



LUND UNIVERSITY

Vinstfördelning

Warnquist, Fredrik

2011

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2011). *Vinstfördelning*. Abstract från Fastighetsrättsliga ersättningar, Lund, Sverige.

Total number of authors:
1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Vinstfördelning

Fredrik Warnquist

Grunderna

- Vinsten fördelas mellan avträdare och tillträdare
- Ska efterlikna en *"normal" frivillig överenskommelse*
- Finns bara i FBL och AL (AL hänvisar till FBL)
- Inget 25% påslag

FBL 5:10 a 3 st

- Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas **skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.**



FBL 5:10 a 2 st

- Om tveksamhet råder om det är ett skadeståndsfall eller ett vinstfördelningsfall så är det ett vinstfördelningsfall. Det måste vara *uppenbart* för att det ska vara ett skadeståndsfall.
- Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt PBL 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § och vid värdering i andra fall där **det är uppenbart** att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas ExL 4 kap.



Tre olika typfall

1. Bebyggelsefastigheter (tomtbildning)
 - Marköverföring i syfte för bebyggelse
 - Servitut och gemensamhetsanläggningar i syfte för bebyggelse (väg på kvartersmark, en specialare)
2. Jord- och skogsbruksfastigheter
 - Fastighetsreglering berörande fastigheter för de areella näringarna
 - Gemensamhetsanläggningar
3. Klyvning



Ersättningen FBL 5:10 och FBL 5:10 a

- Ersättning i pengar (likvidvärdering)
- Ersättning enligt ExL 4 kap (dvs marknadsvärdeminskningen, inget 25%-tillägg)
- Plus del av vinsten (värdet för tillträdaren ska fördelas)
- Företagsnyttor ska räknas med
- Företagsskador
 - Tålas om de är orts och allmänvanliga
 - Ersätts om de är ovanliga
- Förväntningsvärden skall räknas med, som alltid



Jämkning FBL 5:11

- En kontroll av värdeökningar och värdeminskningar i förhållande till ersättningarna
- Normalt bara vid vinstfördelningsfall, det går dock inte att jämka till vinst, bara så att förlust undviks
- Skydda mot förlust, både tillträdare och avträdare
 - Ex en bebyggd småhusfastighet tillförs mark, ersättningen enligt blir GVP 100 000 kr. Men fastighetens värdeökning är bara 35 000 kr. Då jämkas ersättningen ner till 35 000 kr.
- Otillbörligt stor vinst till avstående fastighet
 - Vinstandelen ska vara skälig
 - Regeln gäller ej för tillträdande fastighet



Övrig skada FBL 5:12

- Synonymt med annan ersättning i ExL 4:1
- I vinstfördelningsfallen ersätts inte övrig skada som täcks av ersättningen (likvid + vinstandel). Skälighetsbedömning
- Svårt för förrättningslantmätaren att utreda, sakägarna måste framföra eventuell övrig skada



Förrättningskostnader FBL 5:13

- Fördelas efter vad som är **skäligt**, främst med hänsyn till de enskilda fastigheternas **nytta** (båtnad)
- Värdeminskning + ersättning = nytta
- Värdeökning – ersättning = nytta
- Nyttan – del av förrättningskostnaden = vinst
- Svårt att förklara varför en avträdare ska betala förrättningskostnader, praktisk lösning: Minska ersättningen till avträdaren med avträdarens del av förrättningskostnaden



Värderingsmetoder för vinstfördelning

- Genomsnittsvärdeprincipen
 - Fastigheter för bebyggelse, värdet fördelas lika
- Fördelning efter fastigheternas värdeförändring
 - Främst vid servitut, tillträdaren får större del av vinsten
- Likadelning
 - Vinsten fördelas lika
- Parcellvärdering
 - Vid omarronderingar (Dalarna), en schablonmodell
- Ersättning med råge
 - Ex GA för väg, dubblering, svårt att bestämma marknadsvärdeökningen?



Fördelning efter fastigheternas värdeförändring

- Ett nytt servitut innebär att härskande fastighet får en värdeökning på 200 000 kr. Tjänande fastighet får en värdeminskning på 25 000 kr. Förrättningskostnaderna är 30 000 kr.
- Båtnaden $200\,000\text{ kr} - 25\,000\text{ kr} = 175\,000\text{ kr}$
- Vinsten $175\,000\text{ kr} - 30\,000\text{ kr} = 145\,000\text{ kr}$
- Ersättningen: värdeminskning + andel av vinst =>
 $25\,000\text{ kr} + 25/225 \times 145\,000\text{ kr} = 41\,111\text{ kr}$
- Alternativt fördelar man båtnaden men då måste man också fördela förrättningskostnaderna



Genomsnittsvärdeprincipen 1

- NJA 1956 s. 603
 - All mark som ska ingå i en fastighet för bebyggelse ska ha samma värde per kvadratmeter
 - Inom detaljplanelagt område
- NJA 1989 s. 431
 - Genomsnittsvärdeprincipen ska även användas på fastighet för bebyggelse utanför detaljplanelagt område



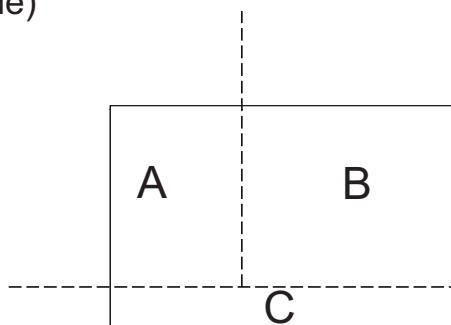
Genomsnittsvärdeprincipen 2

- 1a. Tomtens nya marknadsvärde (tomtmarksvärde)
 - 1b. Dra av exploateringskostnader mm (råtomtmarksvärde)
 - 2 Värdehöjande åtgärder eller övervärden
 3. Fördela efter areal
 4. Eventuell jämkning
 5. Skälighetsbedömning
- Inget särskilt tillägg för:
 - Tomtanläggningar
 - Övrig skada



Genomsnittsvärdeprincipen Exempel 1

- En ny obebyggd bostadsfastighet ska bildas av markområden från tre olika fastigheter
 - fig A 200 kvm, fig B 400 kvm, fig C 100 kvm
- Den nya fastighetens värde är 2 000 000 kr (råtomtmarksvärde)



Genomsnittsvärdeprincipen

Exempel (forts)

- Fig A $200/700 \times 2\,000\,000 = 571\,429$ kr
 - Fig B $400/700 \times 2\,000\,000 = 1\,142\,857$ kr
 - Fig C $100/700 \times 2\,000\,000 = 285\,714$ kr
-
- I ovanligt enkla fall kan behovet av jämkning snabbt uteslutas och förrättningskostnaderna kan fördelas på samma sätt som ovan
 - Normalt sett måste de tre berörda fastigheternas marknadsvärdeminskning värderas för att se om jämkning behövs och för fördelningen av förrättningskostnader

