

INFORMATION

2010-06-24

Dnr 409-2010/1782

Nya ersättningsregler den 1 augusti

Den 21 juni beslutade Riksdagen om vissa viktiga ändringar i expropriationslagen (ExL), som påverkar hur ersättningen i framtiden ska bestämmas vid lantmäteriförrättningar. De nya ersättningsreglerna träder i kraft den 1 augusti 2010. För redan pågående förrättningar finns särskilda övergångsregler.

Här ges en översiktlig information om de nya lagreglerna och några råd om tillämpningen i vissa situationer.

Expropriationsfallen

Vid förrättningar enligt LL samt i de s.k. expropriationsfallen enligt FBL och AL får ändringarna i ExL fullt genomslag. Tre ändringar görs i ersättningsreglerna.

1. Påslag på marknadsvärdet

Ett påslag ska göras på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens *marknadsvärde* eller *marknadsvärdeminskning*, dvs. den del av ersättningen som betalas som löseskilling eller intrångsersättning (4 kap. 1 § andra stycket ExL). Syftet med påslaget är att det ska tas ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet.

Något påslag ska dock inte göras på den del av ersättningen som avser ersättning för s.k. företagsskada, dvs. i första hand miljöskador. Detta framgår av 4 kap. 2 § fjärde stycket ExL. Eftersom marknadsvärdeminskningen av markavståendet respektive företaget nästan undantagslöst bedöms separat i den praktiska tillämpningen, bör denna distinktion inte innebära några handläggningsproblem vid lantmäteriförrättningar.

2. Toleransavdrag vid ersättning för företagsskada tas bort

Något s.k. *toleransavdrag* ska inte längre göras från sådan expropriationsersättning som avser företagsskada. Detta följer av en omformulering av 4 kap. 2 § första stycket ExL. I sådana fall ska ersättningen fortsättningsvis motsvara hela den ersättningsgilla skadan. *Toleransgränsen* ändras dock inte. För att skadan ska ersättas ska den alltså även i fortsättningen gå utöver det som skäligen bör tålas med hänsyn till orts- och allmänvanligheten av störningen/skadan.

3. Presumptionsregeln upphävs

Den s.k. presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ExL, som hade till syfte att begränsa rätten till ersättning för förväntningsvärden, upphävs. Ersättningen ska alltså i fortsättningen omfatta även den del av marknadsvärdet som beror på allmänna förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt. När det gäller värdehöjningar som beror på det aktuella expropriationsföretaget, s.k. företagsnyttor, görs ingen ändring. Sådana nyttor ersätts därför även fortsättningsvis efter en skälighetsprövning.

Vinstfördelningsfallen

De s.k. vinstfördelningsfallen i FBL och AL påverkas endast på det sättet att toleransavdraget vid företagsskada tas bort. Något påslag ska alltså inte göras och presumptionsregeln har aldrig varit tillämplig i dessa fall.

Övergångsregler

De nya lagreglerna gäller inte för förrättningar som har sökts före ikraftträdandet 2010-08-01. Det är alltså ansökningsdagen som är avgörande – inte några andra förutsättningar som t.ex. när en koncession meddelas, en plan antas eller någon annan händelse i omvärlden. Det måste dock ställas vissa grundläggande krav på vad som ska anses vara en ansökan. Det är inte tillräckligt att lämna in en mycket allmän ansökan och sedan precisera den alltefter. För att betraktas som en ansökan när det gäller den aktuella övergångsbestämmelsen måste såväl förrättningsåtgärden som dess geografiska omfattning vara så preciserad, att en konkret förrättningshandläggning omedelbart kan påbörjas.

Som ett exempel kan nämnas de ansökningar som finns om s.k. riksprojekt, t.ex. trädsäkring av kraftledningsgator. För att en ansökan

ska anses föreligga måste det ha preciserats från sökanden att träd-säkringen ska avse en viss ledningssträcka a–b.

Viktigt att skilja på intrångsersättning och annan ersättning

Den ändring som kommer att ha störst betydelse i den vardagliga tillämpningen vid lantmäteriförrättningar är det 25-procentiga påslag som ska göras i "expropriationsfallen", vid exempelvis ledningsrättsförrättningar. Utgångspunkten är att ersättningen ska bestämmas på precis samma sätt som tidigare – inklusive en uppdelning mellan intrångsersättning och annan ersättning. När allt detta är klart görs påslag på intrångsersättningen.

I vissa fall har vi kanske tidigare varit lite "slarviga" med att i detalj redovisa om en viss ersättning skulle klassificeras som intrångsersättning eller annan ersättning. Från den 1 augusti blir det emellertid mycket viktigt att den distinktionen görs noggrant. I det följande ges några råd för gränsdragningen vid bestämmande av ersättning för intrång i jord- och skogsbruk.

Skogsnormen

Skogsnormen från år 2009 används för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningar, järnvägar och vägar i skogsmark.

Följande poster kan generellt betraktas som *intrångsersättning*:

- Ersättning för markvärde
- Ersättning för förtidig avverkning
- Ersättning för storm- och torkskador
- Ersättning för kanträd

De skador som bör betraktas som *annan ersättning*, och som inte kan sägas vara fastighetsanknutna utan personliga, är bl.a. följande:

- Ersättning för förlust av arbetstillfällen i egen skog
- Ersättning för förlust av husbehovsved
- Ersättning för fördyrad avverkning när fastighetsägaren själv avverkar virket i ledningsgatan.

I fråga om *ersättning för virke*, som tas ner med anledning av ett förrättningsbeslut gäller följande:

- Om tillträdaren enligt lantmäterimyndighetens beslut har rätt att tillgodogöra sig värdet av virket inom ramen för ledningsrätten eller servitutsupplåtelsen, så utgör ersättningen *in-*

trångsersättning. I så fall ska alltså ett påslag göras med 25 procent.

- Om parterna däremot har kommit överens om att virket ska hanteras separat, så ska ersättningen *inte* ingå i lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut; frågan om ett påslag eller inte är därmed helt upp till parterna själva att avgöra.

När det gäller exempelvis *trädsäkring av järnvägar*, då servitutshavaren regelmässigt löser in virket inom ramen för servitutet, blir resultatet att ett påslag ska göras med 25 procent på virkesvärdet.

1974 års åkernorm

Ersättning för intrång av kraftledningsstolpar och liknande brukningshinder i jordbruksmark brukar värderas med 1974 års åkernorm. Enligt Lantmäteriets rekommendationer, senaste versionen är från 2010-02-09, ska en fördelning av tabellvärdenas belopp göras på intrångsersättning och annan ersättning. Se sidan 8 i rekommendationerna. Följande *exempel* visar hur man ska gå till väga.

För en stolpe med hinderstorleken 5 x 15 meter belägen i Gssområdet (Götalands södra slättbygder) är tabellvärdet 32 247 kr per pristidpunkten 2006-03. Beloppet räknas först upp till värdetidpunkten med KPI; vi förutsätter här att det *uppräknade beloppet* blir 35 000 kr. (Det förutsätts att värdetidpunkten för intrångsersättning och annan ersättning är densamma i detta fall.)

Nästa steg är att beräkna en *årlig skada*. Det gör man genom att dividera det uppräknade beloppet med faktorn 15,2. Den årliga skadan blir då $35\,000 / 15,2 = 2\,303$ kr.

Marknadsvärdeminskningen ska enligt rekommendationerna beräknas med M-faktor 15. Marknadsvärdeminskningen blir sålunda $15 \times 2\,303 = 35\,545$ kr. *Intrångsersättningen* får man genom ett påslag med 25 procent på detta belopp, dvs. intrångsersättningen blir $1,25 \times 35\,545 = 43\,181$ kr.

Posten *annan ersättning* ska enligt rekommendationerna bestämmas till 4,5 årsskador. Annan ersättning blir sålunda $4,5 \times 2\,303 = 10\,364$ kr.

Observera att dessa belopp avser en stolpe som är belägen i en vändteg, dvs. en viss del av hindret eller hela hindret är beläget inom zonen 3-15 meter från fältkant. Om stolpen står inom en annan del av fältet ska en reduktion av tabellvärdet göras enligt tabellen på s. 9 i rekommendationerna.

1983 års vägnorm

Vid intrång av vägar och järnvägar används 1983 års vägnorm för att bestämma ersättningen. Normen består av ett antal delposter. I princip kan följande delposter och ersättningsarter bli aktuella.

- Ersättning för mark (och byggnader). Ersättningen är av arten *intrångsersättning*.
- Bestående skador: försvårad brukning, längre ägoavstånd, passage av väg, fältkantverkan samt försvårad betesdrift och ökat stängselbehov. Ersättningen för dessa bestående skador ska fördelas på *intrångsersättning* respektive *annan ersättning*. Samma principer som gäller för intrång av ledningsstolpar i åkermark bör tillämpas. Se ovan.
- Tillfälliga skador anpassningsersättning och direkta skador (skördeskador m.m.). Ersättningen kan normalt hänföras till *annan ersättning*.
- Specialodlingar, t.ex. potatis- och grönsaksodling. Det blir ofta fråga om *annan ersättning* i dessa fall.