghållaren själv bekosta. Om det är dåligt underlag kan det kosta dubbelt så mycket, dvs. 1 400-1 600 kr/m, jämfört med ett bra underlag. Dåligt underlag är exempelvis sand eller väldigt blöt mark, t. ex. myrmark, vilket kan kräva fiberduk eller dränering samt påfyllnad av bättre material för att få tillräckligt bra bärighet. Vid bra underlag, som t.ex. berg eller grusås, skulle det i princip vara möjligt att endast lägga på bärlager med en ungefärlig kostnad på 75 kr/m² för asfalt eller 25 kr/m² för grus.

7.4.2 Trafikverket, Bengt Johansson

Samtalen med Bengt Johansson hade till syfte att dels utreda normalkostnader för mindre enskilda vägar och dels utreda vilka faktorer som påverkar kostnaderna.

En asfaltsväg och en grusväg byggs på liknande sätt, det är ytskiktet som skiljer. På landsbygden när delägarna vill ha ett bättre ytskikt än grus är det oftast indränkt makadam vilket kostar cirka 200 kr/m för en 3,5 m bred väg. Riktig asfalt är betydligt dyrare, cirka 500 kr/m, men det används oftast inte på landet utan snarare i samhällen.

Att anlägga en grusväg med en överbyggnad på 50 cm kostar ungefär 1 000 kr/m plus moms. Om vägen istället byggs över berg kan ett tunnare lager användas och duken som ska skilja den ursprungliga jorden från det tillagda materialet i vägen är inte nödvändig och det blir därmed billigare. Att bygga på lösa och blöta markförhållanden undviks så långt det går eftersom att det blir mycket dyrare.

Det är svårt att säga hur mycket broar kostar att anlägga eftersom olika typer av broar kostar väldigt olika. Det är i samband med broar som det kan bli aktuellt att bygga på lös mark, nära vattendraget. Då kan det behövas förstärkning i form av pålning eller cellplast vilket kan bli mycket dyrt.

Även var i landet vägen byggs spelar stor roll vad gäller kostnader för materialet. Materialkostnaderna beror mycket på tillgången, hur nära och lättåtkomligt materialet är. Det kan skilja så mycket som 40-50 kr/ton. Detta gör att en 4 m bred väg med 1,8 m slänt på båda sidor av vägen kan bli upp mot 200 kr/m dyrare (exklusive moms).

Det finns även andra faktorer som påverkar hur mycket en väg kostar att bygga i olika delar av landet. Tillgång och efterfrågan av maskiner spelar stor roll för entreprenörskostnaderna. I vissa områden som till exempel runt storstäder såsom Stockholm och Göteborg samt i Norrland kring gruvindustrin är efterfrågan hög vilket ger mycket högre entreprenörskostnader.

7.4.3 Lantmätare

Vi kontaktade totalt sex lantmätare och de valdes ut efter specifika förrättningar de gjort. Förrättningarna innehöll någon form av ersättning enligt 39 § AL. Vi ställde först specifika frågor om hur de gjort ersättningsberäkningen i just den förrättningen och därefter ställde vi några generella frågor om ersättningsparagraferna. Det visade sig att majoriteten av de lantmätare vi talat med inte hade gjort någon egen beräkning utan endast godkänt de överenskommelser eller yrkanden som inkommit. Vi har endast valt att redovisa två av de sex samtalen då det endast är dessa som gjort egna beräkningar.

Per Rune Karlsson

Lantmätaren minns inte riktigt den förrättning som frågan gällde, men har precis tagit beslut i en annan förrättning där ersättning utgått enligt 37 § AL. Skickar över värderingsutredningen, se avsnitt 7.3.1, för den senaste förrättningen. Beslutet togs i september 2013 och gällde en va-anläggning, byggd 2010, där tre fastigheter skulle inträda. Anläggningen skulle bl.a. byggas ut med ny förbindelsepunkt till det kommunala va-systemet. Det skulle även grävas om några ledningar, då det krävdes en större diameter på dessa.

Informationen som inhämtades från SFF gällde endast hur mycket som investerats i anläggningen inklusive kommunala avgifter.

Lantmätaren utgick mycket ifrån den PM som skrivits av Eije Sjödin på Lantmäteriet vid värderingen av anläggningen. Avskrivningen gjordes med hänsyn till att tekniken gått framåt och anläggningen kunde därför inte räknas till sitt fulla värde. I detta fall gällde det en pumpanläggning som var tvungen att uppgraderas om kommunen skulle gå med på att ta över anläggningen samt med kostnaderna för omläggning av ledningssträcka med för liten dimension. Avskrivningen gjordes med pumpens värde samt den uppskattade kostnaden för omläggningen av ledningssträckan, 200 000 kr. Ingen annan avskrivning gjordes med hänvisning till att anläggningen var nyligen utförd och att va-ledningar håller länge och därför inte skrivs av så mycket. Det gällde att vara smidig och anpassa sig lite efter sakägarnas vilja och därefter hitta lämpliga och juridiskt hållbara motiveringar. Det är trots allt en skälighetsbedömning.

Överskottet fördelades efter den nya andelen i förhållande till det totala andelstalet i föreningen före förrättningen, med motiveringen att lantmätaren inte kan säkerställa att föreningen fördelar pengarna till delägarna. Att pengarna går till föreningen betyder att inträdande fastighets ägare även betalar till sig själv och därför ska ersättningsbeloppet beräknas utifrån det totala andelstalet i föreningen före förrättningen.

På frågan om paragraferna var svår använda svarade lantmätaren att Sjödens PM var till stor nytta. Det diskuterades även om det skulle vara lämpligt med en lagändring.

Lisa Törnberg

Sakägarna kom överens om 46 000 kr, lantmätaren gjorde en värdebedömning men den godkändes inte av de ingående parterna. Det var endast arbetsmaterial och ingen officiell handling. Mailar över värdebedömningen.

Det är svårt att värdera en gammal va-anläggning, det blir alltid en bedömning. Det finns inga exakta värden. Svårigheten är också att värderingar av den här typen görs för sällan så det blir aldrig en rutin. Det är som att börja om från början varje gång.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Vid bedömningen av det överenskomna ersättningsbeloppet kollade lantmätaren om det var skäligt, men det gör oftast fastighetsägarna själva annars går de inte med på ersättningsbeloppet.

Vid värderingen tog lantmätaren del av de investeringar som gjorts under de senaste 25 åren, samt de kostnader som lagts ned, ex. entreprenörskostnader. När det gäller avloppsanläggningar är det oftast tydligt vilka pengar som lagts ned eftersom det är dyra investeringar.

8 Analys

8.1 Tillämpningen av 37-39 §§ AL

Finns det någon skillnad i hur paragraferna används och hur de är tänkta att användas? I samband med att andelstal ändras enligt 35, 42 a och 43 §§ AL ska paragraferna tillämpas. Resultatet från de undersökningar som gjorts av Lantmäteriets förrättningar visar tydligt att ersättningsberäkning vid förändrad delaktighet i en gemensamhetsanläggning ofta inte görs. Drygt 3/4 av de omprövningsförrättningar vi undersökt där ersättning borde beräknas nämns inte paragraferna överhuvudtaget. Vidare har endast lite drygt 5 % motiverat de ersättningar som beslutats vid anslutning enligt 42 a § AL. Det är utan tvekan något som inte fungerar som det ska vad gäller tillämpningen av 37-39 §§ AL. Varför används inte paragraferna i den utsträckning lagstiftaren tänkt?

Analys av resultatet från förrättningsökningarna

Nedan görs en kort analys av det resultat som framkommit i förrättningsundersökningarna.

Tabell 10. Omprövning enligt 35 § AL, genomsnitt i hela landet.

Paragraferna ej använda (%)	Schablon/omotiverat (%)	Motiverat (%)
76,5	6,5	17

Resultatet av det genomsnittliga användandet av 37-39 §§ AL i landet visar att de sällan används i samband med omprövningsförrättningar även då de borde användas. Att det är så menar vi endast kan förklaras som en kombination av olika anledningar. Äldre gemensamhetsanläggningar har ofta inaktuella eller okända andelstal, vilket kan medföra att andelstalsförändringar kan vara nästintill omöjliga att utreda. Detta i sin tur omöjliggör eller försvårar avsevärt en ekonomisk reglering. Vidare kan omprövningsförrättningar ofta bli väldigt stora och krångliga processer och en ekonomisk reglering kan i vissa fall anses vara en så liten del i förrättningen att den glöms eller prioriteras bort. Många omprövningsförrättningar leder dessutom ofta endast till små andelstalsförändringar speciellt i de fall gemensamhetsanläggningen har många delägare jämfört med det totala andelstalet. Det är möjligt att lantmätare i dessa fall resonerar kring att ersättningsberäkningar utgör ett onödigt stort arbete i förhållande till de belopp som andelstalsförändringarna ger upphov till. Vi anser dock att det i flera av dessa fall bör framgå i skälen till beslutet varför en ekonomisk reglering inte genomförs.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 11. Anslutning enligt 42 a § AL, genomsnitt i hela landet.

Paragraferna ej använda (%)	Schablon/omotiverat (%)	Motiverat (%)
34,3	60,5	5,2

Vid anslutning enligt 42 a § AL visar resultatet att en hög andel av förrättningarna innehåller schabloniserade eller omotiverade ersättningar. En liten andel av ersättningsbesluten har motiverats utifrån 37-39 §§ AL. Ett ersättningsbelopp bestäms i högre utsträckning jämfört med i omprövningsfallen, men fortfarande motiveras inte ersättningsbeloppet särskilt ofta. Den höga andelen i kategorin schablon/omotiverat beror på att lantmätaren i många fall frågat samfällighetsföreningen vilken ersättning de yrkar på och därefter godkänt den utan att det framgår om det gjorts någon form av skälighetsbedömning. Kategoriindelningen och resultatet redovisas i avsnitt 7.1.2 respektive 7.1.3.

Resultatet av våra undersökningar visar på att det finns en skillnad mellan hur ofta ersättningsberäkning genomförs i omprövningsförrättningar jämfört med vid anslutning enligt 42 a § AL. Varför denna skillnad föreligger skulle kunna förklaras med att det i 42 a § AL uttryckligen står att det ska göras en beräkning av över- eller underskottet med hänvisning till 37 § AL, vilket det inte gör i 35 § AL.

En anledning till att paragraferna ofta utelämnas helt ur förrättningsprotokollet, speciellt vid omprövningsförrättningar, kan vara att 4 kap 17 § FBL innehåller en bestämmelse om att skälen till besluten får utlämnas om de är uppenbara. En förklaring skulle därmed kunna vara att lantmätaren anser det som uppenbart att ingen ersättning ska utgå och motiveringen utelämnas av den anledningen. Vi anser dock att skälen borde redovisas oftare även om det inte blir någon ersättning.

En svårighet med tillämpningen som kom fram i några av samtalen med lantmätarna var att ersättningsberäkningar görs för sällan och det varje gång känns som att börja om från början, se avsnitt 7.4.3. En möjlig åtgärd skulle alltså vara att ha någon eller några per kontor som gör ersättningsberäkningen. Detta skulle dock i förlängningen kunna leda till problem genom att kompetensen låses hos ett fåtal personer.

Vi har blivit uppmärksammade på att lantmätare i vissa fall låtit bli att ansluta fastigheter till gemensamhetsanläggningar. I den förrättning vi hörde talas om handlade det om att föreningen och ägaren till två avstyckade fastigheterna inte kunde komma överens om inträdesersättningen. Därför valde lantmätaren att inte ansluta dem överhuvudtaget. Detta får till följd att föreningen inte heller blir sakägare och kan över-

klaga beslutet. Det har även framkommit att detta förekommit vid andra tillfällen, men hur vanligt detta förfarande är har vi inte undersökt.

Resultatet tyder på att paragraferna är svårtillämpade och otydliga med hur ersättningen ska beräknas. Detta syns inte bara i förrättningar utan även vid domstolarnas rättstillämpning vilket redovisas i avsnitt 7.2.2. Problemet bör dock kunna avhjälpas med hjälp av bra internutbildning och tydliga förenklingsmodeller. Som framkom i ett annat samtal, se avsnitt 7.4.3, ansåg en av lantmätarna att det underlättade att ha Eije Sjödins PM som stöd. Vår förhoppning är att våra modeller kan bidra till att förenkla tillämpningen av ersättningsparagraferna.

Överenskommelse enligt 43 § AL

Vad gäller överenskommelser enligt 43 § AL ska, som nämnts i avsnitt 4.1.3, lantmätaren godkänna endast i de fall det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot lagens bestämmelser. Bedömningen av det överenskomna ersättningsbeloppet är idag helt omöjlig att göra utan att prata med delägarna till gemensamhetsanläggningen. Överenskommelsen saknar viktig information som behövs för att skälighetsbedöma ersättningen. Är denna bedömning så viktig? Det kan argumenteras för att en skälighetsbedömning redan utförts av parterna i överenskommelsen. Om ersättningen inte var skälig hade förmodligen inte den betalande parten gått med på ersättningsbeloppet. Vi anser dock att lantmätaren enligt lagen har en skyldighet att åtminstone göra en grov bedömning av ersättningsbeloppet. Med anledning av det har vi tagit fram en skälighetsmodell, se avsnitt 9.2.3. Observera att modellen endast gäller för vägar. Den information som krävs för att kunna tillämpa den skulle kunna läggas till på överenskommelseblanketten för att undvika tidskrävande utredning.

Motivering till ersättningsbeslutet

I en bra motivering anser vi att det bör framgå att lantmätaren gjort en bedömning av anläggningens värde samt i de fall det gäller föreningsförvaltning även tagit hänsyn till föreningens övriga tillgångar och skulder. Om föreningen yrkat på en ersättning bör lantmätaren ange att det gjorts någon form av skälighetsbedömning av den yrkade ersättningen. Förslag till hur en möjlig motivering kan se ut finns i avsnitt 9.2.5.

Fördelningen av ersättning enligt 37-39 §§ AL

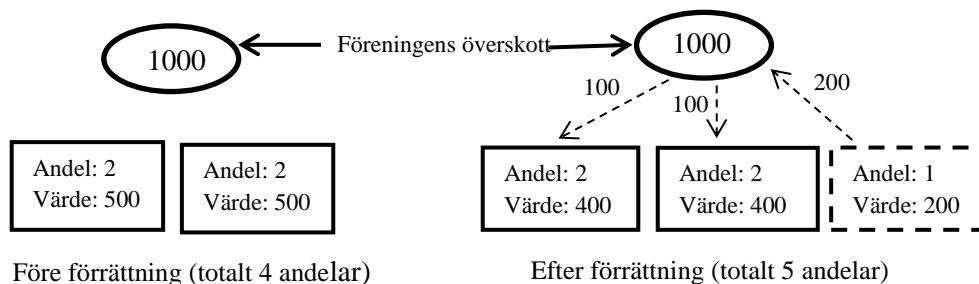
Som nämnts i avsnitt 3.1 ska ersättningen utgå till delägarna och inte till föreningen. Om anläggningen förvaltas av en förening kan det dock vara möjligt att låta föreningen driva in ersättningen för att sedan fördela ut det på delägarna. Det kan argumenteras för att i de fall inträdande fastighet betalar till föreningen ska ersättningsbeloppet vara högre då fastighetsägaren även betalar till sig själv utöver övriga delägare. Vad

blir då skillnaden om inträdande fastighets ägare betalar till föreningen som sedan fördelar det på delägarna jämfört med om föreningen behåller pengarna?

Beräkningsexempel

Fördelning till delägarna

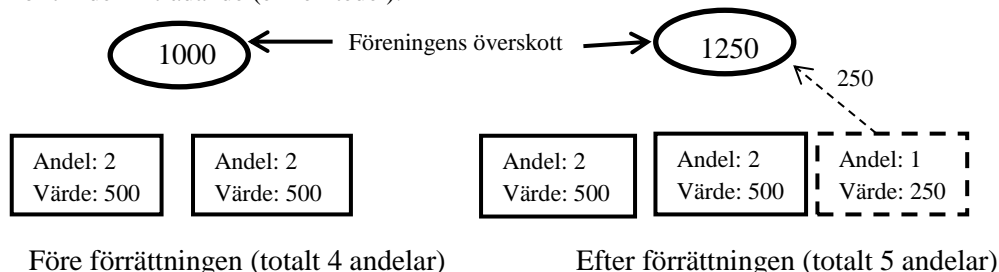
Föreningens överskott är 1 000 kr och före förrättningen finns två delägare i föreningen med andelstal 2, vilket ger totalt 4 andelstal i föreningen, se figur 3. De två delägarna har före förrättningen hälften var, 500 kr, i överskottet. I förrättningen ansluts en ny fastighet med andelstal 1, streckad ruta i figur 3. Om ägaren till inträdande fastighet betalar till föreningen som i sin tur delar ut direkt till delägarna borde han betala 100 kr till dem var, dvs. 200 kr totalt, vilket motsvarar en femtedel av överskottet. Efter förrättningen är då föreningens överskott fortfarande 1 000 kr medan de ursprungliga delägarna har två femtedelar var, 400 kr, i överskottet. Samtidigt får de ersättning för de 100 kr de ”förlorat” genom anslutningen.



Figur 3. Hur ersättning fördelas till delägarna via föreningen.

Fördelning till föreningen

Om fastighetsägaren istället skulle betala till föreningen utan någon fördelning vidare till delägarna skulle överskottet öka då ersättningen betalades, se figur 4. Då skulle inträdande fastighetsägare, streckad ruta i figuren, istället betala 250 kr i ersättning till föreningen (en fjärdedel av överskottet). Efter förrättningen är då överskottet 1 250 kr. De ursprungliga delägarnas del i överskottet ändras inte, andelen motsvarar fortfarande 500 kr (två femtedelar) och de behöver alltså inte få någon ersättning. De återstående 250 kr är den del av överskottet som hör till den inträdande (en femtedel).

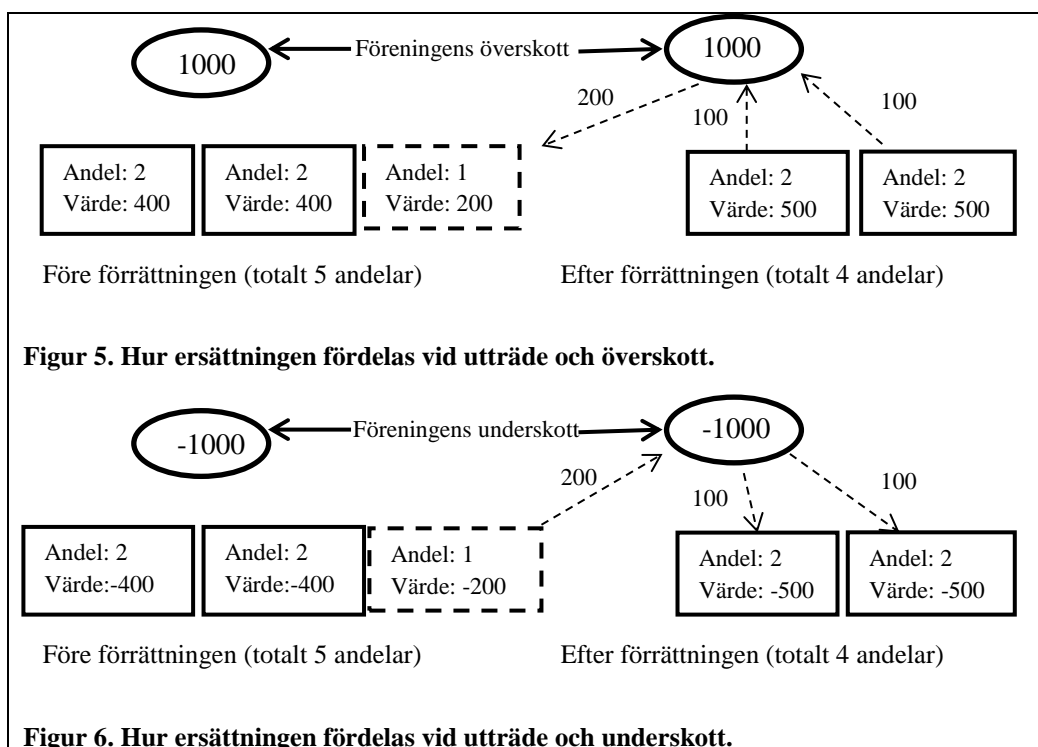


Figur 4. Hur ersättningen fördelas då den går till föreningen utan fördelning till delägarna.

Skillnaden blir sammanfattningsvis att överskottet, i fallet då ersättningen fördelas ut på delägarna, ska delas med föreningens totala andelstal **efter** förrättningen, vilket skett i flera av värdeutlåtandena, se avsnitt 7.3, medan i det fall ersättningen stannar i föreningens tillgångar utöver vägen ska överskottet delas med föreningens totala andelstal **före** förrättningen, vilket skett i ett av värdeutlåtandena, se avsnitt 7.3.1.

I propositionen till AL framgår att ersättningen ska utgå till delägarna, se avsnitt 3.1. Vi anser därmed att fördelning ska ske efter andelstal före förrättningen för att sedan fördelas till delägarna. I de fall ersättningen ändå betalas till föreningen ligger det på föreningens ansvar att fördela ut det till delägarna efter andelstal.

Motsvarande borde gälla även vid utträde, dvs. föreningen utger ersättning till utträdande fastighet och driver in beloppet direkt från delägarna vid överskott, se figur 5, eller utträdande fastighet betalar sin del i underskottet till delägarna, se figur 6. Detta finns inte angivet någonstans men vi menar att det är logiskt att inträde och utträde ska behandlas på samma sätt vilket stöds av rättsfall NJA 1983 s.188, se avsnitt 5.3.



När ersättning inte ska utgå

När det gäller förändrat andelstal enligt 41 eller 42 §§ AL ska någon ersättning inte utgå. Detta motiveras i förarbetena med att det inte uppstår någon skillnad av gemen-

samhetsanläggningens totala andelstal och därmed ingen ökad användning. 41-42 §§ AL får nämligen inte användas då andelstalsförändringen leder till ökat slitage. Det medför alltså ingen skillnad för de övriga delägarna utan andelstalsförändringarna gäller endast inbördes mellan de i förrättningen ingående fastigheterna.

I de fall styrelsen själva ändrar andelstal enligt 24 a § AL, se avsnitt 4.2.1, ska inte heller någon ersättning utgå. Vi har inte undersökt vad som gäller i de fall föreningen har skilda andelstal för drift- och utförande och om föreningen i så fall kan ändra båda andelstal eller endast det ena. Ett exempel på tillämpning om vi antar att båda andelstalen kan ändras är om en fastighet vid utförandet av anläggningen är obebyggd och styrelsen har fått befogenhet att höja andelstalet vid ändrad användning från obebyggd till bebyggd fastighet. Fastighetsägaren skulle i detta fall ha betalat sin del av utförandekostnaden efter ett lägre andelstal och när andelstalet sedan ökar utgår ingen ersättning enligt 37-39 §§ AL. Detta exempel belyser en anomali i rättstillämpningen eftersom det vid en överenskommelse enligt 43 § AL eventuellt skulle utgått ersättning. Förklaringen till att det inte ska göras någon ekonomisk reglering vid andelstalsförändringar enligt 24 a § AL kan vara att lantmätaren endast ska göra en bedömning av andelstalsändringen utifrån vad som står i anläggningsbeslutet, se avsnitt 4.2.1.

Problemet som beskrivs i stycket ovan kanske inte behöver vara så stort. Med tanke på att utförandekostnaden fördelas efter nytta och den inte är beroende av fastighetens användningssätt är det troligt att den ökade användningen endast påverkar driftsandel och det är därmed endast denna som får ändras av styrelsen.

8.2 Syftet med 37-39 §§ AL

På ett tidigt stadium i arbetet undersökte vi varför det ska göras en ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i en gemensamhetsanläggning. Det framgår inte helt tydligt i propositionen till AL vad syftet med en ekonomisk reglering är.

Det är otvivelaktigt att det kostar mycket att anlägga en ny väg och att delta i en gemensamhetsanläggning utan att ha tagit del av nedlagda kostnader anses vara orättvist. Lagrådet har i sitt yttrande i propositionen till LGA skrivit att syftet med ersättningen är att jämställa inträdande fastighet med övriga fastigheter, se avsnitt 3.2. I likhet med detta skulle utträdesersättningen kunna motiveras med att utträdaren ska avsluta alla mellanhavanden och därmed bli fri från ansvar för föreningens förbindelser. Lagrådet nämner också att tanken är att delägarnas tillskott ska återbäras.

Syftet med paragraferna är alltså, som vi tolkar det, att med ett rättvist ersättningsbelopp antingen jämställa inträdande fastighet med befintliga delägare eller avsluta förhållandet mellan utträdande fastighet och övriga delägare.

8.3 Värdering av väganläggning

Det råder delade meningar om hur anläggningen ska värderas enligt 39 § AL, se avsnitt 3.2.2. I 39 § AL anges att anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Detta är allt som framgår i lagtexten om hur värderingen ska gå till. För att få en djupare inblick i hur paragrafen ska tillämpas har vi gått tillbaka till lagens förarbeten och studerat vad lagstiftarna lagt in för betydelse i orden, se avsnitt 3.2. Nedan redovisas vår tolkning av propositionerna samt bakgrunden till de val som gjorts i våra modeller som presenteras i sin helhet i slutsatsen, avsnitt 9.2.3 och 9.2.4.

8.3.1 Speciellt med väganläggningar

Genom historien har väganläggningar ofta nämnts speciellt i bland annat lagförslag och propositioner. I propositionen till AL anges att det skulle vara önskvärt att basera värdering av anläggningar på samma enkla system som gällde för vägföreningar enligt EVL, se avsnitt 3.2. Det ansågs dock inte möjligt att utesluta ersättning helt, som fallet var för vägföreningar. Detta motiverades med att det skulle kunna leda till mindre rättvist resultat med tanke på alla olika ändamål en gemensamhetsanläggning kan tillgodose. Detta skulle kunna tolkas som att det, om det bara handlat om vägar, skulle kunna fungera att inte ha någon ersättning men det låter inte så troligt.

Föredragande skriver i propositionen till AL att femårsregeln kan tjäna till viss vägledning vid värderingen av väganläggningar, femårsregeln beskrivs i avsnitt 2.2. Detta ska dock enligt Handbok AL tolkas med försiktighet då det kan anses oskäligt att låta en fastighet inträda och slippa betala inträdesersättning redan efter fem år, se avsnitt 3.2.3. I detta arbete har vi valt att helt bortse från femårsregeln eftersom vägarna idag byggs på ett annat sätt och att ersättningen enligt 37-39 §§ AL har ett annat syfte jämfört med i EVL. Detta innebär att det idag måste anses oskäligt att efter så kort tid inträda i en gemensamhetsanläggning utan att bidra till utförandekostnaderna.

I propositionen till AL skrivs dessutom att det vid en värdering alltid ska göras en skälighetsbedömning i synnerhet när det gäller äldre vägar, se avsnitt 3.2.3. Det framgår inte hur skälighetsbedömningen ska göras och inte heller vad skillnaden är för äldre vägar jämfört med andra anläggningar men uttalandet tyder på att vägar är speciella och i synnerhet äldre sådana. Detta skulle kunna tolkas som att en väganläggning skulle kunna generera en ersättning även långt efter utförandet, längre än fem till tio år som i EVL, eftersom en äldre väg inte nödvändigtvis behöver vara sämre än en nybyggd. En annan tolkning skulle kunna vara att en väl underhållen väg kanske ald-

rig får värdet noll. Detta skulle kunna tas hänsyn till i samband med avskrivningen, se avsnitt 8.3.5.

Utträdesersättning vad det gällde gemensamhetsanläggningar avseende vägar togs upp i propositionen till upphävande av EVL. Där ansåg regeringen att ersättningsmöjligheten för utträdande fastighet skulle tas bort i AL, se avsnitt 3.1. Lagändringen skulle förmodligen minska fastigheters incitament att utträda ur gemensamhetsanläggningar och därmed motverka att nyttan att delta i anläggningen sjönk, genom ökade driftskostnader, för övriga delägare. Lagändringen gick dock inte igenom men det visar på att det föreligger en skillnad mellan synen på gemensamhetsanläggningar avseende vägar och övriga typer av gemensamma anläggningar.

Vi har så långt som möjligt försökt följa det som står angående värdering av anläggningar i lagtext, förarbeten, rättsfall och annan litteratur. I hög utsträckning handlar det dock om tolkningar och bedömningar från fall till fall. Dessutom visar detta avsnitt på att vägar i allra högsta grad är ett specialfall trots att det är den vanligaste typen av gemensamhetsanläggning. Detta har lett till att förenklingsmodellerna i slutsatsen har skapats med hjälp av antaganden samt ganska fria tolkningar och bedömningar.

8.3.2 Skälighetsbedömning

I propositionen till AL anges det vid ett flertal tillfällen att ersättningsberäkningen främst ska vara en skälighetsbedömning. Föredragande ansluter sig till de principer, för hur en ekonomisk reglering ska genomföras, som kommit till uttryck i promemoriaförslaget till AL. Han understryker att värderingen snarare är en skälighetsbedömning än en beräkning på faktiska förhållanden, se avsnitt 3.2.1. Här uppkommer vissa svårigheter med tillämpningen. Hur ska en skälighetsbedömning göras och vad ska den grundas på? Är det beloppet som ska bedömas? Är det skäligt att inträdaren ska betala något alls? Eller är det snarare indatan som ska bedömas?

Vi anser att det kanske framförallt är det beräknade ersättningsbeloppet som ska skälighetsbedömas. I vår beräkningsmodell har vi tagit fram riktlinjer för hur skälighetsbedömningen av indatan ska göras. Det innebär till största del en bedömning av vägens skick, men det ska även göras en bedömning av vilka åtgärder som ska räknas till utförande utifrån de riktlinjer som finns definierade i väglagen.

8.3.3 Utförandekostnad eller återanskaffningsvärde

Som nämnts ovan står det i 39 § AL att det är kostnaderna för anläggningens utförande som är det värde ersättningen ska baseras på. Vi har dock i våra efterforskningar stött på två möjliga tolkningar av orden. Vissa menar att det är återanskaffnings-

värdet ersättningsberäkningen ska utgå ifrån, dvs. vad det skulle kosta att anlägga vägen idag, medan andra menar att det är utförandekostnaden som ska användas, dvs. vad det kostade att anlägga vägen vid tiden för utförandet.

Ur litteraturstudien

Föredragande, vars ord väger tyngst i propositionen till AL, hänvisar på s. 176 i propositionen bakåt till tidigare uttalande, se avsnitt 3.2.2. Lägga speciellt märke till vad som skrivs i denna mening: ”Som framgår av de i promemorian gjorda hänvisningarna till lagens förarbeten skall man vid uppskattningen **inte** utgå från försäljningsvärdet **utan** från återanskaffningsvärdet (se prop. 1966:128 s. 277).” Här skriver föredragande att det är återanskaffningsvärdet som ska användas samtidigt som det hänvisas till departementschefens uttalande i propositionen till LGA. I propositionen till LGA, som föredragande hänvisar till, blir föredragandes uttalande i propositionen till AL mycket förvirrande. På nämnda sida i propositionen till LGA skriver nämligen departementschefen följande: ”I enlighet med vad kommittén anfört torde en värdering **inte** kunna anknyta till anläggningens försäljningsvärde **eller** återanskaffningsvärde.” Vidare skriver departementschefen att en säkrare bedömning av anläggningens värde är om den grundas på kostnaderna för anläggningens utförande med skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Kommittén har tidigare i propositionen motiverat varför ersättningen inte ska grundas på återanskaffningsvärdet. De skriver att det skulle ge orimligt höga ersättningsbelopp att använda det som grund för värderingen av anläggningen och att det i förlängningen skulle motverka att utomstående fastighet ansluter sig till anläggningen, se avsnitt 3.2.2. Detta har gett upphov till många tankar och diskussioner om vad en värdering egentligen ska grunda sig på. Gäller återanskaffningsvärdet, det vill säga kostnaden att utföra anläggningen idag, som föredragande stadsråd faktiskt skriver eller gäller utförandekostnaden, kostnaderna vid tiden för anläggningens utförande, som föredragande stadsråd hänvisar till? Vad blir skillnaden? I avsnitt 8.3.4 redovisas en jämförelse mellan de olika alternativen.

I den fortsatta utredningen undersökte vi hur tillämpningen av 39 § AL ser ut genom att studera domstolarnas tillämpning av ersättningsparagrafen. Tillämpning av 39 § AL visar på att det oftast är utförandekostnaden som används vid bestämmande av ersättningen. För en sammanfattning av domarna se kapitel 5. Tyvärr finns det inte så många rättsfall som tar upp ersättningsfrågor enligt 39 § AL och de rättsfall som finns är främst tingsrättsdomar. Fördelningen mellan de rättsfall vi hittat finns redovisat i avsnitt 7.2.2. där det kan utläsas att fyra av rättsfallen har baserats på utförandekostnaden och två på återanskaffningsvärdet.

För ytterligare undersökningar om vad som skrivits om hur anläggningar ska värderas enligt 39 § AL vände vi oss till hur Lantmäteriet rekommenderar att värderingen ska göras, se avsnitt 3.2.2. I Handbok AL, som innehåller Lantmäteriets rekommendationer om hur paragraferna i anläggningslagen ska tillämpas, står att anläggningen normalt ska värderas utifrån ett återanskaffningsvärde. Även här hänvisas det till propositionen till LGA. Vidare skriver Sjödin i en PM att värderingen ska grunda sig på ett återanskaffningsvärde, se avsnitt 3.2.2. I de förrättningar vi undersökt har både utförandekostnaderna och återanskaffningsvärdet använts som grund för ersättningsberäkningen, se värdeutlåtandena i avsnitt 7.3.

Återanskaffningsvärde eller utförandekostnad?

Det finns med andra ord starka belägg för både utförandekostnaden och återanskaffningsvärdet. Den modell vi har tagit fram baseras främst på utförandekostnaden, då detta enligt oss ger det mest rättvisande värdet. Detta baserar vi dels på lagtexten där vi tolkar det som att det är de egentliga kostnaderna vid anläggningens utförande som ersättningen ska baseras på, enligt 39 § AL, och att syftet är att inträdande fastighet ska bli jämställd med övriga delägare, se avsnitt 3.1. Dessutom anges det i propositionen till LGA att det är de faktiskt nedlagda kostnaderna som ska vara avgörande samt att de motiverar varför. Kostnaderna för att anlägga en väg kan variera mycket beroende på många olika faktorer, se avsnitt 6.1, 7.4.1-2 och under rubriken ”normalkostnader” nedan. För att kunna genomföra en rättvis ersättningsberäkning som tar hänsyn till dessa faktorer anser vi att det är säkrast att i så många fall som möjligt använda de faktiska utförandekostnaderna.

Vad är utförandekostnader?

Utöver anläggningskostnaden hör även andra kostnader till utförandekostnaden, exempelvis administrationskostnader och markersättning, se avsnitt 3.2.2. Propositionen till LGA är inkonsekvent vad det gäller utförandekostnaderna. Å ena sidan ska de faktiskt nedlagda kostnaderna användas men å andra sidan ska markersättningen räknas in i utförandekostnaden även om någon sådan aldrig utgått. Dessutom ska anläggningskostnaden motsvara det som normalt skulle krävas för den anläggning som anges i anläggningsbeslutet. Ett exempel är om anläggningen utförts i en högre standard än vad som anges i anläggningsbeslutet, genom att t.ex. göras bredare eller med annat slitlager, då det istället är en normerad anläggningskostnad som ska användas, se rättsfall Ö 191/82 i avsnitt 5.2. Om anläggningen överensstämmer med beslutet anser vi att det måste vara uppenbart att kostnaden är orimligt hög för att ett lägre belopp ska användas i beräkningen. Vilka åtgärder som ska hänföras till utförande diskuteras i avsnitt 8.3.6.

Bidrag för utförandet

I 39 § AL anges att ersättningen ska baseras på anläggningens värde. Anläggningens värde är detsamma oavsett om det utgått bidrag för utförandet eller inte, detta talar för att bidraget inte ska dras av. Syftet med ersättningen enligt vår tolkning, avsnitt 8.2, är att jämställa inträdande fastighet med befintliga delägare och att de ska få återbäring på sina investeringskostnader. Detta talar för att bidraget ska räknas bort då det annars inte blir jämställt och de får tillbaka mer än de tillskjutit. Som nämnts i avsnitt 7.4.1 är det möjligt att få upptill 70 % i bidrag för anläggningens kostnad. Om bidraget inte räknas bort skulle det kunna ge upphov till stora skillnader mellan den ersättning inträdande fastighet ska betala och summan som utgetts av de befintliga delägarna vid anläggandet. Detsamma gäller om en fastighet utträder kort tid efter att anläggningen byggts även om sannolikheten för att detta händer inte är lika stor.

Vi anser att eventuella utförandebidrag ska räknas bort från anläggningskostnaden med motiveringen att det annars skulle strida mot paragrafens syfte. För ett exempel där detta gjorts se värdeutlåtandet i avsnitt 7.3.3.

När utförandekostnaden inte är känd

Att ta reda på utförandekostnaderna för en gammal väg kan i många fall vara svårt. I de fall det inte finns någon dokumentation angående de faktiska kostnaderna skulle det vara motiverat att använda ett återanskaffningsvärde. Vi anser dock att detta först ska räknas ner med Trafikverkets Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning, för att få ett värde som i så stor utsträckning som möjligt motsvarar utförandekostnaden. Indexet ska, enligt Trafikverkets Anne-Lie Ericsson, fungera lika bra oavsett om det är en liten enskild väg eller en stor allmän väg. Eftersom Investeringsindex väghållning endast går tillbaka till 1990 har vi förlängt det med hjälp av Trafikverkets gamla index för väganläggningskostnader, Vägindex, tillbaka till 1980. För att kunna förlänga indexet ännu lite längre bakåt i tiden har vi tittat på SCB:s faktorprisindex för byggnader. När vi jämför detta index med de två indexen för väginvesteringar ser vi att från 1990 till 2012 har byggkostnaderna ökat med 89 % medan Vägindex ökat med 106 % och Infrastrukturindexet med 114 %. I brist på ett bättre index och med tanke på att det åtminstone kommer att bli ett mer rättvisande värde om återanskaffningsvärdet räknas bak till det faktiska året för utförandet har vi förlängt vårt index med byggkostnadsutvecklingen tillbaka till 1950. Dessutom kommer denna osäkerhet inte att vara för evigt eftersom vi har satt en längsta avskrivningstid på 60 år, se avsnitt 8.3.5. Det förlängda anläggningskostnadsindexet kallar vi för Investeringsindex väg, se tabell 12 nedan.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 12. Investeringsindex väg

År	Index
1950	8,05
1955	10,8
1960	12,35
1965	15,35
1970	19,15
1975	30,95
1980	51,3
1985	77,3
1990	102,2
1995	118,2
2000	138,8
2005	164,9
2010	200,7
2012	218,5

Normalkostnad

I detta avsnitt går vi igenom de normala kostnaderna per meter för att anlägga väg, nedan kallat normalkostnad. Det har dock varit betydligt svårare än vi först trodde att få tag på uppgifter om normalkostnader. Många faktorer kan påverka utförandekostnaderna. Platsens topografi har betydelse genom att det t.ex. kan krävas sprängning och förflyttning av massor, nödvändiga broar över vattendrag och närheten till material, se avsnitt 6.1 och 7.4.1-2. Dessa faktorer är dock svåra att generalisera så att de kan inkluderas i beräkningen. Kostnaden för broar är t.ex. beroende av utformning och standard. Tillgång till material kan påverka kostnaden ± 200 kr/m beroende på var i landet vägen ska anläggas. Markförhållanden kan påverka kostnaden så att den blir upptill dubbelt så hög. Det gäller framförallt de områden med mjuk mark som kräver pålning och andra åtgärder för att öka hållfastheten, men att anlägga väg i sådana områden undviks dock i största möjliga mån.

De uppskattade normalkostnader vi fått fram varierar mellan 300 och 2 900 kr/m beroende på vem vi haft kontakt med och vilket dokument vi läst, se avsnitt 6.1. Den stora variationen har gjort det svårt att ta fram en rättvisande normalkostnad. Vi har dock valt att använda 1 000 kr/m plus moms som grund dels för att det är det värde som används av Trafikverket idag och dels för att det använts i en av de värderingar vi tittat på som grundas på prisuppgifter från flera olika aktörer, se avsnitt 7.3.5.

Skillnaderna mellan de olika uppskattningarna anser vi visar på problemet att använda ett återanskaffningsvärde vid anläggningsvärderingen istället för den faktiska utförandekostnaden.

8.3.4 Uppräkning

Vi har undersökt frågan om huruvida en uppräkning ska göras till dagens penningvärde, se avsnitt 3.2.4. I propositionen till AL nämns ingenting om detta men återigen hänvisas det tillbaka till propositionen till LGA, nämligen sidan 367, där konsekvensen av att räkna upp kostnaderna diskuteras. Lagrådet ansåg att någon uppräkning inte skulle ske eftersom att inflationen var hög och det därför fanns risk att utförandekostnaderna därmed skulle bli högre än nyanläggningskostnaden, se utdrag 3.14 i avsnitt 3.2.4.

Även lagkommittén har uttryckt åsikten att det inte ska tas hänsyn till förändringar i den allmänna prisnivån vid bedömning av ersättningsbeloppet. Enligt kommittén kan dock viss hänsyn tas till prisnivåförändringen när avdraget görs så att avskrivningen blir mindre. Departementschefen, vars ord väger starkast i propositionen till LGA, skriver dock att han anser att uppräkning ska ske av ersättningsbeloppet i hela dess vidd och inte bara genom en avdragsminskning.

Ska kostnaderna uppräknas eller inte?

Meningarna i propositionen till LGA går isär, som visats ovan. Det ansågs inte rimligt att inträdande fastighet skulle betala mer än vad de redan delägande fastigheternas ägare betalt. Risken för att detta ska ske med den låga inflation som gäller idag är mycket liten. Det ekonomiska läget på 60- och 70-talet såg helt annorlunda ut än vad det gör idag. Inflationen 1966 låg på 6,6 % och på 70- och 80-talet låg den på runt 10 %. En så hög inflation kunde påverka den ersättning som skulle utbetalas så att den blev större än anläggningens värdeminskning och därigenom resultera i för höga ersättningsbelopp. Inflationen mellan 1980 och 1985 var högre än utvecklingen av anläggningskostnaden enligt vägindex under samma år. Idag är inflationen betydligt lägre och när vi jämför inflationen med Investeringsindex väg kan vi se att generellt sett ökar anläggningskostnaderna mer än inflationen.

Vi anser att det ska göras en uppräkning med stöd i paragrafernas syfte, i departementschefens uttalande och i att det idag är andra tider än när LGA tillkom vilket medför att farhågorna som fanns då är mindre aktuella idag. Eftersom syftet är att jämställa en inträdande fastighet med befintliga delägare borde hänsyn tas till hur mycket det belopp som investerades av fastighetsägarna vid utförandet har minskat i värde. Det index vi anser passar bäst till detta är KPI.

Om modellen

Vad blir skillnaden mellan att använda återanskaffningsvärdet som det är, utförandekostnaden uppräknat med KPI eller återanskaffningsvärdet nedräknat med investeringsindex väg och uppräknat med KPI? Detta klargörs nedan genom ett exempel berörande en väg byggd år 1980 som är en meter lång. Då kostade den 250 kr/m och normalkostnaden idag ligger på 1 250 kr/m. Inget bidrag utgick vid tiden för utförandet. Värdeindexpunkten är augusti 2013. Siffrorna i exemplet är påhittade och vi har valt att bortse från andra kostnader än själva anläggningskostnaden. Definitionen av de olika kostnadsuttrycken finns i tabell 13 nedan.

Återanskaffningsvärde

Återanskaffningsvärdet är 1 250 kr.

Utförandekostnad

Utförandekostnaden, U , med avdrag för bidrag, BU , det vill säga det belopp de dåvarande delägarna lagt ner uppräknat med KPI där I_{KPI} är dagens KPI och $I_{KPI}U$ är KPI för det år då utförandekostnaden lades ned.

$$(U - BU) * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U} = (250 - 0) * \frac{313,84}{100} = 784 \text{ kr}$$

Omräknat återanskaffningsvärde

Återanskaffningsvärdet (N är normalkostnaden), nedräknat till tiden för utförandet med hjälp av investeringsindex väg ($I_{VÄG}U$ är investeringsindex väg från det år då utförandeåtgärden skedde och $I_{VÄG}$ är dagens investeringsindex) och sedan uppräknat till dagens värde med hjälp av KPI.

$$NU * \frac{I_{VÄG}U}{I_{VÄG}} * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U} = 1250 * \frac{51,3}{217,4} * \frac{313,84}{100} = 926 \text{ kr}$$

Den variant vi rekommenderar, som framgår av diskussionen i detta och förra avsnittet, är att beräkna ersättningen med hjälp av de faktiska utförandekostnaderna och räkna upp dem med KPI. I undantagsfall, när utförandekostnaden inte är känd rekommenderar vi istället ett omräknat återanskaffningsvärde. I flera fall kan det bli aktuellt att göra beräkningen för flera olika åtgärder, t.ex. när åtgärderna gäller olika vägsträckor eller olika delar av vägkroppen och de inte avskrivits helt än.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att det spelar stor roll vilket värde som beräkningarna utgår från. Utförandekostnaden uppräknat med KPI är 784 kr jämfört med

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

återanskaffningsvärdet som är 1 250 kr vilket medför att det värde avskrivning ska göras från är 60 % högre om återanskaffningsvärdet används. Det är även värt att notera att det omräknade återanskaffningsvärdet för en väg byggd 1980 i exemplet ovan blev ungefär 18 % högre än om den faktiska utförandekostnaden använts. När återanskaffningsvärdet räknas ner med Investeringsindex väg borde det rent teoretiskt motsvara utförandekostnaden. Att det ändå föreligger en skillnad kan bero på olika faktorer. Bland annat kan det finnas omständigheter som gäller specifikt för den anläggningen som gör att kostnaden ökat mer än indexet visar. Alternativt kanske normalkostnaden inte speglar de verkliga förhållandena på platsen eller att de lyckades få ett lågt pris av entreprenören när vägen anlades. Det finns ett stort antal möjliga felkällor som till viss del finns redovisade i avsnitt 8.3.3.

Tabell 13. Definitioner på kostnadsuttryck.

Ord	Definition
Utförandekostnad	De faktiska kostnaderna för utförandet, inklusive markersättning och andra kostnader.
Återanskaffningsvärde	Kostnaden att bygga vägen idag, normalkostnader används inklusive markersättning och andra kostnader.
Omräknat återanskaffningsvärde	Återanskaffningsvärdet nedräknat med investeringsindex för väg till året för utförandet eller längst till 1980 och uppräknat med KPI
Normalkostnad	Uppskattad kostnad per meter att anlägga väg

8.3.5 Avskrivning

I anläggningslagen anges att anläggningens värde ska uppskattas med hänsyn främst till kostnaderna för anläggningens utförande samt dess ålder och fortsatta användbarhet, se avsnitt 3.2. Uppskattning med hänsyn främst till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet tolkar vi som att en avskrivning ska göras. Med fortsatt användbarhet menas den tekniska utvecklingen som skett sedan utförandet, se exempel då hänsyn tagits till detta i avsnitt 7.3.1. Vilket värde ska avskrivas? Som nämnts i avsnitt 3.2.2, ska även administrationskostnader och markersättning räknas till utförandekostnaden. Vi har tolkat lagtexten som att det är hela utförandekostnaden som ska avskrivas. Detta kan tyckas märkligt eftersom mark inte slits, men med motiveringen att det är oskäligt att ersätta kostnader långt tillbaka i tiden anser vi ändå att en avskrivning bör göras även för marken.

Eftersom 39 § AL tillämpats i så liten utsträckning har vi valt att snegla på andra områden för att få exempel på vilka avskrivningstider som skulle kunna användas. Lant-

mäteriets rapport Tomtanläggningsmetoden använder en avskrivningstid på 30 år för slityta av asfalt och grus, se avsnitt 6.3, med ett basvärde motsvarande 65 % av utförandekostnaden. Detta rör dock endast slitlagret och har till syfte att visa på marknadsvärdesgenomslaget och vi har därför valt att inte använda oss av detta.

Avskrivningstiden som använts i de rättsfall vi undersökt har varit 20, 30, 100 och drygt 40 år, se avsnitt 7.2.2. Den drygt 40-åriga avskrivningstiden kan också tolkas som ett basvärde på 30 % för en väl underhållen väg. Avskrivningstiden på 20 år som används i värderingen i avsnitt 7.3.3 och tillhörande rättsfall F 2457-12 i kapitel 5 är hämtad från Skatteverkets rekommenderade avskrivningstid för markanläggningar. Staten har en avskrivningstid på 40 år för allmänna vägar. Allmänna vägar är ofta både större och av bättre kvalitet än de flesta enskilda vägar men samtidigt har de högre trafikbelastning. Effekterna av slitaget bör därmed kunna vara ungefär detsamma, vilket skulle göra det möjligt att snegla på denna avskrivningstid även för mindre vägar.

Som ett argument mot avskrivning kan framhållas att en väl underhållen väg inte alltid blir sämre med tiden. Den kan till och med i vissa fall vara i bättre skick än den var vid utförandetidpunkten. Anläggningslagen är dock skriven med hänsyn till alla olika typer av anläggningar. Det säger sig självt att en värmepump blir sämre med tiden, hur väl underhållen den än är, inte bara med tanke på förslitning utan även på grund av den tekniska utveckling som sker. Ska avskrivning ske överhuvudtaget när det gäller vägar?

Föredragande skriver i propositionen till AL att det inte är möjligt att sätta en tidsgräns för hur långt tillbaka kostnaderna ska inkluderas, utan det måste även göras en bedömning av hur väl underhållen vägen är, se avsnitt 3.2.3. Samtidigt skriver han att det skulle vara oskäligt att låta en ny delägare betala sin del av utförandekostnader som ligger långt tillbaka i tiden. Detta tolkar vi som att det ska ske en avskrivning även när det gäller vägar och att den kan varieras beroende på anläggningens skick.

Vägens skick

I tabell 2 i avsnitt 6.2 finns en hel del bedömningsgrunder för en grusvägs skick vilket resulterar i olika tillståndsvärden. Vi har översatt dessa till olika skickkategorier. I denna rapport innebär tillståndsvärde 1 ett skick över normalt, tillståndsvärde 2 ett normalt skick medan tillståndsvärde 3 innebär ett skick under normalt. När vägen har tillståndsvärde 4, ett skick mycket under normalt, har anläggningen inget värde eftersom den i dessa fall är mycket svårare använd. För att bestämma vägens skick med hjälp av vår tabell undersöks hur mycket vatten som ligger kvar på vägen efter regn, hur mycket skador och ojämnheter som finns och om hastigheten måste sänkas på

grund av dem och slutligen hur mycket löst grus som ligger på vägen och hur mycket damm fordonen rör upp. Vi inser att lantmätaren inte alltid är ute och bedömer vägar-
na men i de fall han eller hon inte gör det kan en möjlighet vara att skicka en bedöm-
ningsmall till föreningen och lita på den bedömning de gör.

Vi har försökt översätta bedömningen av en grusvägs skick till en asfaltsväg. Någon
liten ojämnheter borde vara godtagbart men så fort det börjar bli svårt att köra på vägen
utan att sänka farten borde vägen ha ett skick under eller mycket under normalt.
Andra viktiga faktorer att ta hänsyn till är att vattnet ska rinna av vägen så att det inte
finns vattensamlingar på den och hur mycket och stora skador och ojämnheter som
vägen har. Det är också bra att kolla diken så att de inte är igenväxta. För en väg
under eller mycket under normalt föreligger ett behov av omedelbara åtgärder.

Med ovanstående diskussion som grund har vi tagit fram två olika avskrivningsme-
toder, basvärdesmetoden och avskrivningstidsmetoden. Vi har sedan valt den ena
metoden och använder den i våra förenklingsmodeller.

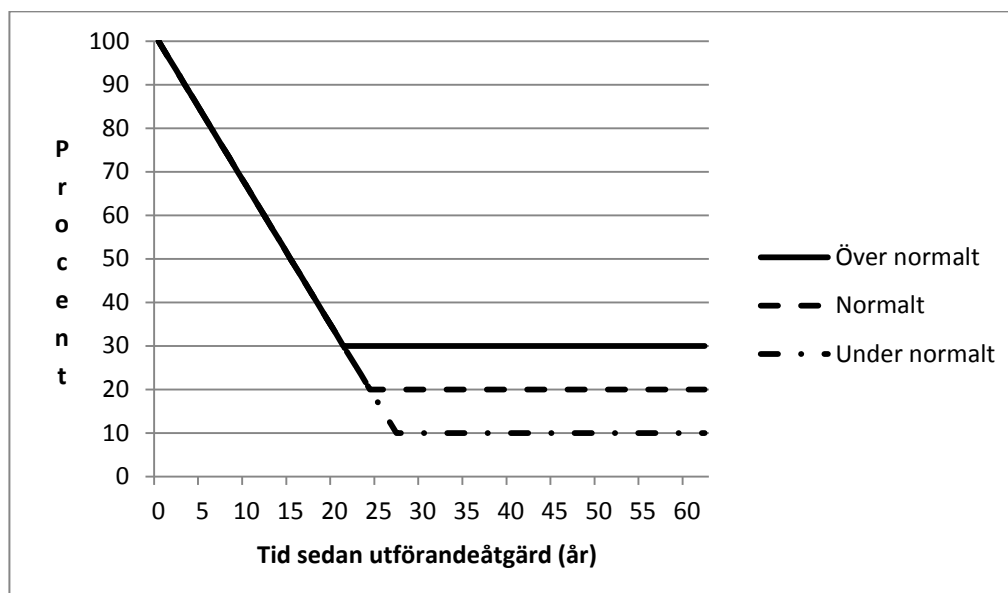
Basvärdesmetoden

I rättsfall F 2415-00 värderas anläggningen utifrån 13 § AL. Vägens värde ansågs
motsvara 30 % av utförandekostnaden, vilket motiverades med att den var mycket väl
underhållen och alltså i bra skick. Vi har valt att snegla på detta rättsfall även om det
inte är 39 § AL som tillämpas, med motiveringen att det är en väganläggning som
värderas med liknanden metoder som värdering enligt 39 § AL. Den största skillna-
den är att det enligt 13 § AL är ett marknadsvärde som ska beräknas. Diskussionen
om hur avskrivningen ska genomföras anser vi därmed är aktuell även för värdering
enligt 39 § AL. Med detta rättsfall i åtanke har vi tagit fram en avskrivningsmetod
som vi kallar basvärdesmetoden.

Vi anser att ett basvärde på 20 % av utförandekostnaden för en väg i normalt skick
skulle vara skäligt, vilket vi motiverar med att rättsfallet i stycket ovan tyder på ett
basvärde på 30 % för en väl underhållen väg. För de vägar som däremot är sämre
underhållna än normalt skulle endast 10 % av utförandekostnaderna räknas in i vär-
det, alternativt 0 % beroende på hur dåligt skick vägen är i.

Om alternativet med basvärde skulle väljas anser vi att en avskrivningstid på 30 år är
skälig med motiveringen att basvärdet kompenserar för vägens skick och det är där-
med inte nödvändigt med en längre avskrivningstid. Att vi inte valt en kortare av-
skrivningstid kan motiveras med att en väg inte nödvändigtvis blir sämre med åldern.
Dessutom finns det stöd för en 30-årig avskrivningstid i rättsfall Ö 65/94.

Figur 7 visar hur många procent av utförandekostnaderna som finns kvar efter x antal år beroende på vägens skick enligt basvärdesmetoden.



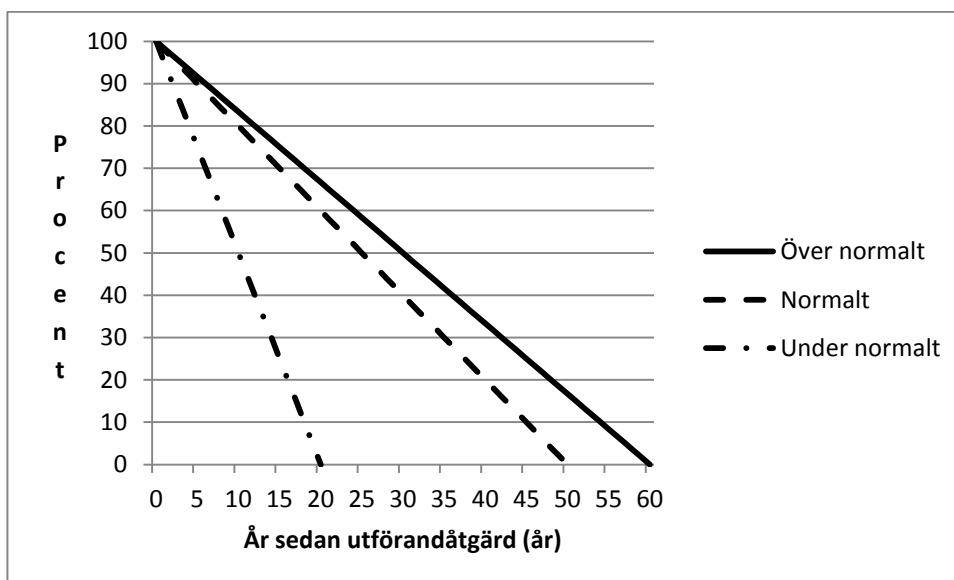
Figur 7. Basvärdesmetoden: avskrivning beroende på skick.

Avskrivningstidsmetoden

Den andra avskrivningsmetod som vi diskuterat innebär att hänsyn tas till vägens skick genom olika avskrivningstider, se figur 8 nedan. Denna metod kallar vi avskrivningstidsmetoden och den har stöd i både propositionen till AL och LGA, se avsnitt 3.2.3. Av propositionerna framgår att hänsyn kan tas till vägens skick och att det därför inte går att bestämma en avskrivningstid. Ett annat stöd för vår metod, som vi skrivit om tidigare i detta avsnitt, är att föredragande i propositionen till AL ansåg att det skulle vara oskäligt att ersätta utförandekostnader som är nedlagda långt tillbaka i tiden. Genom att ha olika avskrivningstider, istället för basvärde, är det möjligt att få ett definitivt slut på när nedlagda utförandekostnader inte längre ersätts oberoende av vägens tillstånd.

Vi har sett en stor variation på avskrivningstider, de flesta har dock legat runt 20-30 år. Att de flesta är så pass korta har nog att göra med att femårsregeln haft viss betydelse men, som nämnts i avsnitt 8.3.1, har vi nu valt att helt bortse från femårsregeln. En annan möjlig anledning är att det i propositionen till AL anges att det skulle vara oskäligt att ersätta kostnader som är nedlagda för länge sedan. Var går den gränsen? Vi har diskuterat att den inte borde gå längre tillbaka i tiden än att det är troligt att de som ursprungligen var med och betalade för vägen fortfarande är kvar som delägare.

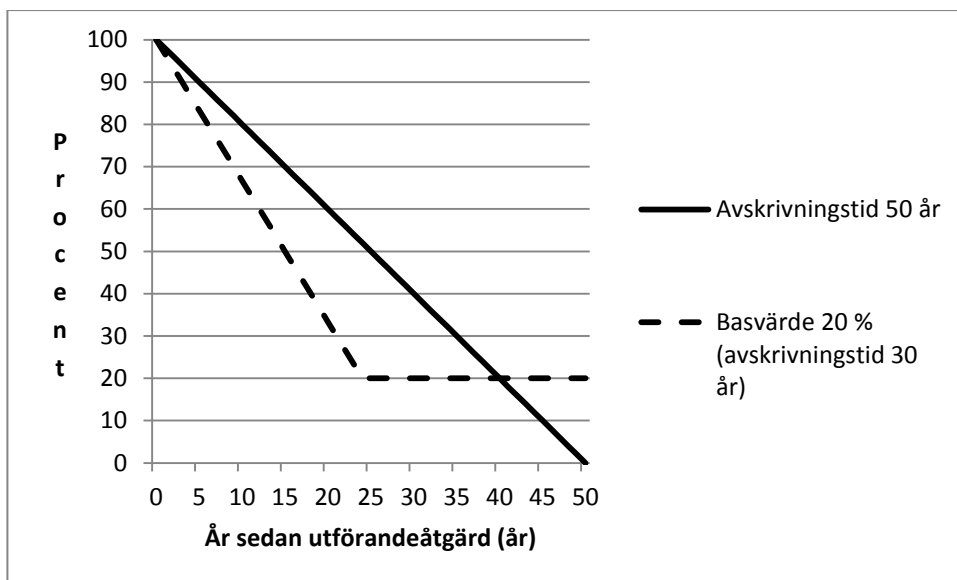
Vi anser därför att det är skäligt med en avskrivningstid på max 60 år för en väg med ett skick över normalt, medan en väg med normalt skick har en avskrivningstid på 50 år, se figur 8. För en väg med ett skick under normalt har vi tänkt oss en 20-årig avskrivningstid eller helt enkelt att anläggningen inte är värd något om skicket är mycket under normalt. Vi anser att det är skäligt att ha en mindre skillnad mellan en väg i normalt skick och en väg över normalt skick. Detta kan motiveras genom att både en väg i normalt och över normalt skick är fullt funktionsduglig, dvs. det krävs ingen hastighetssänkning vid användning och den har inga stora skador. En väg under normalt skick är så skadad att man bitvis är tvungen att sänka hastigheten och det är först för en sådan väg som användningen har försvårats.



Figur 8. Avskrivningstidsmetoden: avskrivning beroende på skick.

Vilken avskrivningsmetod bör användas?

Vid jämförelse mellan basvärdesmetoden och avskrivningstidsmetoden, då vägen är i ett normalt skick, kan det i figur 9 nedan utläsas att skillnaden mellan de olika metoderna är som störst efter 24 år, när avskrivningen via basvärdesmetoden når basvärdet. Då är värdet enligt basvärdesmetoden 20 % av de ursprungliga kostnaderna medan det enligt avskrivningstidsmetoden är 52 %. Värdena möts sedan efter 40 år var efter värdet enligt avskrivningstidsmetoden blir lägre än basvärdet.



Figur 9. Värde enligt basvärdesmetoden och avskrivningstidsmetoden för en väg i normalt skick.

Vilken metod är enklast och mest i enlighet med praxis, lagtext och förarbeten? Det som talar för att använda avskrivningstidsmetoden är dels att den är väldigt lätt att räkna med samt att det finns ett klart nollvärde, då väganläggningen inte längre genererar ett ersättningsgrundande värde. Ett klart nollvärde saknas i basvärdesmetoden som nämnts ovan och den kräver lite mer räkning. Dessutom finns det flera uttalanden i förarbetena som stöder en utflackad avskrivningstid till följd av hur väl underhållen vägen är. Vi har även sett att rak avskrivning är det allra vanligaste sättet att avskrivna i praktiken. Basvärdet i rättsfall F 2415-00 kan som tidigare nämnts eventuellt innebära en avskrivningstid på drygt 40 år. Till följd av ovanstående argument har vi valt att använda avskrivningstidsmetoden.

Vi har även diskuterat varianter till de båda metoderna. Ett alternativ är en utveckling av basvärdesmetoden genom att applicera en trappa med avtagande basvärden. Detta skulle kunna ge ett absolut nollvärde även i denna metod. Ett exempel på hur det skulle kunna se ut är att en väg i normalskick har kvar ett värde motsvarande 20 % av utförandekostnaden efter 24 år, därefter sjunker det till 10 % efter 40 år och är nere på 0 % efter 50 år. En definitiv gräns skulle i så fall införas på 60 år även här, då inte ens en väg äldre än 60 år med ett skick över det normala genererar någon ersättning. En variant på avskrivningstidsmetoden är att börja avskrivningen med en avskrivningstid på 30 år i såg 15 år för att sedan flacka av kurvorna med hänsyn till vägens skick. Det som talar emot de båda varianterna på basvärdes- och avskrivningstidsmetoden är att

de blir krångligare att använda och det inte är säkert att resultatet blir bättre i slutändan.

Utformning i modellen

Avskrivningen ska i beräkningsmodellen vara utformad med skillnaden mellan avskrivningstiden (AV) och tiden sedan utförandeåtgärden (TU), det vill säga den återstående livslängden, i täljaren och avskrivningstiden (AV) i nämnaren (alla tider ska anges i hela år). Detta ska multipliceras med de uppräknade utförandekostnaderna, alternativt det omräknade återanskaffningsvärdet. Beräkningen nedan är en fortsättning på exemplet i föregående avsnitt. I detta steg räknas det antal kronor per meter som anläggningens värde (V_A) baseras på. Väganläggningen har normalt skick och den utfördes år 1980, 33 år sedan.

$$V_A = \text{Uppräknad utförandekostnad} * \frac{AV-TU}{AV} = 784 * \frac{50-33}{50} = 266,6 \text{ kr/m}$$

Övriga diskussioner

Därutöver har vi diskuterat olika avskrivningsperioder för olika typer av åtgärder för att kunna ta hänsyn till den varierande livslängden för de olika åtgärderna. Ett exempel är slitlagret som behöver bytas ungefär vart tjugonde år medan andra delar av vägen kan hålla betydligt längre. Med tanke på att vi ska göra en modell som ska förenkla beräkningarna har vi dock förkastat denna idé.

8.3.6 Utförande- och driftsåtgärder

Som nämnt i avsnitt 8.3.3 kallar vi de åtgärder som ska hänföras till utförande för utförandeåtgärder. Utförandeåtgärderna har fått olika definitioner i olika lagar. I 1918 års vattenlag kunde utöver själva utförandekostnaden även kostnader för sådana åtgärder som inte kunde förutses vid utförandet till utförandeåtgärder. I EVL räknades anläggnings-, omlägnings- och förbättringsåtgärder till utförandeåtgärder, se avsnitt 2.2.

Utförandeåtgärder och utförandekostnader

Med utförandeåtgärd menar vi åtgärd som kan hänföras till utförandet och därmed ska användas vid värdering av anläggningen. Som nämnts i avsnitt 3.2.5 hänvisas det i 15 § AL till väglagens definition av utförande och drift. De åtgärder som kan räknas som utförande är, enligt väglagen, anläggning, omläggning, ombyggnad och förbättring av väg. Denna definition anser vi kan användas även vad det gäller utförandekostnader vid tillämpning av 39 § AL. Det skulle innebära att de kostnader som kan hänföras till någon av ovanstående åtgärder räknas med i utförandekostnaden för vägen. Detta innebär, förutom anläggande av helt nya vägsträckor, åtgärder såsom kurvrätning, små ändringar i en vägs sträckning och åtgärder med syfte att varaktigt höja vägens

standard. I avsnitt 7.2.2 finns några exempel på vad som har räknats till utförandeåtgärder i förrättningar och domstolar.

Driftsåtgärder och driftskostnader

Till drift hör andra åtgärder, bland annat åtgärder som håller vägen och dess tillhörande anordningar i funktionsdugligt skick. För exempel se avsnitt 3.2.5. Kostnaden för sådana åtgärder ska alltså inte räknas in i anläggningens värde. Enligt vår modell tas det viss hänsyn till åtgärderna genom att avskrivningstiden är olika beroende på vägen skick.

8.4 Tillgångar och förbindelser

Föreningens tillgångar består, som nämnts i avsnitt 3.2, av bland annat kontanter, fonder och inventarier. Den största delen av tillgångarna är antagligen ämnade åt underhåll och drift och borde alltså vid skilda andelstal fördelas efter driftsandelen.

Till drift och underhåll kan en förening få bidrag från stat och kommun, nedan kallat driftsbidrag. En av frågorna vi behandlat är vad skillnaden blir om den delen av tillgångarna som kommer från driftsbidragen räknas bort?

Exempel

En förening har 110 000 kr i kassan (inga andra tillgångar) och får 65 000 kr/år i driftsbidrag och 10 000 kr/år i driftsbidrag från kommunen. De utdebiterar utöver det totalt 30 000 kr/år från sina medlemmar.

Andelen av kassan som kommer från medlemmarna är då:

$$\frac{30\,000}{75\,000 + 30\,000} = 28,57\dots\%, \text{ vilket i kronor blir cirka } 31\,400 \text{ kr } (110\,000 * 0,2857\dots)$$

Om driftsbidraget skulle räknas bort innebär det att inträdande fastighet ska betala sin del av 31 400 kr istället och inte hela kassan, 110 000 kr.

Som visas i exemplet ovan kan skillnaden mellan att dra av och inte dra av driftsbidraget ge en stor inverkan på hur stort det ersättningsgrundande överskottet blir. Endast ca 29 % av kassan var kvar efter att vi räknade av driftsbidraget.

Vi har dock i vår modell valt att inte räkna bort driftsbidraget eftersom syftet med driftsbidraget är att det ska användas till vägens årliga drift och underhåll, se avsnitt 7.4.1. Det är inte tillåtet att använda pengarna till något annat och det finns därför ingen anledning att spara det i föreningens kassa. I modellen räknas alltså alla tillgångar med och vi har dessutom valt att hänföra alla tillgångar utöver anläggningen

till drift. För att se hur vi hanterar statsbidrag för utförandet se avsnitt 8.3.3 under rubriken ”Bidrag för utförandet”.

Föreningens förbindelser

Till föreningens förbindelser hör dess skulder och andra åtaganden som påverkar den ekonomiska ställningen. De långfristiga skulderna hör nog oftast, om inte alltid, till anläggningens utförande. Däremot kortfristiga skulder, till exempel en driftsåtgärd som utförts men ännu inte betalats hör till driften. Detta påverkar ersättningsberäkningen i de fall delägarna har skilda andelstal för utförande och drift. Anläggningens värde med avdrag för skulderna som kan hänföras till utförande ska fördelas efter in- eller utträdande fastighets andel i föreningens totala mängd andelar inom de olika verksamhetsgrenarna, se formel nedan:

Utformning i modellerna

- T_g – Tillgångar
- S_U – Skulder som kan hänföras till utförandet
- S_D – Skulder som kan hänföras till drift

Om skilda andelstal:

$$\begin{aligned} \text{Ersättningen} &= (\text{anläggningens värde} - S_U) \\ &\quad * \text{andel av de totala utförandeandelarna} + (T_g - S_D) \\ &\quad * \text{andel av de totala driftsandelarna} \end{aligned}$$

Om andelstalen istället skulle vara samma skulle in- eller utträdande fastighets ersättning kunna beräknas i ett steg:

$$\text{Ersättningen} = (\text{anläggningens värde} - S_U + T_g - S_D) * \text{andel av de totala andelarna}$$

Värdetidpunkt

Tidpunkten för fördelningen av ersättningen är då beslutet vunnit laga kraft, se avsnitt 3.1, vilket gör att summan av tillgångarna (utöver anläggningen) och skulderna inte kan beräknas förrän vid denna tidpunkt. Anläggningens värde förändras dock inte i samma snabba takt som övriga tillgångar och skulder. Vi anser därför att lantmätaren kan värdera anläggningen under förrättningen.

8.5 Tröskelvärde

Går det att utläsa en undre gräns för ersättningsbeloppet? I anläggningslagens proposition är det tydligt att ersättning inte ska utgå för varje framräknat belopp, men det har inte varit möjligt att utläsa något bestämt tröskelvärde i de rättsfall vi undersökt.

Vi har inte hittat särskilt många rättsfall som behandlar ersättning enligt 37-39 §§ AL. Det skulle kunna förklaras med att det oftast inte rör sig om så stora summor och att göra en rättslig process av det skulle i många fall kosta mer än det gav.

Enligt Eije Sjödin skulle det eventuellt och med försiktighet vara möjligt att snekla på 6 kap. 6 § FBL även när det gäller ersättning enligt 39 § AL, se avsnitt 3.2.6. I korthet innebär paragrafen att det är möjligt att genomföra ett förenklat förfarande om ersättningen understiger 3 % av basbeloppet. Basbeloppet idag, 2013, är 44 500 kr, vilket skulle ge ett tröskelvärde på drygt 1 300 kr. Det skulle innebära att ersättningsbelopp som understiger 1 300 kr inte skulle utbetalas. Inget av rättsfallen i tabell 9 i avsnitt 7.2.2 har understigit 3 % av basbeloppet från det år då ersättningen utdömdes.

Vi anser att det inte finns något tröskelvärde som kan hänföras till ett visst belopp. Tröskelvärdet borde istället bero på exaktheten i den beräkningsmetod och indata som används vid beräkningen. Om indatan i beräkningen är mycket osäker borde tröskelvärdet vara högre än om indatan är säkrare, eftersom risken att ersättning utgår när ett överskott (eller underskott) egentligen inte föreligger ska minimeras. Resonemanget grundar sig på ett utdrag ur propositionen till AL som anger att varje framräknat belopp inte ska föranleda skyldighet att betala ersättning eftersom beräkningen oftast inte är särskilt exakt, se avsnitt 3.2.6. Detta skulle kunna innebära att tröskelvärdet skulle vara lägre i de fall utförandekostnaden är känd eftersom det medför en mindre osäkerhet. Visst skulle det vara möjligt att använda 3 % av basbeloppet som en riktlinje, men i slutänden anser vi att det är lantmätaren som får bedöma om värderingen är säker nog att utdöma framräknat ersättningsbelopp.

8.6 Beräkningsmodellen

I skapandet av modellen har det gjorts mycket tolkningar av lagtext, domslut, förarbeten och annan litteratur. I beräkningsmodellen har vi försökt få med det som vi anser ger störst inverkan på värdet, samt det som lagstiftarna ansett ska ingå i en ersättningsberäkning. Eftersom modellen bygger så mycket på tolkningar innebär det att andra personer med all säkerhet kommer göra andra bedömningar.

Vi har valt att göra förenklingar i modellen genom att inte räkna upp anläggningens värde till värdetidpunkten, då det inte skulle vara möjligt att räkna fram något värde under förrättningen och skillnaden skulle bli ganska liten.

Vi är medvetna om att det finns många faktorer som kan påverka anläggningskostnaderna men på grund av svårigheter att få fram uppskattningar av de olika faktorerna har vi valt att endast använda en normalkostnad, se avsnitt 8.3.3 under rubriken ”Normalkostnad”.

Det index som används är i grunden för vägar, men då detta endast sträcker sig tillbaka till 1980 har vi förlängt det med utvecklingen av byggkostnader. Detta är dock baserat på byggkostnader för byggnader och inte vägar. Vi har ändå valt att använda oss av detta i brist på bättre index och vid en jämförelse från 1980 och framåt var skillnaderna mellan indexen inte överdrivet stora.

I avskrivningen har vi endast tagit hänsyn till vägens skick och angett fyra möjliga nivåer. Avskrivningstiderna bedömdes baserade på rättsfall och propositioner och det finns givetvis mellanlägen men för enkelhetens skull har vi begränsat oss till över normalt, normalt, under normalt och mycket under normalt skick.

Testande av modell

När vi testade modellen på indatan som använts i värderingsutlåtandena i avsnitt 7.3 visade det sig att resultatet blev något högre i ett fall, mycket högre i ett annat och mycket lägre i ett tredje. Med vår modell fås värdet 22 000 kr istället för 18 000 kr i värdeutlåtandet i avsnitt 7.3.4, som sedan skälighetsbedömdes i tingsrätten, se mål F 714-13 i avsnitt 5.1. Skillnaderna beror på att vi använder en mycket högre normalkostnad, 1 250 kr/m istället för 500 kr/m, att vi räknar ner till utförandeåret med Investeringsindex väg (delar inte med tio som i värdeutlåtandet utan närmare 18) och räknar upp med KPI samt att vi har avskrivningstid 60 år, till skillnad från 100 år. Vi testade också att göra samma beräkning med normalkostnaden 500 kr/m och hamnade då på ett anläggningsvärde på endast 9 000 kr. Ännu ett test utfördes på denna värdering där värdeutlåtandets faktiska utförandekostnad, 50 kr/m, användes. Den beräkningen resulterade i ett anläggningsvärde på 15 000 kr. Att vi med hjälp av vår modell fick ett anläggningsvärde som låg 4 000 kr högre än i värdeutlåtandet anser vi inte vara en så stor skillnad.

I testandet med invärden från värdeutlåtandet i avsnitt 7.3.3, hamnar vi med vår modell dock betydligt högre. Vi anser dock att 20 år är relativt kort avskrivningstid om inte vägen är i ett dåligt skick, vilket motiveras i avsnitt 8.3.5, och att ersättningen ska räknas upp med KPI, vilket motiveras i avsnitt 8.3.4. Dessa två skillnader resulterar i att anläggningens värde är dubbelt så högt jämfört med värderingsutlåtandet och att ersättningen, istället för 14 000 kr, borde ha varit runt 20 000 kr.

När vi testar modellen på värdeutlåtandet i avsnitt 7.3.5 får vi värden mycket under det som framräknats av samfällighetsföreningen. När vi räknade ner 1 250 kr/m (normalkostnaden) med Investeringsindex väg fick ett värde långt över den faktiska utförandekostnad, på 150 kr/m, som föreningen hade år 1980. Det är oklart om skillnaden beror på använt index, normalkostnaden eller den faktiska utförandekostnaden. En annan stor skillnad är avskrivningen där vi skriver av nästan 50 % av anläggning-

ens värde medan de endast avskrev 20 %. Därutöver har de räknat upp markersättningen på 50 000 kr till 200 000 kr. Vi menar att den faktiska markersättningen borde räknas upp med KPI och får då ett värde på 157 100 kr. Anläggningens värde enligt vår modell hamnar på 785 000 kr till skillnad från föreningens värdering som gav resultatet 3 050 000 kr.

Alla siffror i testerna framgår i bilaga 2.

8.7 Skälighetsmodellen

Överenskommelser enligt 43 § AL ska endast godkännas av lantmätaren om de uppenbart inte strider mot lagen. För att kunna göra en bedömning måste det finnas något att utgå ifrån och basera den på. Vi tänker oss att skälighetsmodellen även ska användas då det inkommer yrkande från föreningen t.ex. i samband med anslutning enligt 42 a § AL.

Vi har diskuterat två olika skälighetsmodeller. Den ena går ut på att en förenklad beräkning för en normalväg utförs, som vi i detta avsnitt kallar för skälighetsmodell 1. Detta resulterar i ett ungefärligt anläggningvärde. Hänsyn ska i denna modell inte tas till vägens skick. För skälighetsmodell 1 gäller alla felkällor som gäller för beräkningsmodellen, se föregående avsnitt 8.6. Den andra modellen vi har diskuterat går ut på att ett återanskaffningsvärde räknas ut för en normalväg och sedan ska en skälighetsbedömning göras utifrån det som är känt om vägen, t.ex. ålder. Denna modell kallar vi i detta avsnitt för skälighetsmodell 2.

Skälighetsmodell 1

Förenklingar som gjorts från beräkningsmodellen till skälighetsmodell 1.

- Använder en normalkostnad för utförande istället för de faktiska kostnaderna.
- Markersättning räknas inte med.
- Eventuella bidrag dras inte av från utförandekostnaden.
- Räknar inte med andra eventuella utförandeåtgärder än det ursprungliga anläggandet av vägen.
- Vägens skick finns inte heller inkluderat i modellen. Samma avskrivningstid används för alla väganläggningar, dvs. 50 år.
- Alla skulder räknas till utförande och alla tillgångar räknas till drift

Om vi antar att vår beräkningsmodell ger det korrekta värdet av anläggningen är tanken att skälighetsmodell 1 på ett snabbt och lätt sätt ska ge ungefär samma värde som det beräknade. En jämförelse mellan de båda modellerna visar dock att det inte alltid blir så. Anledningarna till det kan vara många. Ett exempel kan vi se genom att studera figur 12 i avsnitt 8.3.5, där de olika avskrivningstiderna ger upphov till olika

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

värden för anläggningen beroende på skick. En värdering av t.ex. en tjugo år gammal väg ger följande procent av utförandekostnaderna:

- Över normalt skick, 67 %
- Normalt skick, 60 %
- Under normalt skick, 0 %

Det innebär att värdet enligt beräkningsmodellen kan ligga någonstans mellan 0 % och 67 % av utförandekostnaderna beroende på vilket skick vägen har. Medan skälighetsmodell 1 endast räknar med normalvärdet vilket motsvarar 60 % av utförandekostnaderna i det här fallet.

Vi anser att skälighetsmodell 1 inte är tillräckligt bra eftersom det inte är möjligt att dra någon slutsats av ersättningsbeloppet i de fall det inte alls överensstämmer med det yrkade beloppet. Det är för många faktorer som kan påverka ersättningsbeloppet. Skälighetsmodellerna är tänkta att vara så enkla att all information som behövs lätt ska kunna inkluderas i en överenskommelse enligt 43 § AL. Att lantmätaren varje gång skälighetsmodell 1 visar på ett värde som avviker från överenskommet ersättningsbelopp ska behöva ta kontakt med föreningen för att få reda på mer information anser vi inte är rimligt. Det skulle ge upphov till extra arbete i alldeles för många fall.

Skälighetsmodell 2

Skälighetsmodell 2 går som nämnt ut på att ett återanskaffningsvärde beräknas utifrån en normalkostnad som sedan fördelas enligt andelstalen. Därefter tas hänsyn till vägens ålder när ersättningsbeloppet bedöms. Enligt denna modell skulle då fås något slags maxvärde för ersättningen. Fortfarande skulle slutsatsen att en 60 år gammal väg inte borde ha något värde kunna dras.

Problemet med skälighetsmodell 2 är i de fall en relativt nybyggd väg av olika anledningar varit dyrare än normalt att anlägga kan även det framräknade maxvärdet vara för lågt. Detta borde dock ske i betydligt färre fall än de fall då skälighetsmodell 1 pekar mot ett felaktigt värde.

Fördelen med denna modell jämfört med skälighetsmodell 1 är att vi minimerat felkällorna genom att det enda uppskattade värdet när anläggningen värderas är normalkostnaden. En annan fördel är att lantmätaren inte luras att det är ett korrekt värde som erhålls i värderingen utan är mer medveten om att det krävs en bedömning av värdet i efterhand.

I brist på bättre idéer och att det tydligt framgår av förarbetena att någon slags bedömning av överenskommet belopp enligt 43 § AL ska ske anser vi att skälighetsbe-

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

dömningsmodell 2 duger. Genom att lägga till några få punkter på överenskommelsen enligt 43 § AL kan lantmätaren få tillräckligt med information för att göra en bedömning.

9 Slutsats

9.1 Paragrafernas tillämpning

Vi har i arbetet kommit fram till att det både när det gäller omprövningar enligt 35 § AL och anslutningar enligt 42 a § AL finns brister i tillämpningen. Vad gäller omprövningar används paragraferna oftast inte alls, medan de vid anslutningar används i högre utsträckning men då utan att motiveras utifrån de ersättningsregler som finns.

Ersättningsberäkning ska även utföras vid överenskommelser om ändrad delaktighet enligt 43 § AL, med den skillnaden att den primära beräkningen ska utföras av samfällighetsföreningen. Ersättningen ska dock skälighetsbedömas av en lantmätare innan den godkänns, vilket i dagsläget är omöjligt då en överenskommelse inte innehåller den information som krävs för det.

9.2 Förslag till ökad användning av paragraferna

9.2.1 Internutbildning

Resultatet från de gjorda sökningarna i Lantmäteriets digitala arkiv (arken) tyder på att paragraferna inte används i den utsträckning lagstiftaren tänkt sig. Detta torde kunna bero på att lantmätare generellt sett inte känner till paragraferna, alternativt inte vet hur eller när de ska tillämpas, men när kunskap väl finns används de på ett korrekt sätt. En lösning kan därför vara att informera om vilket syfte paragraferna har samt hur de ska tillämpas.

9.2.2 Förslag till uppdatering av överenskommelsemall (43 § AL)

Vårt förslag innebär att viss information inkluderas i överenskommelsemallen så att det ska bli lätt att skälighetsbedöma ersättningen utan att det är nödvändigt att ta kontakt med föreningen. Observera att det endast gäller för gemensamhetsanläggningar avseende väg. För att göra ytterligare förenklingar kan sådana uppgifter som kan vara svåra att få fram läggas till överenskommelsemallen, exempelvis väglängd och föreningens totala andelstal.

- Tillgångar (exklusive väg)
- Skulder
- Tid sedan vägen anlades

9.2.3 Förslag till skälighetsmodell

Under arbetets gång har en modell utformats för att lantmätaren snabbt ska kunna göra en skälighetsbedömning av in- eller utträdesersättningen (samt ersättning vid

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

ändrat andelstal). Syftet med denna modell är att förenkla bedömningen av ersättningsyrkanden från föreningarna främst när en överenskommelse enligt 43 § AL ska godkännas. Lantmätaren ska kunna göra en skälighetsbedömning av ersättningen utan att behöva begära in så stor mängd material från samfällighetsföreningen. Vårt förslag innebär att de nödvändiga uppgifterna bör läggas till i mallen till överenskommelse enligt 43 § AL, se avsnitt 9.2.2. Denna modell ska inte användas vid ersättningsberäkningar eftersom resultatet endast är en grov uppskattning till för att ge lantmätaren ett värde att jämföra med.

Indata i modellen samt var den finns att hämta inom parentes:

- N – Normalkostnad för utförande idag, 1 250 kr/m (2013)
- L – Väglängd (m) (anläggningsbeslut)
- Tg – Tillgångar (kr) (överenskommelse enligt 43 § AL eller fråga föreningen)
- S – Skulder (kr) (överenskommelse enligt 43 § AL eller fråga föreningen)
- A_U – Förändringen av utförandeandel (överenskommelsen enligt 43 § AL eller enligt beslut)
- A_D – Förändring av driftandel (överenskommelse enligt 43 § AL eller enligt beslut)
- TA_{UF} – Totalt utförandeandelstal i gemensamhetsanläggningen före förrättningen/överenskommelsen (fastighetsregistret)
- TA_{UE} – Totalt utförandeandelstal i gemensamhetsanläggningen efter förrättningen/överenskommelsen (överenskommelse eller fastighetsregistret+ A_U)
- TA_{DF} – Totalt driftandelstal i gemensamhetsanläggningen före förrättningen/överenskommelsen (fastighetsregistret)
- TA_{DE} – Totalt driftsandelstal i gemensamhetsanläggningen efter förrättningen/överenskommelsen (överenskommelse eller fastighetsregistret+ A_D)

Belopp att bedöma den yrkade ersättning utifrån anläggningens ålder vid *inträde*:

$$N * L * \frac{A_U}{TA_{UE}} - S * \frac{A_U}{TA_{UE}} + Tg * \frac{A_D}{TA_{DE}}$$

Belopp att bedöma den yrkade ersättning utifrån anläggningens ålder vid *utträde*:

$$N * L * \frac{A_U}{TA_{UF}} - S * \frac{A_U}{TA_{UF}} + Tg * \frac{A_D}{TA_{DF}}$$

Observera att:

- $N * L * \frac{A_U}{TA_{Ux}}$ ska bedömas utifrån anläggningens ålder, dvs. tid sedan utförandet. Om vägen är anlagd för över 60 år sedan borde värdet vara noll.

- Andra utförandeåtgärder kan ha utförts sedan anläggandet. Detta kan medföra att även en äldre väg har ett värde.
- Det kan vara så att anläggningskostnaden (och därmed utförandekostnaden) egentligen på grund av olika faktorer såsom topografi, markförhållanden, behov av broar och tillgång till material borde vara högre än normalkostnaden.

9.2.4 Förslag till beräkningsmodell (lathund)

Som beräkningsmodell kan lantmätaren istället använda den utarbetade lathunden. Lathunden innehåller uppgifter om vilket underlag som ska begäras in från samfällighetsföreningen/delägarna och hur detta ska användas vid en ersättningsberäkning. För att effektivisera tillämpningen av paragraferna innehåller lathunden noggranna beskrivningar om hur beräkningen ska göras:

1. Begär in information från samfällighetsföreningen.
2. Beräkna anläggningens värde
3. Beräkna inträdande/utträdande fastighets del i föreningens överskott eller underskott (eller endast anläggningens värde om delägarförvaltning)

Begär in handlingar från samfällighetsföreningen

Informationen som behöver inhämtas från samfällighetsföreningen eller delägarna är:

1. Om vägens anläggande:
 - a. När anlades vägen?
 - b. Vad kostade det? Om de inte vet kostnaden, fråga efter väglängd.
 - c. Innehåller kostnaden även markersättning enligt 13 § AL?
 - d. Erhölls bidrag till anläggandet? I så fall hur mycket?
2. Har några utförandeåtgärder genomförts sedan anläggandet. För en närmare definition av vad som menas med utförandeåtgärder se tabell 14.
 - a. Vad gjordes?
 - b. Vilket år?
 - c. Om det gäller en viss sträcka viss vägsträcka. Hur lång sträcka?
 - d. Hur mycket kostade det?
 - e. Erhölls något bidrag för åtgärden? I så fall hur mycket?
3. Om ett fältbesök inte görs: Vilket skick är vägen i? Se tabell 16 för bedömningsgrunderna.

Beräkna anläggningens värde

Indata:

- V_A – Anläggningens värde
- U_x – Utförandekostnaden för åtgärd x inklusive markersättning (13 § AL) och eventuella administrationskostnader
- BU_x – Bidrag för utförandet av åtgärd x
- AV – Avskrivningstid
- TU_x – Tid sedan utförandet av åtgärd x
- I_{KPI} – dagens KPI
- $I_{KPI}U_x$ – KPI det år åtgärd x utfördes

Om utförandekostnaden är känd blir formeln för anläggningens värde:

$$V_A = \left((U_1 - BU_1) * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U_1} \right) * \frac{AV - TU_1}{AV} + \left((U_2 - BU_2) * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U_2} \right) * \frac{AV - TU_2}{AV} \\ + \dots + \left((U_n - BU_n) * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U_n} \right) * \frac{AV - TU_n}{AV}$$

Åtgärderna måste kunna hänföras till utförandeåtgärder. För definition se tabell 14 nedan. Det kan dock hända att det endast är en åtgärd som ingår i beräkningen, formeln blir då:

$$V_A = \left((U - BU) * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U} \right) * \frac{AV - TU}{AV}$$

Om utförandekostnaden är okänd ska normalkostnaden användas. Detta ska sedan räknas ned till året för utförandet med ”Investeringsindex väg”.

Observera att det finns fler faktorer, exempelvis behov av broar, sprängningar och marktyp som kan öka kostnaden för utförandet drastiskt.

Indata:

- N – normalkostnad idag (2013), 1 250 kr/m
- L – Väglängd
- I_{VAG} – Investeringsindex väg idag (Trafikverkets Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning)
- $I_{VAG}U$ – investeringsindex väg från när anläggningen utfördes, se tabell 15.

$$V_A = N * L * \frac{I_{VAG}U}{I_{VAG}} * \frac{I_{KPI}}{I_{KPI}U} * \frac{AV - TU}{AV}$$

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Eventuellt föreligger en blandning i det fall föreningen eller delägarna t.ex. byggt till en vägsträcka för några år sedan med känd utförandekostnad men inte vet den ursprungliga utförandekostnaden för resten av vägen. Det är också möjligt att flera olika utförandekostnader är okända vilket medför att det blir flera ekvationer som den ovan efter varandra.

Tabell 14 Definition av utförandeåtgärder

Ord	Definition
Utförandeåtgärd	Anläggnings-, omlägnings-, ombyggnads- och förbättringsåtgärder
Anläggningsåtgärd	Anläggande av väg
Omlägningsåtgärd	Anläggande av väg i ny sträckning
Ombyggnadsåtgärd	T.ex. kurvrätning eller liten ändring i vägens sträckning
Förbättringsåtgärd	Åtgärd med syfte att varaktigt höja vägens standard

Tabell 15. Investeringsindex väg

År	Index
1950	8,05
1955	10,8
1960	12,35
1965	15,35
1970	19,15
1975	30,95
1980	51,3
1985	77,3
1990	102,2
1995	118,2
2000	138,8
2005	164,9
2010	200,7
2012	218,5

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Tabell 16. Faktorer för att bedöma vägens skick (överensstämmer med Trafikverkets tillståndsvärden 1-4).

	Skick			
	Mycket under normalt	Under normalt	Normalt	Över normalt
Vatten	Alltid vatten	Vatten ibland	Inte mycket	Inget
Ojämnheter	Stora delar	Förekommer på flertal ställen	På vissa avsnitt	Mycket lite, ingen korruger-ring
Hastighet	Sänkt oavbrutet	Sänkt bitvis	Inte sänkt	Inte sänkt
Komfort pga. grusvallar	Obekvämt på stora delar	Obekvämt på stora delar	Endast lite obekvämt	Inte obekvämt alls
Sikt pga. damm	Kraftigt försämrad	Försämring men kan se andra fordon	Ingen försämring	Ingen försämring

Avskrivningstider:

- Under normalt skick: 20 år
- Normalt skick: 50 år
- Över normalt skick: 60 år

Om skicket är mycket under normalt är värdet på anläggningen noll.

Beräkna ersättningen

Indata:

- T_g – Föreningens tillgångar: Exempelvis kontanter, banktillgodohavanden, fonder, fordringar eller inventarier som behövs för anläggningen.
- S_U – Föreningens skulder: Exempelvis skulder (såsom exempelvis lån) och åtaganden som påverkar föreningens ekonomiska ställning som kan hänföras till en utförandeåtgärd
- S_D – Föreningens skulder: Exempelvis kortfristiga skulder som kan hänföras till en driftsåtgärd.
- A_D – Andelstalsändring för drift före förrättningen

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

- A_U – Andelstalsändring för utförande före förrättningen
- TA_{DF} – Totalt antal andelar för drift i ga:n före förrättningen
- TA_{DE} – Totalt antal andelar för drift i ga:n efter förrättningen
- TA_{UF} – Totalt antal andelar för utförande i ga:n före förrättningen
- TA_{UE} – Totalt antal andelar för utförande i ga:n efter förrättningen

Om det är samma andel för utförande och drift byts drifts- och utförandeandelarna ut i ekvationerna nedan med den enda andel som finns.

Observera att detta steg inte kan göras i förrättningen vid föreningsförvaltning eftersom det är de skulder och tillgångar som föreningen har vid dagen när ersättningsbeslutet vinner laga kraft som ska användas vid beräkningen. Detta steg kan endast förklaras i beslutet!

Om det gäller en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning finns varken S_U , S_D eller Tg i formeln nedan.

Ersättningsberäkning vid inträde:

$$\text{Ersättning} = (V_A - S_U) * \frac{A_U}{TA_{UE}} + (Tg - S_D) * \frac{A_D}{TA_{DE}}$$

Ersättningsberäkning vid utträde:

$$\text{Ersättning} = (V_A - S_U) * \frac{A_U}{TA_{UF}} + (Tg - S_D) * \frac{A_D}{TA_{DF}}$$

9.2.5 Förslag till uppdatering av dokumentmall

Förslagen utgår ifrån fallet att skilda andelstal för utförande och drift inte föreligger. I de fall det är skilda andelstal får lantmätaren själv göra de små kompletteringar som behöver göras.

Föreningsförvaltning (ingen ersättning):

Skäl: ”Värdet av föreningens över-/underskott är sådant att en ekonomisk reglering enligt reglerna i AL 37-38 §§ endast skulle resultera i obetydliga ersättningsbelopp”.

Beslut: ”Ingen ersättning ska utgå”

Delägarförvaltning (ingen ersättning):

Skäl: ”Värdet av anläggningen är sådant att en ekonomisk reglering enligt reglerna i AL 37-38 §§ endast skulle resultera i obetydliga ersättningsbelopp”.

Beslut: ”Ingen ersättning ska utgå”

Föreningsförvaltning, överskott och inträde (ersättning utgår):

Skäl: ”Anläggningen är värderad enligt reglerna i 39 § AL till X kr, se aktbilaga X. Till anläggningens värde ska föreningens skulder och övriga tillgångar räknas in till det belopp som föreligger när ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Detta utgör sedan föreningens överskott.

Inträdande fastighet ska betala sin del X/X av överskottet till föreningen.”

Beslut: ”Ägaren till fastighet X som ska inträda i gemensamhetsanläggningen X ska betala sin del av överskottet till föreningen X som fördelar det till delägarna efter deras andelar.”

Föreningsförvaltning, över- eller underskott och utträde (ersättning utgår):

Skäl: ”Anläggningen är värderad enligt reglerna i 39 § AL till X kr, se aktbilaga X. Till anläggningens värde ska föreningens skulder och övriga tillgångar räknas in till det belopp som föreligger när ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Detta utgör sedan föreningens överskott/underskott.

Utträdande fastighet ska erhålla/betala sin del X/X av överskottet/underskottet från/till föreningen.”

Beslut (överskott): ”Ägaren till fastighet X som ska utträda ur gemensamhetsanläggningen X ska erhålla sin del av överskottet från föreningen X som driver in det från delägarna.”

Beslut (underskott): ”Ägaren till fastighet X som ska utträda ur gemensamhetsanläggningen X ska betala sin del av underskottet till föreningen X som fördelar det på delägarna.”

9.3 Går det att utläsa ett tröskelvärde?

Vi anser att det inte går att utläsa en undre gräns i de rättsfallsundersökningar vi gjort. Dessutom har vi diskuterat att det eventuellt inte finns en undre gräns utan att den är beroende av hur bra ersättningsberäkningen är, det vill säga hur exakt indata och modell beräkningen utgått ifrån.

9.4 Problem för vidare undersökning

Vid förändringar som är stora ska föreningen upplösas enligt 36 §, denna åtgärd saknar ersättningsregler i AL. I arbetet har vi stött på förrättningar med formuleringen ”ersättningsregler saknas”.

Förrättningskostnader betalas ej av utträdande fastighet, vilket blir konstigt när den utträdande fastigheten ansökt om förrättningen.

Ta fram modell eller lathund för andra gemensamhetsanläggningar än vägar.

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Källförteckning

- Alzubaidi, H. (2005). *Bedömning av grusväg*. VVMB 106:2005
- Bexelius, A. & Körlof, V. (1965). *Väglagarna*, Stockholm: Norstedt
- Björklund, M. & Wedman, A. (2004) *Gemensamhetsanläggningar, Basfakta 1990-2003*, Masteruppsats, KTH, Stockholm
- Ekonomistyrningsverket (2012). *Statens resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys m.m.* Stockholm
<http://www.esv.se/PageFiles/10253/statens-resultatrakning-balansrakning-och-finansieringsanalys-mm-del-av.esvs-underlag-for-arsredovisning-for-staten-2012.pdf> (2013-09-03)
- Lantmäteriet (2012). *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*. LM-rapport 2012:6
- Lantmäteriet (2013a), *Fastighetsregistret, Halvårsstatistik år 2013*,
http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Fastighetsinformation/FR-Allm_delen/Statistik/2013/Halv%C3%A5rsstatistik_2013_2.pdf [2013-10-23]
- Lantmäteriet (2013b), *Handbok AL*, Division Fastighetsbildning, Gävle
- Lantmäteriet (2013c), *Lantmäteriets regions- och enhetsindelning*, Gävle, taget från Lantmäteriets interna sida (insikten)
<http://insikten.lm.se/Upload/Arbetsst%c3%b6d/Fastighetsbildning/Omorganisation/Region%20och%20enhetsindelning.JPG> (2013-08-07)
- Murén, P. (2013) NCC, Email (2013-10-25)
- SCB (2013) *Faktorprisindex för byggnader (FPI)*,
http://www.scb.se/Pages/Product____12519.aspx (2013-11-12)
- Sjödin, Eije (1999). *Ekonomisk reglering vid ändring av gemensamhetsanläggning (36-40 §§ AL)*. PM från Lantmäteriet
- Skatteverket (2013), *Skatteregler för enskilda näringsidkare*.
<http://www.skatteverket.se/download/18.2b543913a42158acf800030444/1358865899929/295.17.pdf> (2013-10-13)

Ekonomisk reglering vid ändrad delaktighet i gemensamhetsanläggningar
- En studie i när ersättning ska utgå och hur den ska beräknas

Trafikverket (2012). *Trafikverkets årsredovisning 2012*. Borlänge
http://publikationswebbutik.vv.se/upload/7043/2013_050_trafikverkets_arsredovisning_2012.pdf

Österberg, T. (2010), *Samfälligheter*, Stockholm: Elanders Sverige

Förarbeten

Prop. 1939:250, *Förslag till lag om enskilda vägar*

Prop. 1966:128, *Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m.*

Prop. 1971:123, *Förslag till väglag m.m.*

Prop. 1973:160, *Förslag till anläggningslag m.m.*

Prop. 1981/82:130, *Med förslag till ny vattenlag m.m.*

Prop. 1996/97:92, *Enskilda vägar*

Prop. 1997/98:45, *Miljöbalk*

Prop. 2005/06:78, *Allmänna vattentjänster*

NJA II 1983:3 s.53 ff. *Ny vattenlag*

SOU 1963:23, betänkande, *Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar, m.m.*, 1954 års Fastighetsbildningskommittén

Vattenrättskommittén (1911), *Betänkande med förslag till vattenlag m.m.*, Vattenrätts- och dikningslagskommittén

Bilaga 1. De poster ur index E84 som ingår i Trafikverkets Investeringsindex väghållning

Poster från SCB:s Entreprenadindex E84 som ingår i Trafikverkets
Infrastrukturindex: Investeringsindex väghållning och lite kort vad de innebär.

Väggkostnad

E84 litt.nr 211 Jordterrassering m.m.

E84 litt.nr 212 Jord- och bergterrassering m.m.

E84 litt.nr 221 Betongrörledningar m.m.

E84 litt.nr 222 Betong-, plast- och stålrörledningar m.m.

E84 litt.nr 231 Grusöverbyggnad m.m.

E84 litt.nr 232 Bergöverbyggnad m.m.

Beläggningskostnad

E84 litt.nr 241 Asfaltbeläggningar m.m.

Brokostnad

E84 litt.nr 251 Broarbeten, betong

E84 litt.nr 252 Broarbeten, stål

Övriga kostnader

E84 litt.nr 511 Projektering

E84 litt.nr 4011 Tjänstemannalöner

E84 litt.nr 8011 Allmänna kostnader (såsom administrationskostnader för
arbetsplats och centralkontor)

211- Jordterrassering m.m.: används när utschaktade massor i huvudsak består av
jord.

212- Jord- och bergterrassering m.m.: används när både jord- och bergschakt ingår i
arbetena.

221- Betongrörledningar m.m.: används när ingående ledningar i huvudsak består av
betongrör.

222- Betong-, plast- och stålrörledningar m.m.: används när ingående ledningar
består av betong-, plast- och stålrör.

231-Grusöverbyggnad m.m.: används när överbyggnaden i huvudsak utgörs av sand och grus.

232- Bergöverbyggnad m.m. används när överbyggnaden i huvudsak utgörs av berg.

241- Asfaltbeläggningar m.m. avser alla typer av asfaltbeläggningar jämte bitumenindränkningar, ytbehandlingar, BG, oljegrus och liknande bituminösa beläggningar samt vägmarkeringar.

251- Broarbeten, betong: avser betongbroar. Hit hänförs även betongdelen i stålbroar och prefabricerade konstruktioner samt förstärkningsarbeten av berg.

252- Broarbeten, stål: avser ståldelen i stålbroar. Betongdelen i stålbroar regleras efter grupp 251.

511- Projektering: Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet.

4000- Tjänstemannalöner: Beräkning av kostnadsändringar för tjänstemannalöner baseras på SAF-statistik för arbetsledare och övriga tjänstemän samt sociala och liknande kostnader.

8000-Övriga kostnader: Här ingår administrativa kostnader för såväl arbetsplats som centralkontor. Beräkningarna baseras på konsumentprisindex.

Bilaga 2. Test av beräkningsmodellen

		Samfällighetsförening, Långviken		
		SFF	Vår modell, N=1 250	Vår modell, kr/kvm=150
	L	2 853	2 853	2 853
	N eller kr/m vid utförandet	1 250	1 250	150
nyanläggningskostnad		3 566 250	3 566 250	Har redan anläggningskostnaden
Räkna ner till utförandet	I _{VÄG} U	Räknade inte ner	51,3	
	I _{VÄG}		218,5	
anläggningskostnad				837 293,5
Markersättning, ursprungling		50 000	50 000	50 000
Räkna upp till värdetidpunkt (ska enligt vår modell inte göras här)	I(KPI)U	Uppskattade dagens värde	100	100
	I(KPI)		308,73	308,73
Markersättningens värde idag		200 000	154 365	154 365
Utförandekostnad (U) eller återanskaffningsvärde		3 766 250	991 658	582 315
Räkna upp till värdetidpunkt	I _{KPI} U	Icke nedskriven återV* bör inte skrivas upp	100	100
	I _{KPI}		308,73	308,73
Uppräknad utförandekostnad eller omräknat återanskaffningsvärde				3 061 546
	AV	Skrev av 20	60	60
	TU	% på återV*	32	32
	V _A	3 053 000	1 360 687	770 929,7

		Lantmätare, Jennie Lundin	
		FLM, anläggningskostnad = 104 687	Vår modell, anläggningskostnad = 104 687
	L	Har redan anläggningskostnaden	Har redan anläggningskostnaden
	N eller kr/m vid utförandet		
nyanläggningskostnad			
Räkna ner till utförandet	I _{VÄG} U		

	I _{VÄG}		
anläggningskostnad		104 687	104 687
Markersättning, ursprungling			
Räkna upp till värdetidpunkt (ska enligt vår modell inte göras här)	I(KPI)U		
	I(KPI)		Ingen uppgift
Markersättningens värde idag		Ingen uppgift	Ingen uppgift
Utförandekostnad (U) eller återanskaffningsvärde		104 687	104 687
Räkna upp till värdetidpunkt	I _{KPI} U	Räknade inte upp	269,5
	I _{KPI}		315,49
Uppräknad utförandekostnad eller omräknat återanskaffningsvärde		104 687	122 552
	AV	20	50
	TU	11	11
	V _A	47 109,15	95 590

Värderingsbyrån, Stefan Nilsson					
		Värde- raren	Vår modell N=500 kr	Vår modell, kr/m=50	Vår modell, N=1 250
	L	740	740	740	740
	N eller kr/m vid utförandet	500	500	50	1 250
nyanläggningskostnad		370 000	370 000	Har redan	9 250 000
Räkna ner till utförandet	I _{VÄG} U	Delade med 10	12,35	anläggning s-kostnad	12,35
	I _{VÄG}		218,3		218,3
anläggningskostnad		37 000	20 932,2	37 000	52 330,51
Markersättning, ursprungling					
Räkna upp till värdetidpunkt (ska enligt vår modell inte göras här)	I(KPI)U				
	I(KPI)				
Markersättningens värde idag		Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Utförandekostnad (U) eller återanskaffningsvärde		37 000	20 932,2	37 000	52 330,51
Räkna upp till värdetidpunkt	I _{KPI} U	Räknade inte upp	100	100	100
	I(Kpi)		314,61	314,61	314,61

Uppräknad utförandekostnad			65 854,81	116 405,7	164 637
	AV	100	60	60	60
	TU	52	52	52	52
	V _A	17 760	8 780,641	15 520,76	21 951,6

*ÅterV är återanskaffningsvärde