

Leif Norell

Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter

**Principer för en rättsenlig
värderingsmetodik - speciellt med sikte
på markåtkomst för vägar och järnvägar**

MEDDELANDE
4:89
TRIFA-FAT 85

LMV-Rapport 2001:11

Akademisk avhandling för teknologie doktorsexamen
Kungl. Tekniska Högskolan
Inst. för infrastruktur
100 44 STOCKHOLM

Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar

Leif Norell

ISBN 91-7283-197-9

ISSN 0348-9469

Tryck: Universitetservice US AB, Stockholm 2001

Beställs hos Lantmäteriverket, Gävle (tel. 026/63 30 00)

**Det finns inga fakta, endast tolkningar
- också detta är en tolkning.**

Friedrich Nietzsche

**Förklaring utan förståelse är tom kunskap,
förståelse utan förklaring är blind kunskap.**

Paul Ricoeur

Förord

Arbetet var från början tänkt att ingå som en del i en sammanläggningsavhandling. Nu blev det inte så. Jag kom snart underfund om att det skulle vara en fördel att i stället ta med allt i en enda volym. Och så här efteråt känns det bara bra, eftersom jag har fått tillfälle att såväl sammanställa, vidareutveckla som omvärdera vad jag skrivit tidigare i ämnet.

Arbetet speglar sålunda nära 25 års samlade kunskaper, insikter, erfarenheter och vedermödor. Det har å andra sidan kanske varit en nödvändigt lång förförståelseprocess för min del för att nå hit.

Min tro och förhoppning är dock att det inte bara är gammal skåpmat som serveras. Ämnet värderingsrätt, symbiosen mellan juridik och fastighetsvärdering, är ett ganska utforskat område, speciellt vad gäller intrångssituationen.

Det är många personer som har varit till hjälp under resans gång. Först och främst vill jag nämna min handledare, biträdande professor Thomas Kalbro, som stöttade mig och trodde på avhandlingen hela tiden. Jag tvivlade ibland, men inte Thomas. Jur. doktor Richard Hager försökte genom kloka råd lotsa mig förbi den juridiska forskningens blindskär. Jag tog inte till mig allt; går jag på grund är det självförvållat. Docent Hans Lind läste igenom manuset och gav värdefulla synpunkter i smått och stort på framför allt den ekonomiska delen av arbetet. Jag vill också nämna fastighetsrådet Anders Dahlsjö, min tidigare chef, som jag haft många givande diskussioner med och som även var den som tog initiativ till projektet för ett antal år sedan.

En referensgrupp bestående av följande personer har varit knuten till arbetet: Mats Dehlbom, Vägverket, Margareta Holmqvist, Lantbrukarnas Riksförbund, Mikael Perérs, Vägverket, Eije Sjödin, Lantmäteriverket och Anders Wernfeldt, Banverket. Jag tror vi hann med fyra möten, alla lika givande och inspirerande. Jag vill i det sammanhanget speciellt nämna Eije, som genom att ägna fritid åt genomläsning och vara bollplank på hemmaplan gav mig kvitto på att jag var på rätt kurs. Jag har inte heller glömt er övriga kollegor som bidrog med värdefulla synpunkter, bl.a. Olle Färnkvist, Hans Larsson, Gunnar Rutegård och Arne Sundquist.

Ett stort och varmt tack till er alla och övriga ej nämnda men inte glömda för all den hjälp jag fått på vägen!

Slutligen vill jag även rikta ett stort tack till finansiärerna: Banverket, Lantmäteriverket och Vägverket. Utan det ekonomiska stödet hade arbetet inte blivit av. Jag vill också tacka min arbetsgivare, Lantmäteriverket, för att jag ostört fick ägna den tid det tog åt avhandlingsarbetet.

Gävle i oktober 2001

Leif Norell

Förkortningar

Lagar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
LBJ	Lagen om byggande av järnväg (1995:1649)
LBJF	Förordning om byggande av järnväg (1995:1652)
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
MB	Miljöbalken (1998:808)
RB	Rättegångsbalken
SkL	Skadeståndslagen (1972:207)
VägL	Väglagen (1971:948)

Övrigt

Ds	Departementsserien
FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
Gmb	Götalands mellanbygder
Gns	Götalands norra slättbygder
Gsk	Götalands skogsbygder
Gss	Götalands södra slättbygder
IAN	Intrång i areella näringar (i t.ex. uttrycket IAN-modellen)
LMV	Lantmäteriverket
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
M-faktor	Marknadsvärdefaktor
NJA	Nyttjuridiskt arkiv (avdelning 1)
Nn	Nedre Norrland
Nö	Övre Norrland
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
Ss	Svealands slättbygder
Ssk	Svealands skogsbygder (mellersta Sveriges skogsbygder)
V	Lantmäteriets rättsfallsregister (avdelning II). (Exempelvis V78:1 betecknar rättsfall nr 1 från år 1978)

Sammanfattning

Bakgrund, syfte och metodik (kapitel 1)

Under det senaste decenniet har det gjorts stora satsningar på att bygga ut och förbättra det allmänna väg- och järnvägsnätet i Sverige. Det har lett till att åkermark tagits i anspråk, jordbruksfastigheter har delats och fått sämre arrondering etc. Och denna markåtkomstprocess fortsätter.

Värdering av hela eller delar av jordbruksfastigheter eller andra fastighetsekonomiska kalkyler kan bli aktuellt för olika ändamål vid markåtkomst för vägar och järnvägar:

- översiktlig värdering som underlag för val av sträckning
- värdering som underlag för skadebegränsande åtgärder
- värdering som underlag för ersättningar till markägare och andra sakägare

Avhandlingen behandlar huvudsakligen den sista värderingssituationen. Syftet har sålunda varit att *analysera och diskutera principerna för en rättsenlig värderingsmetodik*, dvs. att ange de riktlinjer efter vilka ersättningen till markägarna bör bestämmas. Symbiosen mellan juridik och fastighetsekonomi, ämnet *värderingsrätt*, är ett bärande tema i arbetet.



Arbetet bygger huvudsakligen på dels studier av bl.a. fastighetsekonomisk litteratur samt rättspraxis och andra rättskällor, dels sammanställning av egna erfarenheter. Några empiriska undersökningar har inte gjorts.

De ersättningsrättsliga grunderna (kapitel 2)

De bestämmelser som reglerar *vad* som ska ersättas vid ett vägintrång återfinns i 4 kap. ExL (expropriationslagen). Enligt huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL ska ersättning i intrångssituationen betalas till fastighetsägaren för:

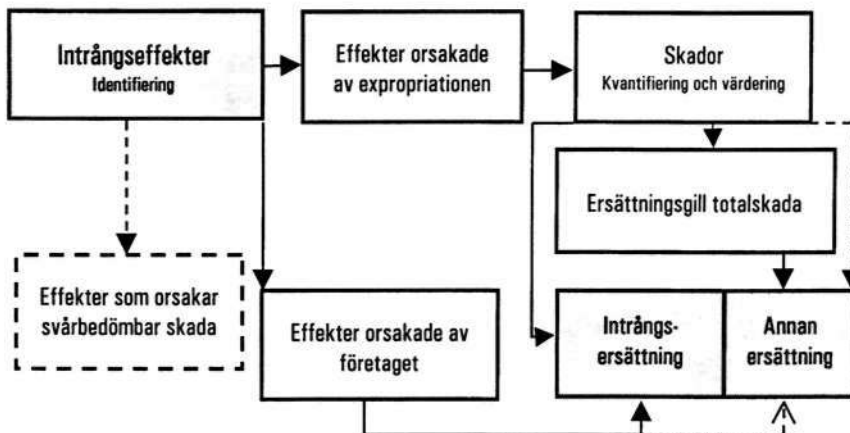
- *intrångsersättning*, motsvarande fastighetens *marknadsvärdeminskning*
- *annan ersättning* för *övrig skada*.

Som en övergripande utgångspunkt för den *ersättningsgilla* totala *expropriationsskadan* gäller att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska vara oförändrad efter expropriationen samt att endast adekvata ekonomiska skador ersätts. Principen om *oförändrad förmögenhetsställning* gäller dock inte alltid med hänsyn till särskilt reglerade undantag i 4 kap. ExL. Således utgår normalt inte ersättning för s.k. förväntningsvärden eller för vanliga störningar orsakade av expropriationsföretaget. Särskilda regler finns också för svårbedömda och oförutsedda skador.

Lagstiftningen anger *målet* med värderingen, inte vilka medel eller metoder som bör användas. En viktig tes i arbetet är att det är marknadsvärdeminskningens *rättsliga* innehåll som ska utgöra grunden för *intrångsersättningen*. Detta belopp kan komma att avvika från en på gängse sätt bedömd värdeminskning med hänsyn till bl.a. rättssäkerhetsaspekter och procedurregler.

Posten *annan ersättning* ska täcka fastighetsägarens *restskada* utöver intrångsersättningen. I en ersättningssituation som den aktuella, då det är en avkastningsfastighet som drabbas, är det bästa och säkraste sättet att beräkna (eventuell) annan ersättning till skillnaden mellan den totala ersättningsgilla skadan och intrångsersättningen. Totalskadan kan beräknas enligt den s.k. differensläran som en avkastningskalkyl.

De ersättningsrättsliga grunderna leder till följande *värderingsmodell* där även värderingsförfarandets tre steg lagts in (identifiering, kvantifiering och värdering av intrångseffekter).



Principer för intrångsersättning (kapitel 3)

I avhandlingens tredje kapitel redogörs för värderingsmetodikerna för att bestämma den *fastighetsanknutna* intrångsersättningen. Inledningsvis görs en översikt över de gängse värderingsmetoder som brukar tillämpas vid marknadsvärdebedömning, nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden, kostnadsmetoden och marknadssimuleringsmetoden.

Därefter analyseras metodernas användbarhet för att bedöma ett minskat marknadsvärde på avkastningsfastigheter, speciellt jordbruksfastigheter. En slutsats är att det ofta kan vara svårt att visa att ett marginellt intrång leder till en marknadsvärdeminskning om *gängse metoder* tillämpas på värdet före och efter intrånget. Detta behöver dock inte innebära att metoderna är trubbiga instrument i sig. Det kan lika gärna vara så att marknaden inte tar hänsyn till små intrång, beroende på exempelvis att det är andra kategorier än aktiva brukare som köper jordbruksfastigheter eller att köparna helt enkelt inte gör noggranna kalkyler över arronderingens ekonomiska effekt.

Det som nu sagts gäller en strikt ekonomisk marknadsvärdeminskning. Intrångsersättningen bör däremot bestämmas med en viss *rättslig säkerhetsmarginal*. Det har i arbetet lösts på så vis att det exempelvis förutsätts att det är kategorin aktiv lantbrukare som antas förvärva fastigheten. Marknadssimuleringen har sedan utgått från denna situation. Avkastningskalkyler är dock fortfarande, liksom i tidigare använda värderingsmetoder, huvudinstrumentet för att bestämma intrångsersättningen.

Värderingsmetodikerna tillämpas så på den i arbetet centrala situationen vägintrång på jordbruksfastighet. Det är fyra huvudgrupper av *intrångseffekter* som tas upp:

- markförlust
- bestående skador (t.ex. försvårad brukning och längre ägoavstånd)
- direkta skador och ersättning för nedlagda kostnader
- specialodlingar

Markförlusten ska ersättas efter ett *marginellt* marknadsvärde. Detta belopp inkluderar att ekonomibyggnader kan bli överdimensionerade till följd av den minskade jordbruksarealen.

De bestående skadorna kan ofta värderas med en så kallad *M-faktor* (marknadsvärdefaktor), som uttrycker förhållandet mellan inverkan på marknadsvärdet - inklusive rättslig säkerhetsmarginal - och den minskade årskadan (kostnadsökning och/eller intäktsbortfall). Tidigare empiriska undersökningar kombinerat med marknadssimulering tyder på att M-faktorn varierar med bl.a. belägenheten i landet (markvärdena) samt fastigheternas

storlek och arrondering. Följande tabell sammanfattar resultatet av avhandlingens förslag till rimliga schabloniserade M-faktorer.

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

Tidigare *nedlagda kostnader*, för exempelvis täckdikning, kan inte ersättas direkt enligt gällande lagstiftning då åkermark tas i anspråk. Däremot kan det möjligen i vissa fall finnas anledning att korrigera ett statistiskt beräknade marknadsvärde med hänsyn till en nyligen gjord täckdikning, eftersom marknaden sannolikt tar hänsyn till att en sådan åtgärd gjorts.

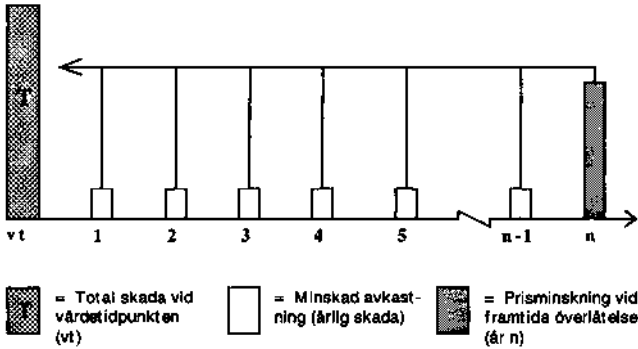
Den fastighetsanknutna intrångsersättningen ska vidare bedömas med utgångspunkt från en för orten och fastigheten *normal driftsinriktning*. Detta innebär att man i princip bortser från individanknutna specialodlingar.

Annan ersättning och beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen (kapitel 4)

Den *individanknutna* posten annan ersättning kan säkrast bestämmas som en *restpost* då en avkastningsfastighet drabbas, dvs. till skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och intrångsersättningen. Ett genomgående tema i arbetet - mot bakgrund av bl.a. tidigare empiriska undersökningar och tillämpningspraxis - är att fastighetens avkastningsvärde regelmässigt påverkas med ett större belopp än marknadsvärdet av ett vägintrång. Totalskadan är därför i princip identisk med minskningen av avkastningsvärdet. Även i denna ska bestämmas genom rättslig värdering, vilket kan innebära en viss säkerhetsmarginal.

Fastighetsägarens *totalskada* består av att han drabbas av *minskade inkomster och/eller ökade utgifter* under sin återstående brukningstid. (Det förutsätts att ägaren brukar sin fastighet själv, arrendesituationen behandlas inte specifikt i arbetet.) När ägaren överlåter fastigheten i framtiden drabbas han av en skada i form av *minskat försäljningspris*. Detta är grunden för den

beräkningsmodell, IAN-modellen, som har en central plats i kapitel 4. IAN-modellen kan illustreras på följande sätt.



De framtida beloppen ska diskonteras till värdetidpunkten. De parametrar som ingår i modellen är:

- årlig skada
- kalkylperiod
- framtida förmögenhetsminskning
- kalkylränta

Eftersom posten annan ersättning är individanknuten ska beräkningen teoretiskt göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Såväl praktiska skäl som rättssäkerhetsaspekter talar dock för att schabloniseringar ofta kan vara lämpliga. Riktlinjerna för att bestämma de olika parametrarna bör i huvudsak vara följande.

Den årliga skadan bör utgå från förändringen av inkomster och utgifter samt beräknas före skatt och i reala belopp. In- och utbetalningar, som är det mått som vanligtvis brukar förordas vid avkastningskalkylering, är inte ett relevant mått för den rättsliga värderingen, bl.a. därför att värdet av eget arbete inte fångas upp. Praxis i ersättningssammanhang är att man bortser från skattekonsekvenser. En realkalkyl är som regel enklast rent praktiskt.

Kalkylperioden för fysiska personer kan schabloniseras på flera olika sätt. Avgörande för periodens längd är i huvudsak dels fastighetsägarens sannolika återstående innehavstid (= brukningstid), dels jordbruksföretagets livskraft. En variation av perioden kan behöva göras för olika slag av intrångseffekter med hänsyn möjliga skadebegränsande åtgärder.

Den framtida förmögenhetsminskningen innefattar först och främst den sannolika prisminskningen på *fastigheten* när den avyttras vid slutet av kalkylperioden. Det är teoretiskt den faktiska marknadsvärdeminskningen som ska tas med i kalkylen, men det kan finnas anledning till praktiska

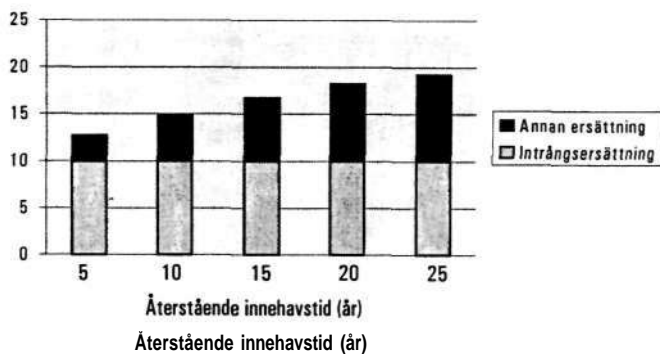
eftergifter även i det här avseendet. Dessutom ska inverkan på *maskinernas restvärde* beaktas; såvida inte detta har gjorts på annat sätt genom att använda kostnader - inte utgifter - som grund för beräkning av årsskadan.

Kalkylräntan, slutligen, bör principiellt sett bestämmas med utgångspunkt från fastighetsägarens avkastning vid placering av ersättningsbeloppet till *rimlig risk*. I grunden är det en individuell bedömning av även denna parameter fast de praktiska och rättsliga aspekterna kan tala för schablonisering. En normaliserad real kalkylräntefot av storleksordningen 4 procent framstår som rimlig för närvarande.

Syntes och sammanfattande slutsatser (kapitel 5)

Den värderingsmetodik som redovisas i arbetet leder regelmässigt till att det kommer att falla ut annan ersättning vid sidan av ersättningen för fastighets-skadan, intrångsersättningen. Detta är alltså en konsekvens av att avkastningsvärdet i en situation som denna påverkas mer än marknadsvärdet och att lagstiftningen påbjuder att en uppdelning av totalskadan ska göras.

Figuren nedan illustrerar principen att totalskadan kommer att öka med den återstående innehavstiden (kalkylperioden). Den *fastighetsanknutna* intrångsersättningen är oberoende av fastighetsägarens innehavstid. Posten annan ersättning kommer följaktligen att variera beroende på de *individ-anknutna* förhållandena. (I figuren har beloppen relaterats till en bestående årsskada.)



Vid ett första påseende kan det resultat som figuren illustrerar te sig både orättvist och krångligt. Men det är alltså ett resultat av gällande rätt samt att den totala ersättningsgilla skadan tenderar att öka med innehavstidens längd. Även andra individanknutna förhållanden, bl.a. specialodling eller olika värde på den egna arbetskraften, kan leda till att posten annan ersättning kommer att variera. De praktiska svårigheterna kan övervinnas genom

schabloniserade värderingshjälpmedel (rekommendationer eller normavtal), där det kan finnas utrymme för olika grad av schablonisering.

Det framstår heller inte som en framkomlig väg att komma ifrån eventuella tillämpningsproblem genom att ändra lagstiftningen. Om man t.ex. skulle stadga att *skadan* ersätts, så måste ändå en beräkning av totalskadan göras enligt differenslärans och IAN-modellens principer.

Slutsatsen blir därför att den redovisade värderingsmetodiken ger mellan markägarna inbördes rättvisa ersättningsbelopp samt en rättsenlig ersättningsnivå. Ett önskemål kan dock vara att det tas fram aktuellare empiriskt material som bättre stöd för exempelvis M-faktorns storlek.

Kapitel 1

Introduktion

Titeln på avhandlingen är "Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter. Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar". Av detta torde *huvudsyftet* med arbetet framgå, nämligen att analysera, diskutera och om möjligt lägga fast principer för ett rättsenligt värderingsförfarande för att bestämma ersättning för intrång av allmänna vägar och järnvägar på jordbruksfastigheter samt annan liknande markåtkomst.

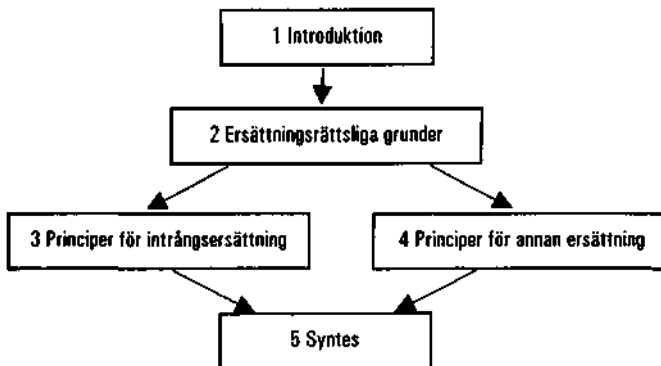
Efter en inledande allmän bakgrund till valet av ämne i avsnitt 1.1.1 kommer jag i avsnitt 1.1.2 att sätta in det aktuella värderingsproblemet i ett större sammanhang. Därefter går jag i avsnitt 1.1.3 ett steg vidare mot att närmare beskriva det problem som ska behandlas. Det görs bl.a. mot bakgrund av en översikt över tidigare arbeten inom ämnet.

En fördjupad beskrivning av syftet och avgränsning av problemet återkommer jag till i ett särskilt avsnitt 1.2. I avsnitt 1.3 redogör jag för vissa grundläggande metodfrågor samt arbetets uppläggning och genomförande i övrigt.

Redan här kan det emellertid vara på sin plats att nämna att arbetet består av fyra huvudavsnitt. I det första, kapitel 2, behandlas de värderingsrättsliga materiella och processuella utgångspunkterna. Därefter följer ett varsitt kapitel (3 och 4) om principerna för att bestämma de båda ersättningsposterna intrångsersättning respektive annan ersättning. Till sist knyts det hela ihop i kapitel 5.

Figuren på nästa sida ger en överblick över avhandlingens disposition samt hur olika kapitel förhåller sig till varandra.

Det kan vidare som allmän information sägas, att även om den konkreta värderingssituation som arbetet tar sikte på gäller intrång av vägar och järnvägar på jordbruksfastigheter, så är de värderingsprinciper som redovisas tillämpliga på avkastningsfastigheter generellt.



Figur 1. Översikt över avhandlingens disposition.

1.1 Bakgrund och problembeskrivning

1.1.1 Allmän bakgrund till valet av ämne

"En långsiktig inriktning för utbyggnaden av väg- och järnvägsnäten bör läggas fast. Inriktningen bör vara att väginvesteringarna planeras för ekonomisk tillväxt, ökad trafik-säkerhet och med hänsyn till miljö och regionala balansfaktorer genom bl.a. utbyggnad av ett stamvägnät med höjd standard, bärighetshöjande åtgärder samt genom att järnvägs-investeringarna inriktas mot ökad tillgänglighet och bättre miljö. " (Prop. 1992/93:176 s. 1)

Den stora satsningen på utbyggnaden av infrastrukturen i landet under 1990-talet har lett till omfattande intrång och skador på jordbruksfastigheter. Mark har tagits i anspråk för förbättring och utökning av det allmänna väg- och järnvägsnätet, plankorsningar vid järnvägar har stängts, nya enskilda vägar har byggts i skadeförebyggande syfte etc.

Även om utbyggnadstakten inte har gått i den takt som tänktes från början, och som speglas i det inledande citatet, så är förbättringen av infrastrukturen fortfarande en mycket angelägen fråga. Det kommer att också i framtiden tas i anspråk jordbruksmark och uppkomma brukningsintrång eller andra negativa arronderingseffekter, t.ex. förlängda körvägar. Och i skrivande stund har regeringen lagt fram en ny infrastrukturproposition som åter aviserar stora satsningar på vägar och järnvägar.¹

¹Prop. 2001/02:20.

Allt detta har inneburit att frågan om värdering av intrång av vägar och järnvägar på jordbruksfastigheter har haft och har fortfarande en i hög grad betydande aktualitet. Värderingsproblematiken kommer in på olika sätt i markåtkomst- och ersättningsprocessen för allmänna vägar och järnvägar. I huvudsak kan följande värderingsmoment eller ändamål komma i fråga:

- Värdering som underlag för val av sträckning
- Värdering som underlag för skadebegränsande åtgärder
- Värdering som underlag för ersättningar till markägare och andra sakägare

Den första ändamålet, värdering som *underlag för val av väg- eller järnvägssträckning*, är av översiktlig eller mycket översiktlig natur. Det kan komma in som ett inslag vid vägutredning respektive järnvägsutredning om alternativa sträckningar behöver studeras. Det är inte fråga om ekonomiska utredningar på fastighetsnivå, utan mer en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, varvid hushållningen med jordbruksmarken kan vara *en* faktor att ta hänsyn till. Det är alltså närmast fråga om en *bedömning* av olika alternativ ur samhällsekonomisk synvinkel.

Det andra ändamålet, att ta fram *underlag för skadebegränsande åtgärder*, kommer in i ett senare skede i planeringsprocessen. Vid järnvägsbyggande ska, enligt 1 § LBJF, den som upprättar en järnvägsplan utreda möjligheterna att genom fastighetsrättsliga åtgärder eller åtgärder enligt anläggningslagen avhjälpa eller minska intrång till följd av järnvägsbygget. Något motsvarande reglerat krav finns inte för arbetsplan för allmänna vägar, men i praktiken är detta arbetssätt ändå vanligt i markåtkomstprocessen.

De skadebegränsande åtgärderna består främst av markbyten och byggande av så kallade ersättningsvägar.² Markbytena - eller ensidig marköverföring av avskuren mark från en fastighet - syftar alltså till att undanröja eller minska barriäreffekterna av en väg (allmän väg eller järnväg).³ Byggande av enskilda vägar för t.ex. jordbruksfärder är vanliga åtgärder, speciellt om det inte går att genom markbyten helt eliminera vägens parcelterande effekt utan det uppkommer förlängda ägoavstånd och ofta behov av

²Se t.ex. Lantmäteriverket (1997) s. 26.

³För att inte tynga texten i onödan använder jag som regel i fortsättningen "väg" som ett samlingsnamn på allmänna vägar och järnvägar, såvida det inte finns någon speciell anledning att skilja dessa slag av vägar åt eller det av sammanhanget framgår att innebörden av begreppet väg är ett annat (t.ex. enskild väg, ersättningsväg etc.). I princip är intrångseffekterna på en jordbruksfastighet av en allmän väg - speciellt motorväg - och järnväg likartade och därför kan det alltså vara lämpligt att underlätta framställningen genom att enbart tala om väg i denna vidare bemärkelse.

nya ägovägar. För att komplettera bilden över skadebegränsande åtgärder kan även nämnas olika dikningsåtgärder (nydikning, omläggning av befintliga täckdikningssystem etc.).

Vid bedömningen av vilka skadebegränsande åtgärder som kan vara motiverade att utföra behövs det ett ekonomiskt beslutsunderlag. Detta bör normalt avse dels kostnaderna för att utföra åtgärderna, dels den nytta som åtgärderna leder till. Nyttan kan i sin tur, något förenklat, sägas bestå i dels att vägbyggaren får betala ut mindre ersättningsbelopp till markägarna, dels att de berörda fastigheterna även *kan* få en bättre arrondering än vad som var fallet *före* vägintrånget. Nyttan för markförvärvaren bör givetvis överstiga kostnaden för att det ska vara ekonomiskt motiverat och intressant för förvärvaren att genomföra åtgärden.

Det tredje värderingsändamålet är alltså att ta fram *underlag för att bestämma ersättningar* till markägare och andra sakägare. Vägintrånget leder till att mark tas i anspråk, att det blir svårare att bruka restfastigheten, att det uppkommer bullerstörningar eller störningar på jakt etc. Den som bygger vägen är skyldig att betala lagstadgad ersättning för dessa skador.

Detta är kanske det väsentligaste ändamålet i så motto att det i princip alltid är nödvändigt. Även om vägbyggaren och markägaren kommer *överens om ersättningen* för vägintrånget, utan ett formellt beslut av myndighet eller domstol, så grundas överenskommelsen vanligtvis på ett beslutsunderlag i någon form för båda parter.

Beslutsunderlaget för olika *markägare* kommer med all sannolikhet att variera i fråga om såväl storleken på önskat ersättningsbelopp för ett visst intrång - vilket i sin förlängning motsvarar reservationspriset⁴ - som motiveringen till detta belopp. Det ekonomiska, monetära, inslaget torde sålunda vara mer eller mindre uttalat från fall till fall. Markägarnas ställningstagande i ersättningsfrågan, vilket även kan leda till att det inte träffas överenskommelse, kan dock alltid sägas grundas på någon form av ekonomiska överväganden, åtminstone i en vidare bemärkelse.

Markförvärvarna har naturligtvis andra bevekelsegrunder än markägarna i en förhandlingssituation. Å ena sidan finns kanske en strävan att hålla nere ersättningsbeloppen - eller åtminstone inte betala ut "onödigt" stora belopp.

⁴ Med reservationspris menas det pris som ett expropriationsobjekt skulle *lägst* betinga vid en helt frivillig försäljning, utan press av expropriationshot; se t.ex. Werin (1978) s. 93 ff. Överfört till intrångssituationen innebär detta det lägsta ersättningsbelopp som markägaren skulle acceptera vid en frivillig överenskommelse utan hot om ett tvångsingripande. Men i en förhandlingssituation där markägaren är medveten om att den legala ersättningen understiger reservationspriset, är det ju inte säkert att detta är markägarens utgångsbud (jfr Ekbäck, 2000, s. 189 om förhandlingsstrategier).

Å andra sidan är det av lätt insedda skäl inte alltid så att ett lågt ersättningsbelopp är det effektivaste alternativet att sträva efter för förvärvarna; hänsyn måste också tas till exempelvis transaktionskostnader.⁵ I vilket fall som helst torde det finnas behov av ett beslutsunderlag som grund för att erbjuda en viss ersättning.

Träffas inte överenskommelse måste *ersättningsfrågan avgöras genom ett beslut*.⁶ För allmänna vägar fattas detta av domstol. För järnvägar kan beslutet om ersättning avgöras antingen genom ett domstols- eller ett förrättningsförfarande. I det senare fallet, då ersättningsbeslutet avgörs av en lantmäterimyndighet, sker överprövningen av domstol.

Utgångspunkten för domstolens eller lantmäterimyndighetens beslut är gällande rätt, dvs. *gällande ersättningslagstiftning*. I sin tur kan en indelning göras i dels materiella regler, dels processuella regler. De materiella ersättningsreglerna för den här diskuterade intrångssituationen finns i 4 kap. ExL, oavsett vilket förfarande som tillämpas. Grundregeln är att intrångsersättning ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde samt att övrig skada för ägaren ska ersättas. De processuella reglerna är dock olika för domstols- och förrättningsförfarandet. Förenklat kan skillnaden sägas bestå i att domstolen har att ta ställning till rätt ersättning mot bakgrund av den bevisning som parterna lägger fram medan lantmäterimyndigheten ska självant utreda den rättsenliga ersättningen.

Den processuella sidan av värderingen kan emellertid ha betydelse för själva den materiella värderingen.⁷ Vid en genomgång av principerna för hur en *rättsenlig ersättning* bör bestämmas är det därför viktigt att undersöka om den nyss nämnda skillnaden kan tänkas inverka på resultatet, trots att utgångspunkten är samma materiella regler.

Som redan nämnts är huvudsyftet med detta arbete att behandla den sist berörda frågeställningen, dvs. att lägga fast principerna för en *rättsenlig värderingsmetod* för ersättningssituationen *vägintrång på jordbruksfastigheter*. Förutom den stora utbyggnaden av vägnätet under senare tid är problemet intressant av den anledningen att det inte finns någon samlad forskning eller sammanställning av erfarenheter kring denna fråga. Som vi ska se vid genomgången av värderingsmetoder i kapitel 3 och 4 har detta lett

⁵ Se Ekbäck (2000) s. 184 ff. om den ekonomiska förhandlingssituationen.

⁶ Jfr t.ex. Ekbäck (2000) s. 76 ff. Jag går här i detta arbete inte närmare in på förfarandefrågorna, utan hänvisar till Ekbäcks doktorsavhandling. Det kan dock bara nämnas för tydlighetens skull, att även om sakägarna vid förrättning är överens om ersättningen, så måste lantmäterimyndigheten fatta ett ersättningsbeslut som konfirmerar överenskommelsen.

⁷ Jfr Hager(1998)t.ex.s.22.

till att olika värderingsprinciper tillämpas på liknade fall, vilket naturligtvis inte är tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Det finns alltså all anledning att undersöka tillämpningen av de snart trettioåriga ersättningsreglerna i 4 kap. ExL när det gäller den intrångssituationen.⁸

De ersättnings- och värderingsprinciper som kommer att behandlas är emellertid tillämpliga även på *andra liknande värderingssituationer*. Det gäller i första hand andra slag av intrång på jordbruksfastigheter orsakade av utbyggnaden av infrastrukturen, exempelvis underjordiska gasledningar, kraftledningar etc. Men även andra slag av jordbruksintrång liksom intrång på lantbruksfastigheter i stort kan inordnas i systemet. Man kan vidga perspektivet ytterligare och säga att principerna är i huvudsak tillämpliga på intrång på avkastningsfastigheter generellt sett.⁹

Värderingsprinciperna är dessutom i sina grunddrag användbara för att ta fram underlag för att utföra skadebegränsande åtgärder, det andra värderingsändamålet ovan. Det enda som skiljer är väl egentligen den rent värderingsrättsliga aspekten. Å andra sidan kan det komma in inslag av rättslig värdering också här. Vid beräkning av om det är intressant för förvärvaren att utföra en viss åtgärd eller inte, bör man ju som framgått ta hänsyn till i vilken grad som ersättningarna till markägarna minskar genom åtgärden.

Sammantaget finns det mot denna bakgrund ett stort behov, och inte bara från den specifika situationen vägintrång på jordbruksfastighet, att studera de frågor som nu berörs. Först ska i nästa avsnitt värderingsproblemet sättas in i ett större sammanhang. Det blir en relativt översiktlig och elementär betraktelse, men jag tror att det för fortsättningen kan vara värdefullt med en sådan för att belysa gemensamma beröringspunkter mellan värdering i allmänhet och fastighetsvärdering i synnerhet.

Jag kommer därefter i avsnitt 1.1.3 tillbaka till de tre värderingsändamålen i markåtkomst- och ersättningsprocessen för vägar. Jag går då djupare in på vad som skiljer dem åt och vilka likheter som finns, men framför allt går jag där ett steg vidare för att precisera problemställningen och syftet med avhandlingen.

⁸

Det kan inflikas att Hagers (1998) doktorsavhandling om värderingsrätt, som jag återkommer till längre fram (t.ex. s. 94 ff.) och refererar på många andra ställen, tar i huvudsak sikte på ersättning för *hel* fastighet vid expropriation.

⁹

Se tex. Larsson Carlbring och Sjödin (1994) s. 110, där IAN-modellen tillämpas vid beräkning av ersättning för bevaranderestriktioner på kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

1.1.2 Värderingsproblemet i ett vidare sammanhang

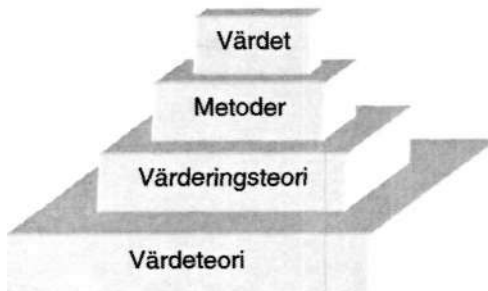
"**värde 1** I allmänt och språkbruk och inom filosofi säger man att något **är** ett värde eller att något **har** ett värde. Det som har (positivt) värde, t.ex. trygghet, är därmed ett värde. Värde tillskrivs företeelser med hjälp av s.k. värdeomdömen.

2 Inom logik och matematik kan variabler och funktioner anta olika värden. Härmed avses t.ex. tal eller, mer allmänt, element i en värdemängd.

3 Inom ekonomi avses åtråvärdheten hos varor, tjänster och andra nyttigheter. Man skiljer mellan **bytesvärde** och **bruksvärde**. Vad som bestämmer varors värde behandlas i den ekonomiska värdeleäran." (Nationalencyklopedin, 1996, del 20 s. 116)

Begreppet värde kan ha olika innebörd. Här i detta arbete är utgångspunkten det ekonomiska värdebegreppet, för att knyta an till de olika definitionerna i citatet ovan. Närmare bestämt är det frågor om värde och värdering i ett fastighetsekonomiskt och värderingsrättsligt sammanhang som kommer att behandlas.

Det går naturligtvis att ha flera infallsvinklar för att ringa in och avgränsa problemet ytterligare. En naturlig utgångspunkt tycker jag att den så kallade värderingspyramiden i figur 2 utgör. En kortfattad beskrivning av helheten och de enskilda byggstenar som pyramiden är uppbyggd av är därför på sin plats inledningsvis.¹⁰



Figur 2. "Värderingspyramiden"; sambandet mellan värdeteori, värderingsteori, värderingsmetoder och det beräknade värdet (Fritt efter Basrug, 1997, s. 25)

¹⁰ För en mer fullständig förklaring till de olika byggstenarna hänvisas till t.ex. Persson (1975) och Lundström (1991). (Själva figuren som sådan redovisas dock inte i dessa två arbeten.)

I basen på pyramiden ligger *värdeteori*, som kan sägas vara en filosofi om hur ett värde uppstår och hur detta ska förklaras.¹¹ Helt kort kan sägas att i grunden ligger mänskliga värderingar om saker och ting eller preferenser.¹² Värdeteorins kärna är de tre nyckelbegreppen nytta, behov och begränsad tillgång eller omfattning. Den kärnan utgör, med Lundströms ord,¹³ den yttersta abstraktionen av de faktorer som gör att människor tillskriver fastigheter ett värde.

Värderingsteorin är, enligt Persson,¹⁴ en konkretisering av filosofin (värdeteorin), dvs. hur "värdet" ska kunna bedömas. Det är länken mellan värdeteorin och värderingsmetoderna, där t.ex. samband utvecklas mellan subjektiva värden och priser på marknaden.¹⁵

Nästa byggsten i värderingspyramiden utgörs av *värderingsmetoderna*. Det är alltså användbara metoder för att i det konkreta fallet beräkna eller bedöma värdet. De gängse metoder som brukar användas är ortsprismetoden, avkastningsmetoden, kostnadsmetoden och marknadssimuleringsmetoden.¹⁶

På toppen av pyramiden hittar vi så slutmålet, det *värdebelopp* som har bedömts eller beräknats.¹⁷ Beloppet kan vara kringgärdat eller styrt av restriktioner. Vid exempelvis expropriation eller annat tvångsvis ianspråktagande av mark, t.ex. upplåtelse av vägrätt enligt väglagen, styrs ju värdet av det som ska ersättas av ersättningsregler.¹⁸

Hittills har vi mest gått som katten runt het gröt när det gäller själva innebörden i *begreppet värde*. De två centrala begreppen vid fastighetsvärdering är:¹⁹

¹¹ Se t.ex. Persson (1975) s. 12.

¹² Se t.ex. Lindeborg (1986) s. 35 ff.

¹³ Se Lundström (1991) s. 8.

¹⁴ Se Persson (1975) s. 12.

¹⁵ Se Lundström (1991) s. 11.

¹⁶

Se vidare avsnitt 3.2 om innebörden i dessa metoder.

¹⁷ Som Lundström (1991) s. 15 påpekar kan ett marknadsvärde bara *bedömas*, inte beräknas eller mätas, eftersom det är en abstraktion - det mest sannolika priset. Ett avkastningsvärde kan däremot *beräknas* med utgångspunkt från framtida in- och utbetalningar; se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 57. (Som vi kommer att se kan dock dessa teser komma att modifieras i den rättsliga värderingen.)

¹⁸

Jfr Persson (1975) s. 13, som högst upp i sin värderingshierarki har ersättningsregler med expropriationslagen som ett typexempel på värderingsrestriktioner.

¹⁹

Jag kan åter hänvisa till Persson (1975) s. 15, som diskuterar marknadsvärde kontra avkastningsvärde i ett historiskt perspektiv. De två värdebegreppen motsvarar i princip bytesvärde

- Marknadsvärde
- Avkastningsvärde

Marknadsvärdet brukar definieras som det sannolika, eller mest sannolika, priset vid försäljning av fastigheten på den allmänna marknaden (se avsnitt 2.3.2. om den närmare innebörden i begreppet). Marknadsvärdet är knutet till värderingsobjektet, fastigheten. I den bemärkelsen kan man tala om ett *objektivt* eller *objektsanknutet värde*.²⁰

Avkastningsvärdet definieras vanligen som nuvärdet av alla framtida nettointäkter som fastigheten genererar (se vidare avsnitten 4.3.1 och 4.3.2 om olika varianter av avkastningsvärdet). Värdet är i grunden individuellt för olika fastighetsägare. Det är, med Bserugs ord,²¹ nuvärdet av de monetära konsekvenser som värderingsobjektet har för värderingssubjektet. Man kan därför tala om ett *subjektivt* eller *subjektsanknutet värde*.²²

För att återknyta till värderingspyramiden kommer de båda värdebegreppen in i bilden under värderingsteorin.²³ Det är i det sammanhanget som värdeteorin får en mer konkret form, då det preciseras vilket värde som söks, varvid verktygen i nästa "våningsplan" i pyramiden är tillgängliga.

Båda värdebegreppen kommer att spela en viktig roll för fortsättningen. Något förenklat kan redan här sägas att vid ett vägintrång på jordbruksfastighet ska det objektsanknutna marknadsvärdet ligga till grund för intrångsersättning (fastighetsskadan), medan det subjektsanknutna avkastningsvärdet utgör grund för annan ersättning (övrig skada).

respektive bruksvärde för en vara (jfr det inledande citatet ur Nationalencyklopedin). Ibland brukar man i den fastighetsekonomiska litteraturen också tala om ett tredje värdebegrepp, *kostnadsvärde*, t.ex. återanskaffningsvärdet för byggnader (se t.ex. Carlegrim, 1961, s. 71 och 74 ff.). När det gäller fastighetsvärdering är det mest i egenskap av en värderingsmetod som kostnadsvärdet är av intresse, och kanske främst som ett hjälpmedel för att bedöma marknadsvärdet (se t.ex. Gustafsson m.fl., 1978, s. 127 och Lundström, 1991, s. 16; jfr även nedan i avsnitt 3.2.2 om kostnadsmetoden).

²⁰ För att undvika sammanblandningar av begrepp använder jag i fortsättningen termen objektsanknutet värde om marknadsvärdet - liksom även subjektsanknutet värde om avkastningsvärdet. I den värderingsrättsliga litteraturen diskuteras nämligen frågan om det objektiva eller subjektiva värdet ska ersättas, trots att måttstocken är preciserad till marknadsvärdet; jag återkommer till denna fråga i avsnitt 2.3.2. Dessutom används termen objektiv i samband med definition på den (totala) ersättningsgilla expropriationsskadan; se avsnitt 2.2.3.

²¹ Se Baerug (1997) s.20.

²² Jfr t.ex. Lindeborg (1986) s. 36. I fortsättningen använder jag alltså termen subjektsanknutet.

²³ Se Lundström (1991) s. 11 ff och Baerug (1997) s. 26. Jfr å andra sidan Persson (1975) där gränsen mellan värdeteori och värderingsteori inte framgår lika klart i detta avseende, men detta har här knappast någon praktisk betydelse för den fortsatta klättringen till nästa "våning" i hierarkin (värderingsmetoder).

En annan vinkling på det generella fastighetsekonomiska värderingsproblem som nu berörts är att utgå från följande frågor:

1. *Vad* ska värderas? (värderingsobjekt)
2. *Varför* ska objektet värderas? (värderingsändamål)
3. *Hur* ska värderingen göras? (värderingsmetodik)

Den första frågan, om (1) *värderingsobjektet*, kan kanske vid ett första påseende verka självklar. Det är den säkert också om det är en *helfastighet* som ska värderas. Men även i det fallet är det naturligtvis viktigt att objektets omfattning och dess tillhörighet utreds.²⁴

Om värderingsobjektet däremot är en *del av fastighet* kan det möjligen inte vara lika självklart alla gånger vad som ska värderas. Speciellt om det är fråga om ett partiellt ianspråktagande av mark,²⁵ t.ex. upplåtelse av ledningsrätt för kraftledningar, torde avgränsningen av vad som ska värderas inte vara given i alla situationer.²⁶ Är det å andra sidan ett fristående skifte som är objektet blir problemet som regel i princip likartat som för värdering av hel fastighet.

En annan indelning av värderingsobjekten kan göras med avseende på om de används för rent *personligt bruk* eller för någon form *rörelse*. I det senare fallet, då användningen av fastigheten genererar en monetär ekonomisk avkastning, ställs valet av värde - marknadsvärde eller avkastningsvärde - ofta på sin spets.²⁷ Ibland är det inte heller fråga om antingen eller utan både och. Vid t.ex. ett vägintrång kan det bli aktuellt att värdera såväl själva fastigheten som rörelsen som grund för att bestämma den legala ersättningen.

Vi kommer därmed osökt in på nästa fråga, (2) *värderingsändamålet*. De vanligaste ändamålen vid fastighetsvärdering är att ta fram beslutsunderlag för bl.a. följande situationer:²⁸

²⁴ Se t.ex. Hall och Lundström (1989) s. 3 om krav på ett värdeutlåtande. I ersättningsituationen är det dessutom viktigt att utreda vad som är ersättningsgillt.

²⁵ Jfr Ekbäck (2000) s. 44 om partiellt intrång.

²⁶ Givetvis blir det i ett sådant fall fråga om att på sedvanligt sätt *beskriva* vad som ska värderas utifrån innehållet i ledningsrättsupplåtelsen, bl.a. vilka restriktioner som ställs på markägaren; se vidare längre fram om identifiering av effekter etc. Det är dock kanske speciellt viktigt i denna situation, då alltså inte äganderätten till marken övergår till förvärvaren (ledningshavaren i detta fall), att avgränsa vad som så att säga blir kvar av äganderätten för markägaren - liksom annat intrång på restfastigheten.

²⁷ Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) om värdering av lantbruksfastigheter.

²⁸ Se t.ex. Lundström (1991) s. 6 ff.

- Köp och försäljning
- Kreditgivning
- Arvsskifte och bodelning
- Fastighetstaxering
- Investeringar
- Ersättningar vid tvångsförvärv

De två sista värderingssituationerna har vi redan berört i föregående avsnitt 1.1.1. Investeringssituationen kan gälla t.ex. lönsamheten av en skadebegränsande åtgärd som att bygga en enskild väg. Innebörden i de fyra första situationerna torde inte kräva någon närmare förklaring.

Ändamålet har givetvis en avgörande betydelse för såväl relevant värdebegrepp som värderingens noggrannhet etc. Jag ska inte fördjupa mig allt för mycket i denna fråga här, men jag vill ändå på nytt understryka att både marknadsvärdet och avkastningsvärdet ofta kan vara av intresse i en och samma konkreta värderingssituation. Typfallet är köp och försäljning, där det individuella avkastningsvärdet är en given utgångspunkt för båda parter (köpare och säljare) om det ska bli en överlåtelse eller inte.²⁹ Samtidigt torde även det sannolika priset, dvs. marknadsvärdet, vara intressant för båda parter; för säljaren hur mycket han kan förväntas få betalt och för köparen hur mycket han kan förväntas få betala.

I andra situationer däremot är valet av värdeslag styrt genom lagstiftning. Marknadsvärdeprincipen är sålunda lagfäst i exempelvis expropriationslagen (4 kap. 1 §) och fastighetstaxeringslagen (5 kap. 2 §).

Frågan (3) om lämplig *värderingsmetodik* hänger intimt samman med föregående fråga. Syftet med värderingen (värdeslag och noggrannhet) har givetvis en avgörande betydelse för förfarandet. I det enskilda fallet kan det beroende på situationen bli aktuellt att använda antingen en eller flera metoder som hjälpmedel för att nå målet.

I en specifik värdering kan det ofta vara så att *en* metod är huvudmetod medan en annan metod, eller eventuellt flera, får en kompletterande roll. Typexempel på kombinerade förfaranden är marknadsvärdeanpassning av avkastningskalkyler eller marknadssimulering som komplement till ortsprismetoden.³⁰ Det är därför jag har valt att använda uttrycket *metodik* i stället för metod som ett samlat begrepp för värderingsförfarandet.

²⁹"De individuella avkastningsvärdena ger grunden för formulering av det pris som säljaren och köparen lägst respektive högst kan tänka sig. På en fungerande marknad kommer transaktionspriset att hamna mellan säljarens respektive köparens individuella avkastningsvärden. Båda parter upplever därmed att de har nytta av transaktionen". (Lundström, 1991, s. 13) Jfr även Lindeborg (1989) s. 18 ff. om prisbildningsprocessen.

³⁰Dessa båda kombinerade förfaranden kommer att behandlas i kapitel 3.

Frågan om lämplig värderingsmetodik för olika situationer går vi inte in djupare på här. Däremot kan det som ytterligare ett moment att närma oss det för arbetet aktuella värderingsproblemet vara värt att lyfta fram vissa *gemensamma beröringspunkter* för i princip all värdering eller ekonomiska analyser. Dessa gemensamma nämnare för *värderingsprocessen* utgörs av följande tre steg (se figur 3): (1) *identifiering* av relevanta värdepåverkande faktorer eller effekter, (2) *kvantifiering* av dessa effekter samt slutligen (3) *värdering* av effekterna.³¹



Figur 3. *Principiell modell för själva värderingsprocessen.*

De fyra metoder för fastighetsvärdering som nämnts tidigare under värderingspyramiden bygger samtliga i princip på detta trestegsförfarande, trots att det kanske inte är klart uttalat alla gånger. Vid marknadsvärdering av hela fastigheter med ortsprismetoden brukar man dock i stället ofta göra en indelning i fyra steg: (1) beskrivning av värderingsobjektet, (2) framtagande av jämförelseförvärv, (3) analys av materialet samt (4) värdebedömning.³² Men även om man följer ett sådant flödesschema ingår det att identifiera värdepåverkande faktorer, kvantifiera dessa och till sist bedöma marknadsvärdet.

En annan typisk situation då principmodellen följs är i den värderingsmetodik som brukar användas för att bestämma ersättning för intrång. Vi återkommer till detta ingående senare. Bara som ett exempel för att redan nu belysa principen kan tas situationen att en järnvägsövergång stängs genom fastighetsreglering. Det kan ofta leda till längre ågoavstånd för jordbrukare

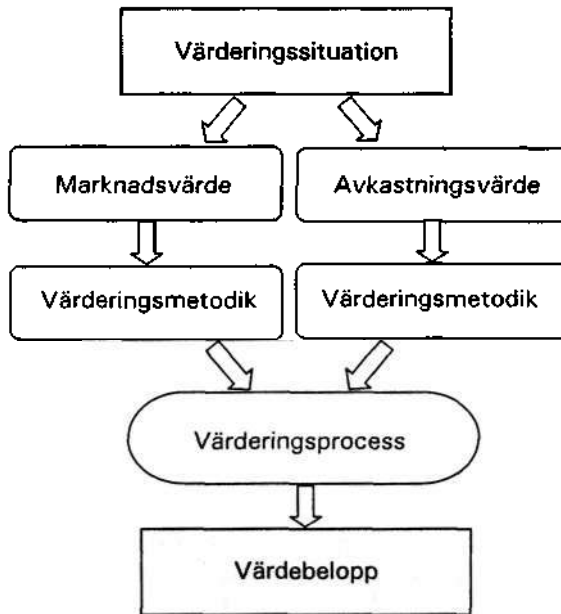
³¹ Jfr t.ex. Lind (1975) s. 13, Lindeborg (1986) s. 16 och Ljung (1988) s. 17.

³² Se t.ex. Lantmäteriverket (1984) s. 15 och Axlund (1994a) s. 9, där flödesschemat bygger på dessa fyra steg.

(= identifiering av effekter). För att uppskatta skadan måste man ta reda på hur mycket längre avståndet blir och vilken tidsförlust detta i sin tur leder till (= kvantifiering av effekterna). Slutligen kan man utifrån dessa uppgifter den rättsenliga ersättningen.³³

Flödesschemat tillämpas också vid andra värderingssituationer än fastighetsvärdering, t.ex. samhällsekonomiska bedömningar av markanvändningsplaner³⁴ eller kalkyler för ekonomistyrning etc.³⁵

Till sist återstår bara att summera och knyta ihop de trådar som diskuterats. Vi kan illustrera detta med följande figur.



Figur 4. Gången från värderingssituation till värdebelopp.

³³ Se t.ex. Norell (1994) s. 41 om detta förfarande. Det är dock som vi ska se av avsnitt 2.7 snarare ett fyrstegsförfarande, eftersom ersättningsuppskattningen kan ses som ett separat fjärde steg i den rättsliga värderingen.

³⁴ Se Lind (1975) s. 13 ff.

³⁵ Se Ljung (1988) s. 17 ff.

Värderingssituationen avgör alltså vilket värdebegrepp som är relevant. Ibland kan som vi sett både marknadsvärdet och avkastningsvärdet, det objekts- respektive subjektsanknutna värdet, vara intressant.

Värderingsmetodiken, som kan innefatta en eller flera värderingsmetoder, måste givetvis anpassas till värderingssituationen. Förutom det (de) aktuella värdebegreppet(-en) avgör även t.ex. värderingsnoggrannheten vilken metodik som bör användas.

Oavsett metodval, metodiken, är värderingsprocessen generell på så vis att huvudmomenten identifiering, kvantifiering och värdering alltid ingår.

Målet har i figuren för enkelhetens skull kallats värdebelopp. Det kan inkludera att både marknadsvärdet och avkastningsvärdet kan vara aktuellt i det enskilda fallet.

I ersättningssituationen vid expropriation eller annat tvångsingrepp kommer det till ett ytterligare moment innan slutmålet är nått. Det är vad vi kan kalla den värderingsrättsliga aspekten, dvs. att bestämma den ersättning som ska betalas enligt gällande rätt. Denna aspekt kommer att utvecklas strax.

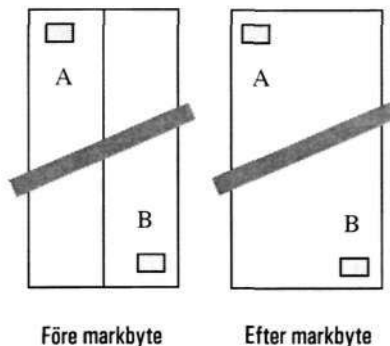
1.1.3 Närmare avgränsning och beskrivning av problemet

Olika typsituationer

För att avgränsa och precisera det problem som arbetet kommer att behandla kan vi först gå tillbaks till den situation som vi började med, nämligen intrång av vägar på jordbruksfastigheter. Vi kan illustrera problemet med tre typfall (a-c nedan) med avseende på möjligheten till eller lämpligheten av markbyten för att minska skadan.

a) Optimala förutsättningar att minska skadan genom markbyten

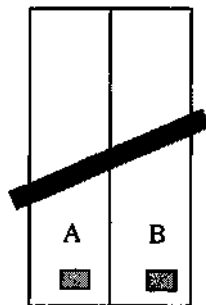
Vi förutsätter alltså i detta fall att det är optimala möjligheter att minska skadan genom markbyten. Figuren illustrerar situationen med två berörda fastigheter, A och B. Respektive brukningscentrum ligger på ömse sidor om vägen och det är en jämn fördelning av den avskurna arealen. Hade inte markbytet gjorts skulle ägarna



av de båda fastigheterna varit tvungna att köra runt till den avskurna marken. Nu slipper man dessa skador för förlängda ägoavstånd. De skador som blir kvar att ersätta är markförlusten och övriga intrångseffekter.

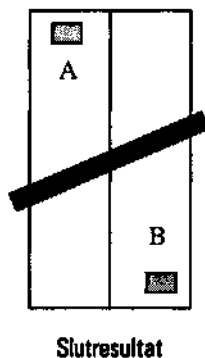
b) *Inga förutsättningar att minska skadan genom markbyten*

I detta fall förutsätts att det *inte* går att minska skadan alls genom markbyten. Fastigheternas brukningscentrum ligger på samma sida om vägen, som inte är passerbar. Några andra fastigheter att byta mark med finns inte heller. Det är för dyrt att bygga en planskild korsning (bro eller tunnel), varför fastighetsägarna får åka en omväg. Detta kan sägas vara den mest renodlade ersättningssituationen.



c) *Markbyte är möjligt men har inte gjorts*

I denna situation tänker vi oss att det vore möjligt med markbyten, som i fall a, men att det inte har genomförts av olika anledningar. Det kan bero på t.ex. ett alltför stort motstånd från fastighetsägarnas sida och att markförvärvaren inte velat tvinga fram en tvångsvis fastighetsreglering.³⁶ Den fråga som uppkommer i så fall är i vilken mån ersättningen ändå ska bestämmas med hänsyn till att det vore *möjligt* och skäligt för fastighetsägarna själva att minska skadan genom att byta mark. Detta är *en* aspekt på den rättsliga värderingen som ska behandlas i arbetet.



Slutresultat

De tre situationer som nu skisserats är schablonartade. I verkligheten finns det naturligtvis ett antal mellanvarianter. Det kan säkert i en del fall vara tveksamt om det är lönsamt för markförvärvaren att utföra vissa åtgärder i syfte att begränsa skadan. Det gäller kanske speciellt om frågan att bygga en

³⁶

Enligt bestämmelsen i 5 kap. 2 § 2 st. FBL kan en tvångsförvärvare, t.ex. Vägverket eller Banverket, begära fastighetsreglering för att genomföra markbyten i skadebegränsande syfte. Det behövs inte medgivande från de berörda fastighetsägarna för att genomföra en sådan åtgärd.

bro eller tunnel aktualiseras. Att det generellt sett är lönsamt med genomgripande markbyten vid motorvägsbygge genom jordbruksbygder har dock visats i flera empiriska undersökningar.³⁷

I vilket fall som helst blir frågan om värdering aktuell i samtliga situationer ovan. Förutom att (1) lösa *ersättningsproblematiken* kan det sålunda behövas en (2) *båtnads- och kostnadskalkyl* som underlag för bedömning av lönsamheten av skadeförebyggande åtgärder.

Den principiella värderingsprocessen, såsom den beskrivits i figur 3, är tillämplig för båda dessa värderingsändamål. Men det ligger i sakens natur att det finns grundläggande skillnader inom ramen för processen. Förutom den rent juridiska aspekten, t.ex. att den rättsenliga ersättningen ska grundas på vissa ersättningsregler, torde det ofta vara skillnad på *noggrannhetskrav*. En båtnadsvärdering torde nämligen som regel vara av ganska översiktlig natur, medan en värdering som syftar till att bestämma en rättsenlig ersättning ska ange ett exakt belopp och inte ett värdeintervall.³⁸ Å andra sidan kan det sannolikt vara så att även en båtnads- eller vinstkalkyl kan behöva vara noggrann ibland, t.ex. om det står och väger om åtgärden bör utföras eller inte. Och en värdering som görs som underlag för att bestämma ersättning är kanske översiktlig i ett första skede av förhandlingssituationen.

Det som sades nyss om behov av värdering och värderingsnoggrannheten kan illustreras enligt figur 5 nedan.³⁹ I *typfall a* ovan, markbytessituationen, utgörs den ersättningsgilla skadan (= E) av skillnaden mellan fastighetens värde före (= V_f) och dess värde efter intrånget med hänsyn till markbytet (= V_e). Detta belopp E och därmed även V_e måste bestämmas exakt. Däremot behöver man inte exakt bestämma vad värdet skulle ha blivit utan åtgärd (= $V_{uå}$). Det räcker vanligtvis vid värderingen eller bedömningen av båtnaden att konstatera att det är lönsamt med markbyte; hur mycket är i princip ointressant.

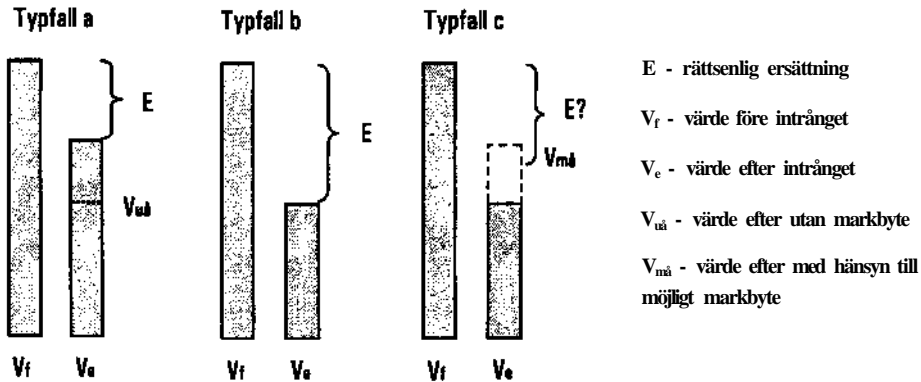
³⁷De ekonomiska effekterna av markbyten vid byggande av motorväg har studerats i flera examensarbeten vid KTH: Sköldeberg (1974), Ivarsson och Spross (1980), Bengtsson (1998) samt Ciepielewski (1999). Utan att här närmare gå in på detaljer kan sägas att arbetena pekar entydigt på samma resultat, att det är kostnadseffektivare för Vägverket att genomföra markbyten i stället för att enbart betala ut ersättningar. Till detta kommer, enligt undersökningarna, att även markägarna över lag uppfattat resultatet efter åtgärderna som positivt. Ytterligare en gemensam nämnare är att en markreserv behövs som "morot" för att det ska finnas en opinion för markbyten innan de genomförs.

³⁸

Jfr Hager bl.a. s. 17, där han som inledning på sin avhandling om värderingsrätt påtalar detta specifika för den rättsliga värderingen, nämligen att domstolen måste *exakt* bestämma vad värderingsobjektet är värt.

³⁹

Det ska påpekas att figuren visar enbart det *principiella* behovet. Det är en annan sak, som vi kommer att se senare, att värderingen i intrångsfallet inriktas på att direkt bestämma ersättningen (E), dvs. utan att det görs någon jämförelse mellan fastighetens hela värde före och efter intrånget.



Figur 5. Behov av värdering i typfallen a-c ovan.

I *typfall b*, den renodlade ersättningssituationen då det inte är möjligt att utföra någon skadebegränsande åtgärd, blir det fråga om att enbart bestämma ersättningen. Det blir alltså inte aktuellt med någon båtnadsvärdering.

I *typfall c* slutligen, då det vore möjligt för fastighetsägaren att själv göra vissa skadebegränsande åtgärder, måste man vid bestämmandet av den rättsenliga ersättningen ta ställning till om det är *skäligt* att ta hänsyn till dessa åtgärder eller inte. Det kan i så fall bli fråga om att jämföra olika alternativ. Ersättningen ska i princip bestämmas med utgångspunkt från det rimligaste alternativet, vilket inte behöver vara lika med situationen med optimala markbyten (= $V_{m\grave{a}}$).⁴⁰ För att ta ställning till vilket alternativ som det är skäligt att grunda ersättningen på kan det bli aktuellt att göra kalkyler av samma art som en båtnadsberäkning, men de bör vara relativt noggranna med tanke på att de ska leda fram till ett ersättningsbelopp.

Värderingsprocessen

De tre stegen i värderingsprocessen (identifiering, kvantifiering och värdering) ska här beskrivas närmare med utgångspunkt främst från att värderingsändamålet är att bestämma ersättning. En anknytning görs främst till fall b ovan, det mest "renodlade" ersättningsfallet. Syftet är fortfarande att ringa in det huvudproblem som ska studeras i arbetet. Därför redogörs i korthet även för tidigare arbeten inom ämnet.

⁴⁰Frågan om skäligen skadebegränsande åtgärder, de principer som bör gälla i detta avseende, behandlas närmare i avsnitt 2.2.5.

Identifiering

Det första steget, *identifiering* av värdepåverkande faktorer eller intrångseffekter, innebär alltså att man med ord, inte ekonomiska mått, beskriver vilka konsekvenser som vägintrånget orsakar på jordbruksfastigheter.⁴¹

Om vi knyter an till fall b ovan kan vi exemplifiera identifieringen av konsekvenserna med följande typiska intrångseffekter i en sådan situation: (a) markförlust, (b) förlängda ägoavstånd - vägen ej passerbar, (c) försvårad brukning - spetsiga hörn och mindre fält samt (d) ökad fältkantverkan - det växer sämre intill vägen.

Kvantifiering

Det andra steget, *kvantifiering* av effekterna, går ut på att på ett relevant sätt mäta effekterna. Det ska vara med ett mått som sedan ska gå att värdera i nästa steg.

Vi kan exemplifiera detta genom att kvantifiera effekterna i exemplet nyss. Markförlusten (a) mäts helt naturligt efter arealen (vanligen hektar vid jordbruksintrång), men även den minskade avkastningen (t.ex. kg/år) har betydelse för att beräkna minskningen av avkastningsvärdet. Det längre ägoavståndet (b) uttrycks primärt som en längdenhet; det som behövs i nästa steg är den ökade tidsåtgången (tim/år). Samma mått, ökad tidsåtgång (tim/år), används även för posten (c) försvårad brukning; primärt kan man även i detta fall kvantifiera effekten med annat mått, t.ex. antal meter nytillkommande sned fältkant. Den sista effekten, (d) fältkantverkan,⁴² kan primärt kvantifieras som antal meter ny fältkant och sekundärt som skördeförlost (kg/år).

Kvantifieringen består sålunda av två moment i sig, dels att primärt ange ett "fysiskt" mått (t.ex. meter ny fältkant), dels att sekundärt bestämma en sort (t.ex. kg/år) som i nästa steg går att värdera monetärt i kronor.⁴³

Tidigare undersökningar om identifiering och kvantifiering

Dessa båda steg i värderingsprocessen, identifiering och kvantifiering av konsekvenser som vägintrång orsakar på jordbruksfastigheter, har sedan en lång tid tillbaka varit föremål för omfattande undersökningar i landet. Om man dessutom vidgar ämnet något och räknar in undersökningar av arronderingseffekter i jordbruket mer allmänt, så finns det ett gediget material

⁴¹Innehåller i detta steg är - liksom de två övriga - i grunden identiskt även för båtnadsvärdering, låt vara att ersättningssituationen vanligtvis kräver ett noggrannare värderingsunderlag.

⁴²Begreppet fältkantverkan är vedertaget i detta sammanhang som ett uttryck för minskad skörd intill vägkanten för och finns med som en särskild post i t.ex. 1983 års jordbruksnorm; se t.ex. Vägverket (1992) s. 35. Vi återkommer till denna post senare i avsnitt 3.4.2.

⁴³Jfr Lind (1975) s. 15.

från det senaste halvsekle. De viktigaste arbetena ska kommenteras kort här.⁴⁴

Först kan nämnas två statliga utredningar, *Fältarronderingskommittén* (1950) "Brukningskostnadernas samband med åkerfältens storlek, form och beskaffenhet" och *Arronderingsutredningen* (1963) "Effekten av varierande fältutformning". Utredningarna gjorde bl.a. ingående empiriska studier för att mäta arronderingens (fältform, fältstorlek, ägoavstånd etc.) inverkan på arbetsbehovet i jordbruket.

Parallellt med, och ibland inom ramen för dessa utredningar, bedrevs en omfattande forskning inom ämnesområdet fastighetsstrukturens ekonomi vid institutionen för fastighetsteknik, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Detta resulterade i två doktorsavhandlingar, *Larsson* (1947) "Inflytandet av ägoavståndet från brukningscentrum till inägojord på arbetsbehov, driftsformer och driftsresultat" och *Carlegrim* (1956) "Om sambandet mellan fastighetsstruktur och arbetskostnader vid normal jordbruksdrift" samt två licentiatavhandlingar, *Fridell* (1955) "Om fältkantverkan samt dess ekonomiska och fastighetstekniska betydelse" och *Eberhardsson* (1961) "Undersökningar rörande effekten av ägoavstånd". Vidare kan nämnas ett par andra i sammanhanget viktiga arbeten av *Carlegrim*, dels (1963a) "Antal färder för brukning av viss åkerareal", dels (1963b) "Studier av trafikströmmar med särskild hänsyn till väntetider för korsande långsamgående fordon".

Resultatet av utredningarna och den nämnda forskningen låg i väsentliga delar till grund för *Vägmarkersättningskommitténs* (1963a) betänkande "Ersättning vid upplåtelse av jordbruksmark till allmän väg". Detta resulterade i tillämpningen i 1963 års vägmarkersättningsnormer för att bestämma ersättning för vägintrång på jordbruksfastighet.⁴⁵ Tidigare normer från 1948 byggde på *Vägmarkersättningsakkunniga* (1948) "Betänkande angående grunder för ersättning för upplåtelse av vägmark m.m."⁴⁶

En utredning vid institutionen vid fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, gjorde en total revidering av 1963 års norm. Det resulterade i

⁴⁴För en mer fullständig översikt över såväl svensk som utländsk litteratur inom ämnesområdet kan hänvisas till Gustafsson (2000) s. 14 ff.

⁴⁵En värderingshandledning utgavs separat, se *Vägmarkersättningskommittén* (1963b). Beträffande normens namn se Vägverket (1984) t.ex. del I s. 2. Ibland brukar man också tala om enbart 1963 års vägnormer.

⁴⁶Frågan om ersättning för försvårad brukning hade dock skjutits upp i 1948 års norm i avvaktan på resultatet av Fältarronderingskommitténs utredning, som alltså publicerades 1950. Ett slutbetänkande angavs av *Vägmarkersättningsakkunniga* (1954), där även andra frågor togs upp, t.ex. ersättning för intrång i skogsmark.

1983 års jordbruksnorm publicerad av *Vägverket (1984)*.⁴⁷ Inga fältstudier gjordes, utan bakgrundsmaterialet samlades in från svenska och utländska arbeten. Framst kan nämnas *Elinder (1984)*, som utvecklat en simuleringsmodell för att beräkna arbetsbehovet för växtodling vid varierande fältstorlek och fältform.⁴⁸ Något år innan denna översyn gjordes hade *Lantmätverket (1979b)* uppdaterat posten förlängda ägoavstånd i 1963 års norm.

Beräkningsprincipen i de nu uppräknade normerna eller värderingsmetoderna följer trestegsförfarandet med identifiering av intrångseffekter, kvantifiering och värdering av dessa samt slutligen bestämmande av ersättning. Grunderna i 1983 års jordbruksnorm för kvantifieringen av effekterna har analyserats och ifrågasatts i några arbeten som publicerats nyligen. *Gustafsson (2000)* konstaterade, i sitt arbete "Strukturekonomiska effekter i jord- och skogsbruk", redan några år efter normens tillkomst att denna hade vissa principiella brister.⁴⁹ Den tekniska utvecklingen har därefter lett till att normen nu är ännu mer föråldrad i vissa avseenden. Det framgår av den principiella analysen av *Norell (1998)* "Ersättning för vägintrång på jordbruksfastighet" samt examensarbetet "Brukningsintrång" av *Andersson och Jansson (2000)*.

Värdering

Efter denna utvikning har vi så kommit fram till det tredje steget i värderingsprocessen, *värdering*. Det innebär alltså att uppskatta skadan i monetära termer, att sätta en "prislapp" på intrånget. Vi kan först återvända till det tidigare exemplet för att illustrera detta steg.

De identifierade och kvantifierade intrångseffekterna var (a) markförlust - hektar eller minskad skörd (kg/år), (b) längre ägoavstånd - kilometer (meter) eller timmar per år, (c) försvårad brukning - meter sned fältkant eller timmar per år och (d) fältkantverkan - meter ny fältkant eller minskad skörd (kg/år). I monetära mått kan dessa effekter uttryckas som kronor (utifrån kr/ha) eller kronor per år (utifrån kg/år) för markförlusten samt kronor per år för övriga intrångseffekter (utifrån tim/år eller kg/år).

Redan av detta enkla exempel kan utläsas att värderingsmomentet inte är så okomplicerat som den kanske kan förefalla vara vid en första anblick. Detta steg är för det första helt naturligt starkt integrerat med det föregående,

⁴⁷*Vägverket (1992)* finns tillämpningsanvisningar till 1983 års förslag till jordbruksnorm. Det är fortfarande egentligen ingen norm i egentlig mening eftersom det saknas tillämpningsavtal mellan parterna. Se nedan s. 48 om skillnaden mellan en norm och värderingsmetod.

⁴⁸ Se *Vägverket (1984)* del III kapitel 5 s. 4.

⁴⁹ Arbetet publicerades först år 2000 men det utfördes i huvudsak år 1987; se a.a. s. 1.

kvantifieringen, eftersom man redan då måste hitta ett mått på effekten så att den kan värderas till ett *monetärt* belopp (kronor).⁵⁰ I exemplet har det monetära beloppet genomgående uttryckts som årliga belopp, utom för markförlusten som även har värderats efter ett marknadsvärde per hektar.

Man kommer därvid in på kopplingen till det *värdebegrepp* som värderingen ska ta sikte på - marknadsvärdet eller avkastningsvärdet eller båda dessa. Även om värderingen så här långt i processen endast syftar till att bedöma effekternas ekonomiska konsekvenser, så går det inte att frigöra sig från det målet. Värderingsprocessen med de tre stegen ingår ju som framgått endast som en del i ett större sammanhang (jfr figur 4). Och då måste man precisera såväl värderingsobjekt som värdeslag. Annorlunda uttryckt måste man ta ställning till frågan om konsekvenser för vem: fastighetsägaren, fastigheten eller båda dessa?

I exemplet ovan är det uppenbart att intrånget drabbar fastigheten initialt. Det är lika uppenbart att de monetära konsekvenserna i form av minskade intäkter, de årliga beloppen, drabbar fastighetsägaren - eller mera exakt hans jordbruksrörelse - under förutsättning att han själv brukar fastigheten. Vad ska värderingen ta sikte på i så fall om syftet är att bestämma en rättsenlig ersättning?

Värdering på rättsliga grunder

Som vi varit inne på tidigare styrs svaret på den nyss ställda frågan om värderingsobjekt och värdeslag av innehållet i gällande *ersättningsregler*. Den värderingsrättsliga grunden behöver därför preciseras innan principerna för att värdera skadan och bestämma ersättningen läggs fast. Bara som ett par exempel kan nämnas att det måste undersökas om dels det ekonomiska skadebegreppet, dels marknadsvärdebegreppet i ersättningslagstiftningen har samma innebörd som inom fastighetsekonomin. Ytterligare ett exempel är hur man i den rättsliga värderingen ska beakta möjligheter till skadebegränsande åtgärder; jämför värderingssituation 1 c samt figur 4 ovan.

I de värderingsmetoder och i vissa av de arbeten som räknades upp tidigare ingår helt naturligt det nyss behandlade tredje värderingssteget. I t.ex. 1983 års jordbruksnorm värderas sålunda effekterna till en årlig skada på i princip samma sätt som vi gjorde i exemplet ovan. Det finns så långt inte heller någon anledning att ifrågasätta en sådan värderingsmetodik, eftersom det är helt naturligt att utgå från årsbelopp vid intrång i en kontinuerlig ekonomisk verksamhet som jordbruk utgör.

⁵⁰Se t.ex. Lind(1975)s. 16.

Däremot är den värderingsrättsliga ansatsen, dvs. steget från årsbelopp till ersättningsbelopp, styvmoderligt behandlad i 1983 års norm. Och det finns andra normer som har en annan lösning på ett principiellt identiskt värderingsproblem, t.ex. 1974 års åkernorm för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark. Från Lantmäteriverkets sida har man sökt råda bot på dessa oklarheter genom utvecklingsarbeten och rekommendationer för förrättningsvärdering, men dessa rekommendationer behöver utvecklas och fördjupas.

Jag går här inte närmare in på motiveringen till ovanstående slutsatser, utan konstaterar bara så länge att så är fallet. En genomgång och analys av de principer som olika normer och värderingsmetoder bygger på görs längre fram i arbetet, i avsnitt 3.3 och 4.2.3 om intrångsersättning respektive annan ersättning.

De värderingsrättsliga aspekterna har behandlats ingående av *Hager (1998)* i doktorsavhandlingen "Värderingsrätt". Hager tar upp många intressanta och nya vinklingar på frågor om ersättning och värdering vid expropriation, särskilt om ersättning för hel fastighet. Hager betonar att ämnet värderingsrätt är av tvärvetenskaplig karaktär.⁵¹ Det kan i korthet sägas bestå av dels tolkningen av det materiella ersättningsrättsliga regelsystemet, dels förhållandet mellan den materiella och den processuella sidan, dels rent ekonomiska och värderingsmässiga aspekter (se även citatet nedan).⁵² Hager visar att just den processuella sidan vid domstol kan få en betydelsefull inverkan på själva den materiella värderingen,⁵³ och att bl.a. detta förhållande kan leda till att det juridiska tolkningen av marknadsvärdets innehåll vid expropriation är en annan än det strikt ekonomiska värdebegreppet.⁵⁴

1.2 Syfte och avgränsning

"Ämnet värderingsrätt kan ur en bred synvinkel... sägas bestå av en i respektive ersättningsbestämmelse reglerad grunduppsättning regler, här i innefattas naturligtvis förarbeten och andra vägledande rättskällor. Det bör understrykas att denna grunduppsättning regler också kan hämta sitt innehåll från det skadeståndsrättsliga området, vilket i så fall inbegrips i reglerna. Vidare hämtas en del, med eller utan modifierationer, från den ekonomiska värderingsdisciplinen; slutligen, inte att förglömma, finns en processuell sida som i det enskilda fallet kan vara mer eller mindre betydelsefull. (Hager, 1998, s. 22)

⁵¹Se a.a. s. 21.

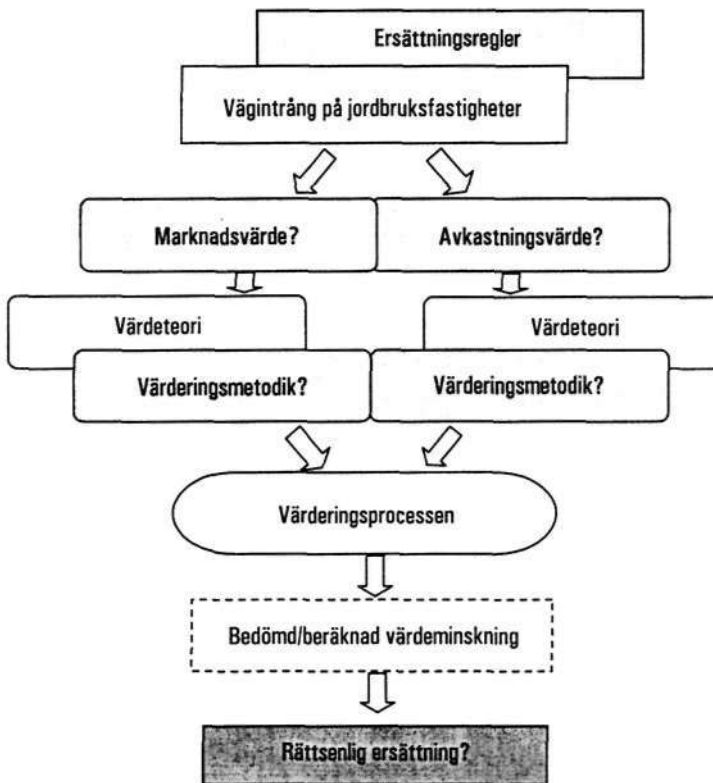
⁵²Se a.a. bl.a. s. 22

⁵³Se a.a. s. 22 samt kapitel 6.

⁵⁴Se nedan avsnitt 2.3.2 om denna fråga.

Den gjorda genomgången av värderings- och ersättningsproblematiken vid vägintrång på jordbruksfastigheter och tidigare utredningar inom ämnet visar att det finns ett uppenbart behov av att klargöra de principer som tillämpas vid bestämmandet av rättsenlig ersättning i denna situation. Hagers arbete tar främst sikte på värdering av hel fastighet och därför finns det anledning att undersöka även intrångssituationen från ersättningsrättslig synpunkt. Denna värderingssituation är dessutom speciell på så vis att det ofta är många fastighetsägare som berörs samtidigt, t.ex. vid byggande av en motorväg genom en jordbruksbygd. En naturlig fråga är om detta faktum kan ställa speciella krav på en rättsenlig värderingsmetod, t.ex. vad gäller sättet att bestämma berörda fastigheters marknadsvärdeminskning.

Vi kan sammanfatta problemställningen och precisera arbetets syfte med utgångspunkt från flödesschemat i figur 6 nedan, som är en vidareutveckling av den generella modell som redovisats tidigare i figur 4.



Figur 6. Översikt över de frågeställningar som arbetet avser att behandla.

Värderingssituationen är alltså vägintrång på jordbruksfastigheter. Målet för värderingen är att komma fram till en *rättsenlig ersättning*, dvs. den ersättning som ska betalas enligt *gällande ersättningsregler*.

För att nå detta mål behöver frågan om val av *värdebegrepp* besvaras. I sin tur styrs detta val av ersättningsreglernas *materiella* innehåll. Redan från början måste därför regelsystemet finnas med som en naturlig utgångspunkt. De två slagen av ersättningar som aktualiseras vid intrång - intrångsersättning och annan ersättning - finns sålunda med både vid start och mål.

Värderingsmetodiken kommer att vara en central fråga i hela arbetet. Det är därvid ofrånkomligt att gå in på den bakomliggande *värdeteorin*, närmare bestämt teorin för hur jordbruksfastigheters marknadsvärde och avkastningsvärde reagerar på ett vägintrång. Fortfarande kommer den värderingsrättsliga aspekten att finnas med i bilden, på så vis att jag diskuterar om det kan finnas anledning att skilja på en strikt ekonomisk och en rättsligt bestämd värdeminskning och hur detta kan påverka värderingsmetodiken. Även den *processuella* sidan kan ha betydelse i det sammanhanget.⁵⁵

De tre stegen i *värderingsprocessen*, identifiering, kvantifiering och värdering av intrångseffekter, kommer i huvudsak att tas upp genom exemplifieringar. Det går inte heller här att frigöra sig från värderingsrätten, t.ex. i vilken mån man bör ta hänsyn till skäliga skadebegränsande åtgärder när man uppskattar skadan. Men jag kommer inte att i detalj gå in på hur man kvantifierar t.ex. den ökade brukningstiden.

Värdeminskningen, bedömd eller beräknad beroende på om beloppet avser marknadsvärdet eller avkastningsvärdet, är den sista anhalten i schemat innan den *rättsenliga ersättningen* slutligen bestäms. Det som skiljer dessa båda moment åt beloppsmässigt är att det kan finnas anledning att i slutändan korrigera ett värde eller en värdeminskning med hänsyn till speciella regler i ersättningslagstiftningen; se om denna fråga i kapitel 2. De värderingsrättsliga aspekterna kommer ju annars, som vi sett, in på ett tidigare stadium i den större processen. I de flesta fall behöver man av den anledningen inte göra någon slutkorrigering av det beräknade värdeminskningen, vilket i figuren har markerats med att rutans ram inte är heldragen.

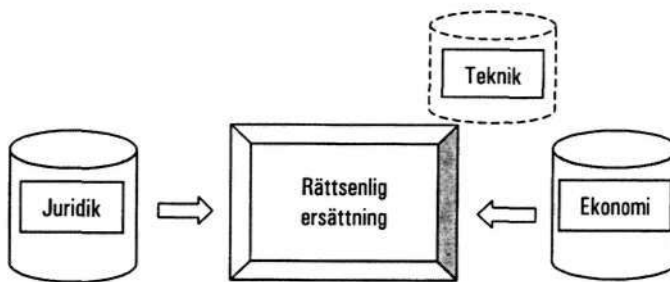
Sammantaget är det alltså fråga om ett integrerat förfarande, där den ekonomiska sidan av problemet är starkt sammankopplad med den rättsliga sidan. Schemat i figur 6 kan naturligtvis inte fånga upp alla dimensioner av det problemet som ska behandlas, och gör inte anspråk på det heller, men det kan vara bra att ha i åtanke som utgångspunkt för fortsättningen.

⁵⁵Se avsnitt 2.3. om den processuella aspekten. Där görs även en precisering av värderingssituationen i det avseendet att arbetet tar sikte på i första hand principerna för officialvärdering vid lantmåteriförrättning.

Ett annat sätt att illustrera problemet och avgränsningen av det som ska undersökas är utifrån förhållandet mellan *juridik*, *ekonomi* och *teknik*. Något förenklat kan sägas att den tekniska aspekten kommer att lämnas åt sidan helt. Som nämnts nyss kommer alltså kvantifieringen inte att tas upp annat än genom principiella exempel, någon direkt beräkningsmetodik behandlas inte vad gäller t.ex. sättet att bestämma årsskada.

Det som återstår blir därmed de juridiska och ekonomiska delarna. Tillsammans ska vi ur dessa "burkar" skapa ramen för och skissera den rättsenliga ersättningen, vilket åskådliggörs i figur 7. Detaljerna i tavlan, dvs. att med hjälp av "teknikburken" exakt i kronor värdera och bestämma ersättningen för ett visst intrång, kommer inte att målas upp.

Det är detta förfarande som vi kan kalla juridisk eller *rättslig värdering*.⁵⁶



Figur 7. Den rättsenliga ersättningen kommer att skissas med burkarna *juridik* och *ekonomi*; de värderingstekniska detaljerna lämnas *ogjorda*.

Ytterligare en vinkling på problemställningen kan göras med utgångspunkt från tre begrepp som ibland brukar användas i praktiska sammanhang när det gäller intrångsvärdering, nämligen värderingsprincip, värderingsmetod och värderingsnorm.

Med en *värderingsprincip* avses närmast en mer övergripande och - som framgår av ordet - principiell värderingsmetodik. Som exempel kan tas den så kallade IAN-modellen för beräkning av total ersättningsgill skada vid intrång i areella näringar.⁵⁷

⁵⁶Jfr Hager (1998) t.ex.s. 22.

⁵⁷IAN-modellen kommer att behandlas utförligt i kapitel 4. Modellen presenterades i rapporten "Intrång i areella näringar" (Norell, 1989), med underrubriken "*Principer* [min kurs.] för att bestämma ersättning enligt expropriationslagen".

En värderingsmetod är vanligtvis, till skillnad mot en värderingsprincip, praktiskt användbar för att bestämma ersättning i konkreta fall. Ett bra exempel är 1983 årsförslag till jordbruksnorm. Från Lantmäteriverkets sida har flera rättsenliga värderingsmetoder tagits fram, exempelvis för att värdera intrång av underjordiska ledningar i jordbruksmark.⁵⁸

Skillnaden mellan en metod och en värderingsnorm består i att det enligt gängse uppfattning ska finnas ett tillämpningsavtal för en norm.⁵⁹ Ett sådant avtal, liksom övriga grundläggande värderingsförutsättningar, kan innebära att ersättningsnivån avviker från vad som är rättsenlig ersättning.

Det ligger i sakens natur att inte alltid går att entydigt dra gränsen mellan en värderingsprincip och en värderingsmetod och det är vanligtvis inte heller något självändamål. En värderingsmetod bygger givetvis i grunden på vissa värderingsprinciper, som kan vara mer eller mindre direkt tillämpliga för värdering i enskilda fall. Det är kanske så att begreppet värderingsmetodik, i den betydelse det getts i avsnitt 1.1.2, ofta täcker in både principer och metoder. Däremot kan gränsen mellan en metod och en norm vara viktig med tanke på vad som nyss sagts om rättsenligheten.

Vi kan så sammanfatta frågan om arbetets syfte med följande nyckelord:

- värdering,
- intrång på jordbruksfastigheter,
- speciellt markåtkomst för vägar och järnvägar,
- värderingsrättsliga grunder och rättsenlig ersättning samt
- generell och principiell värderingsmetodik.

Syftet är däremot *inte* att ta fram en operativ värderingsmetod.

Till detta vill jag lägga en *förhoppning*: att avhandlingen kan bidra till en ökad ömsesidig förståelse mellan jurister och fastighetsvärderare. Det finns det enligt min mening ett klart behov av.

⁵⁸ Se Lantmäteriverket (1991) samt Nilsson och Norell (1994).

⁵⁹ Typexempel på normer är 1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm, vilka används för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningar i skogsmark respektive jordbruksmark. 1950 års skogsnorm används vanligen även för att bestämma ersättning för vägintrång i skogsmark. Se Vägmarkersersättningsakkunniga (1954) s. 146 ff. och Ds I 1974:11 om dessa båda normer. Det senaste tillämpningsavtalet mellan företrädare för ledningsägarna och Lantbrukarnas Riksförbund är från år 2001. Det sagda om skillnaden mellan norm och metod hindrar givetvis inte att en rättsenlig värderingsmetod, eller delar av denna, kan ligga till grund även för en ersättningsnorm. Men det är i så fall upp till parterna att ta ställning till denna fråga.

1.3 Metodik och upplägning

1.3.1 Några vetenskapsteoretiska utgångspunkter

"Subjektiviteten är sanningen." (Kierkegaard, 1979, s. 179)

"Om det inte finns något möjligt sätt att avgöra huruvida ett visst påstående är sant, så har det påståendet överhuvudtaget ingen mening." (Waisman, 1930, citerad i Johansson och Liedman, 1987, s. 18)

Jag vill inleda detta avsnitt om forskningsmetodik och upplägning av arbetet med några personliga vetenskapsteoretiska och filosofiska reflektioner. Det är ju min grundinställning i dessa frågor som, mer eller mindre uttalat, har varit styrande för det övergripande angreppssätt jag tillämpat.

All forskning strävar förhoppningsvis mot samma mål, *sanningen*. Vad som menas med sanning är däremot en annan sak. Från filosofisk synpunkt är det en fråga som det historiskt sett rått delade meningar om. Ovanstående citat är bara exempel på två riktningar inom filosofin, existentialism⁶⁰ och logisk positivism, med diametralt olika uppfattningar om eller förhållnings-sätt till sanningen.

En annan utgångspunkt för forskningen anses ofta vara att den bör vara *objektiv*. Det är knappast lättare att definiera detta mål eller krav än det föregående. Exempelvis Hermerén redovisar sålunda 14 definitioner av objektivitetsbegreppet, vilka han delar in i fyra huvudgrupper: (1) objektivitet som saklighet och opartiskhet, (2) objektivitet som frihet från värderingar, (3) objektivitet som oberoende av subjektiva faktorer samt (4) objektivitet som saklig korrekthet.⁶¹ Naess menar att vi på grund av denna begreppsförvirring bör undvika ordet objektivitet och i stället använda uttrycket *saklighet*.⁶²

⁶⁰Det förtjänar dock att påpekas att Kierkegaard - liksom för övrigt även Nietzsche - inte alls förnekade att det finns verkliga, objektiva fakta inom naturvetenskapen. Kierkegaard var inte värdesubjektivist. Däremot var han stark motståndare till den hegelianska strikta uppdelningen mellan subjekt och objekt. Kierkegaard menade att innebörden av ett objektivt faktum för en person beror på hur denne förhåller sig till det (jfr citatet sist i avsnitt 1.3.2).

⁶¹Se Hermerén (1972) s. 92 ff.

⁶²Se Naess (2000) s. 71 ff. Naess säger bl.a. att uttrycken "objektiva beskrivningar" och "att se objektivt på saken" står ofta för "sakliga beskrivningar" eller "att se med opartisk blick". Han ställer upp sex normer för saklighet vid verbal kommunikation, vilka säger att man (1) ska hålla sig till ämnet, (2) återge motståndarens synpunkter så att denne finner återgivelsen adekvat, (3) inte göra ett inlägg så att åhöraren eller läsaren blir vilseledda att tolka motståndaren på ett ofördelaktigt sätt, (4), inte tillskriva motståndaren synpunkter som denne inte håller med om, (5) inte göra en framställning på ett sådant sätt att läsaren får en skev bild som tjänar en parts

Jag tänker inte fördjupa mig i någon allmän filosofisk diskussion av ovanstående frågor. Det lilla som sagts visar bara på att inte ens de enligt vanlig uppfattning grundläggande kraven på forskningen, "sanning" och "objektivitet", är problemfria.

Den gren av filosofin som *vetenskapsteorin* utgör är dock intressant här och därför vill jag beröra detta ämne något. Det kan vara lämpligt att knyta an till de två huvudinriktningarna inom vetenskapsteorin under 1900-talet, *positivismen* och *hermeneutiken*.⁶³I sina huvuddrag kan dessa vetenskapliga motpoler schematiskt beskrivas på det sätt som framgår av tabell 1 nedan. Enkelt uttryckt kan sägas att det centrala för positivismen är att *förklara* medan hermeneutiken *betonar förståelse*.⁶⁴

Tabell 1. Översikt över vad som karakteriserar positivistiskt och hermeneutisk vetenskapsteori. (Efter Johansson och Liedman, 1987, s. 109.)⁶⁵

	Positivism	Hermeneutik
Kunskapsteoretiska ståndpunkter	Empirism (empirisk) kunskapsrealism	Anti-empirism Kunskapsrelativism
Ontologiska ^a ståndpunkter	Naturalism (betonar naturlagar eller statistiska korrelationer) Atomism (betonar delarna)	Anti-naturalism (betonar subjekt) Holism (betonar helheten)

^a Med ontologi menas läran om det som existerar.

Förklaringskriteriet kommer hos den logiska *positivismen* till uttryck i verifierbarhetsprincipen, som formulerats av bl.a. Waisman (se det inledande citatet); påståenden som inte går att avgöra om de är sanna eller falska är metafysiska och meningslösa. Helheten ska förstås utifrån delarna enligt det

intressen på andras bekostnad samt (6) hålla kontext eller yttre omständigheter som inte har med saken att göra neutrala. Jfr även Hermerén (1972) s. 87, som menar att man hellre bör tala om "sakliga" argument i stället för "objektiva" argument.

⁶³ Se t.ex. Patel och Davidsson (1994) s. 23.

⁶⁴ Se Patel och Davidsson (1994) s. 26.

Jag har förenklat den tabell som Johansson och Liedman redovisar. De tar även med de vetenskapsteoretiska inriktningarna marxism, feminism, teoretisk realism och strukturalism i tabellen.

atomistiska synsättet. Uppdelningen i beståndsdelar är *analys*; helhetens uppbyggnad ur delarna är *syntes*.

Den ideala positivistiska forskningsmetoden kännetecknas av att forskaren formulerar hypoteser och teorier, helst i form av matematiska formler, vilka sedan prövas empiriskt. Forskarens förhållningssätt ska kännetecknas av strikt objektivitet; åtskillnad mellan subjektet (forskaren) och forskningsobjektet. Forskaren ska kunna bytas ut och resultatet ska ändå bli detsamma.⁶⁶ Den ideala vetenskapen för positivismen är fysik.

Hermeneutiken, eller tolkningsläran, är positivismens motpol och kännetecknas av anti-empirism, kunskapsrelativism, subjektivism och holism.⁶⁷ Hermeneutiken presenterar sig själv som en metod för humanvetenskaperna. Förståelse är viktigare än förklaring. Helheten går före delarna; kunskapen börjar med en föreställning om det hela och inte med ett antal fakta som ställs samman till helheter eller teorier.

Den hermeneutiske forskaren närmar sig forskningsobjektet subjektivt utifrån sin egen förförståelse (kunskap, tankar, känslor m.m.). Tolkningsprocessen kan liknas vid en spiral där forskaren efterhand modifierar sin förförståelse och därefter fortsätter utifrån denna nya förförståelse. Så fortsätter det tills processen är klar.⁶⁸

Det som sagts hittills om dessa båda forskningsmetoder är välkända förhållanden. Jag vill därför nu försöka klarlägga hur dessa synsätt kommer in i mitt arbete.

1.3.2 Principiell metodik i detta arbete

"Värderingar är mera konst än vetenskap, mera omdöme och erfarenhet än teknik och matematik, mera ärlighet och etik än tävlan om värden..." (Gustafsson m.fl., 1978, s. 19)

I detta arbete är disciplinerna ekonomi och juridik, eller närmare bestämt symbiosen mellan dessa. Varken positivismen eller hermeneutiken är som framgått skraddarsydda för detta ämne. Det finns däremot vissa delar av ämnet som lämpar sig för ett positivistisk angreppssätt, medan andra delar är mer lämpade för den hermeneutiska metoden.

Mycket förenklat kan sägas att ortsprismetoden vid fastighetsvärdering i grunden påminner om ett positivistisk angreppssätt. En strikt tillämpning av

⁶⁶ Se Patel och Davidsson (1994) s. 24.

⁶⁷ Se t.ex. Johansson och Liedman, 1987, s. 93 ff. och 206 ff. om hermeneutiken.

⁶⁸ Se Johansson och Liedman, 1987, s. 95.

metoden går ut på att med ett empiriskt, statistiskt material visa på en fastighets marknadsvärde. Marknadssimulering kan däremot liknas vid ett hermeutiskt angreppssätt; värderaren bedömer marknadsvärdet utifrån sin egen förståelse för hur prisbildningsprocessen fungerar. Båda dessa värderingsmetoder - som ofta kompletterar varandra vid uppskattning av en fastighets marknadsvärde - kommer att behandlas i arbetet. Och tolkningen av gällande ersättningsrätt är givetvis en viktig plattform för arbetet.

Jag ställer inte upp några hypoteser som jag prövar. I så motto använder jag inte en positivistisk forskningsmetod. Däremot kommer uppläggningsen att i positivistisk anda var uppbyggd kring momenten analys och syntes.

Symbiosen mellan ekonomi och juridik, som illustrerats i figurerna 6 och 7, kan möjligen ses som ett holistiskt förhållningssätt. Helheten är viktig. Samtidigt är det viktigt att de delar som ingår i modellen i figur 6 är riktiga.

Själva forskningsprocessen liknar också mycket den hermeneutiska spiral som beskrevs ovan. Jag har utgått från mina samlade erfarenheter, min egen förförståelse, och under resans gång har jag gjort både kursändringar samt backat och tagit ny fart. Efterhand har det slutliga målet skymtat fram för att slutligen klarna.

Det finns också en hel del pragmatiska inslag i arbetet. Detta är tämligen naturligt med tanke på att arbetet syftar till att lägga grunden för en praktiskt inriktad värderingsmetodik. Och att mina egna erfarenheter spelar en roll i det sammanhanget är närmast en självklarhet.

Om jag ska sätta en vetenskapsteoretiskt etikett på metodiken skulle jag mot denna bakgrund närmast vilja karaktärisera den som *postpositivistisk* eller *postmodernistisk*.⁶⁹ Jag har dock inte gått så långt som Feyerabend förespråkar, nämligen att "allt är tillåtet".⁷⁰ Däremot tycker jag att den postmodernistiska tanken att det bör finnas en mera lekfull attityd inom forskningen verkar tilltalande.⁷¹

⁶⁹Jfr Johansson och Liedman (1987) s. 115 ff. om dessa båda riktningar. Feyerabend och den sene Wittgenstein är representanter för postpositivismen, som vill avskaffa övergripande kunskapsteori (metasystem). Postpositivismen kan ses som postmodernismens filosofi, vilken som stilart blandar friskt vad som helst.

⁷⁰En av hans teser är att den enda princip som inte hämmar utvecklingen är att allt är tillåtet; se Feyerabend (1977) s. 25. En annan är att vetenskap är en i huvudsak anarkistisk verksamhet (a.a. s. 21), vilket jag tycker kan vara en intressant tanke som vetenskapsteori betraktat.

⁷¹Postmodernismen beskrivs på bl.a. följande sätt av Johansson och Liedman (1987) s. 120: "Primärt har postmodernismen varit en strömning inom arkitekturen, konstarterna, filosofin och ideologidiskussionen, men den har konsekvenser också för fackvetenskapen. Rent allmänt vill den inte bara förstärka en kunskapsrelativistisk hållning, utan också få bort den allvarliga attityden i forskningen. Också här vill man ha en mera lekfull attityd. Man strävar efter det som är en titel på en av Friedrich Nietzsches böcker, *Den glada vetenskapen*".

Trots denna inställning har jag hela tiden haft ambitionen att vara *saklig*. Detta gäller kanske speciellt den juridiska analysen i kapitel 2. Men inte heller i övrigt har jag på något vis sökt vilseleda läsaren genom att medvetet utelämna eller förvrida fakta, t.ex. vad andra har skrivit i ämnet; urvalet av detta har naturligtvis ändå till viss del styrts av mina egna grundläggande värderingar.

Jag tror innerst inne att forskning i allmänhet och fastighetsvärdering i synnerhet i grunden handlar om såväl förnuft, egna erfarenheter som en hel del känsla.⁷² Vi kan bara erinra oss om citatet i inledningen till detta avsnitt, att värderingar är mer konst än vetenskap etc. Värdering med t.ex. marknadssimulering kräver onekligen en hel del känsla för den disciplinen.

Jag vill även nämna bara några ord om det skrivsätt jag tillämpat, t.ex. vad gäller användning och förklaring av olika begrepp. I det avseendet har jag haft ambitionen att arbetet som helhet ska kunna förstås av företrädare för båda de discipliner som jag tar upp. Enkelt uttryckt ska den rättsliga delen kunna förstås av ekonomer och de ekonomiska avsnitten ska kunna förstås av jurister. Detta mål är naturligtvis svårt att uppfylla vad gäller alla enskildheter, men det kan vara en förklaring till om någon läsare uppfattar mig som övertydlig på en del punkter.

Till sist vill jag sluta cirkeln i detta metodavsnitt genom att återvända till Kierkegaard och hans subjektiva förhållningssätt till sanningen. Det passar bra med följande citat ur *Ovetenskaplig efterskrift*, eftersom jag har fått anledning att både korrigera kursen under resans gång i detta arbete och ompröva egna tidigare publicerade ståndpunkter i ämnet.

"Empiriskt, dvs. enligt erfarenheten, bestämmer man sanningen som tankens överensstämmelse med verkligheten. Redan därmed blir sanningen någonting ständigt vardande, något som man önskar och strävar efter, eftersom föremålet för ens erfarenhet aldrig är färdigt, och eftersom den existerande ande som gör erfarenheterna själv är i ständigt vardande. Sålunda består sanningen i ett ändlöst närmande och korrigering, vars begynnelse man inte kan fastställa därför att det aldrig kan bli något bekräftande slut. Dess begynnelse kan inte heller ske som ett antagande, en hypotes, eftersom en hypotes alltid förutsätter att ett slutgiltigt avgörande skulle kunna tänkas." (Kierkegaard, 1979, s. 179)

72

Jfr Naess (1990) s. 81 ff., som anser att vetenskap handlar om förnuft *och* känsla, och att dessa egenskaper mycket väl går att förena, bara man inte använder känsloutryck som argument för eller emot en åsikt - där han som framgått pläderar för saklighet - utan som t.ex. ett stilistiskt uttrycksmedel i framställningen.

1.3.3 Arbetets uppläggning

När det så gäller arbetets uppläggning i stort består det av *tre huvudavsnitt* (kapitel 2-4) förutom inledningen samt det avslutande kapitlet 5.

De *ersättningsrättsliga grunderna* tas upp i nästa *kapitel 2*. Inledningsvis redogörs för grundprinciperna i expropriationslagen. Dessa utgörs i sin tur av ett antal byggstenar såsom det ekonomiska skadebegreppet, frågan om adekvans och kausalitet, skäliga skadebegränsande åtgärder etc. Vidare behandlas de rättsliga grundvalarna för de två posterna intrångsersättning och annan ersättning. Väsentligt för den första posten är tolkningen av marknadsvärdebegreppet. I det sammanhanget kommer jag också att ta upp frågan om officialvärdering vid förrättning, vad som utmärker detta förfarande jämfört med domstolsförfarandet samt om detta förhållande kan innebära någon skillnad vad gäller innebörden i marknadsvärdebegreppet. I fråga om posten annan ersättning kommer bl.a. restskadepincipen att diskuteras utförligt.

De särskilda undantagen från marknadsvärdeprincipen, främst influensregeln och presumptionsregeln, behandlas mycket kortfattat (i särskilda bilagor görs en mer detaljerad framställning). Likaså tas frågan om ersättning för svårbedömlig och oförutsebar skada upp i ett kort avsnitt.

Jag går till väga på "sedvanligt sätt" i detta kapitel. Den ersättningsrättsliga analysen görs sålunda med utgångspunkt från lagtext, förarbeten, doktrin och rättspraxis.⁷³

I *kapitel 3* behandlas *principerna för att bestämma intrångsersättning*. Syftet är som framgått att lägga fast principerna för en rättsenlig värderingsmetod, inte att ta fram en operativ värderingsmetod. Däremot är det ett viktigt moment att analysera tillämpbarheten hos gängse värderingsmetoder. Kapitlet innehåller därför en sådan metodöversikt och analys.

En central frågeställning i kapitel 3 är hur intrångsersättningen bör rättsligen bestämmas i de fall då det inte går att med vanliga värderingsmetoder konstatera att det uppkommer någon marknadsvärdeinsknipning. Redan här kan sägas att marknadssimulering, som innehåller subjektiva inslag, kommer att vara en central fråga. Värderingsprinciperna kommer slutligen

⁷³ Redan här vill jag nämna att jag ofta har hänvisat till hovrättsdomar refererade i Lantmäteriets rättsfallsregister avd. II (målens nummer framgår av sammanställningen av refererade rättsfall). Jag är medveten om att detta naturligtvis inte är prejudicerande domar, men jag har ändå ansett det vara värdefullt med en sådan redovisning. I så måtto har jag gjort ett avsteg från gängse juridisk forskningsmetodik. Även generellt sett torde jag med min icke-juridiska bakgrund ha använt mig av ett skrivsätt i kapitel 2 som kanske framstår alltför kategorisk sett med juristögon. Men det är alltså mitt valda angreppssätt och det ska också ses mot bakgrund av arbetets syfte.

att i detalj tillämpas på den speciella värderingssituation som vägintrång på jordbruksfastighet utgör.

Kapitel 4 innehåller det tredje huvudavsnittet, nämligen *principerna för att bestämma annan ersättning*. Restpostprincipen har en central funktion, dvs. att annan ersättning kan bestämmas till skillnaden mellan den totala ersättningsgilla skadan och intrångsersättningen när det som i detta fall är avkastningsfastigheter (jordbruk) som är utgångspunkten för värderingen. Kapitlet kommer därför att belysa problemet att bestämma minskningen av avkastningsvärdet (totalskadan) och de komponenter som ingår i en sådan beräkningsmodell. Närmare bestämt kommer parametrarna årlig skada, kalkylhorisont, framtida marknadsvärdeminskning samt kalkylränta att behandlas. Förutom mer principiella och teoretiska utgångspunkter kommer även frågan om normalisering eller schablonisering att diskuteras.

Tillvägagångssättet i stort är likartat för kapitlen 3 och 4. Analysen bygger bl.a. på en genomgång av inhemska litteratur och rättsfall. Några empiriska undersökningar görs inte inom ramen för arbetet.

En annan likhet mellan framställningen i dessa båda kapitlen är att jag har försökt skilja på å ena sidan generella aspekter och å andra sidan vad som är speciellt för situationen vägintrång på jordbruksfastigheter. De generella principerna är som jag ser det tillämpliga på avkastningsfastigheter i allmänhet. Dessa principer kommer att diskuteras ingående och detaljerat för vägintrångsfallet; i avsnitt 3.4 om intrångsersättning och i avsnitten 4.4.2, 4.5.2, 4.6.2 samt 4.7.2 om annan ersättning. Den läsare som är enbart intresserad av de övergripande generella principerna kan med fördel lämna dessa specialfrågor åt sidan.

I *kapitel 5* görs slutligen en *syntes och sammanfattning* av arbetet. Ambitionen från början var att jag skulle göra en viss jämförelse med andra länder, men det blev inte så av olika anledningar. I kapitlet dras därför slutsatser om den behandlade värderingsmetoden mot bakgrund av den ersättningslagstiftning och de procedurregler som tillämpas när man löser ersättningsfrågorna i Sverige.

Kapitel 2

De ersättningsrättsliga grunderna

2.1 Inledning

I detta kapitel behandlas de ersättnings- och värderingsrättsliga utgångspunkterna för en principiell värderingsmetodik för den aktuella värderings-situationen vägintrång på jordbruksfastigheter. Ett grundläggande krav på en sådan metodik är att den ska vara *rättsenlig*. Det innebär att den ska bygga på de materiella ersättningsbestämmelserna i 4 kap. ExL.⁷⁴

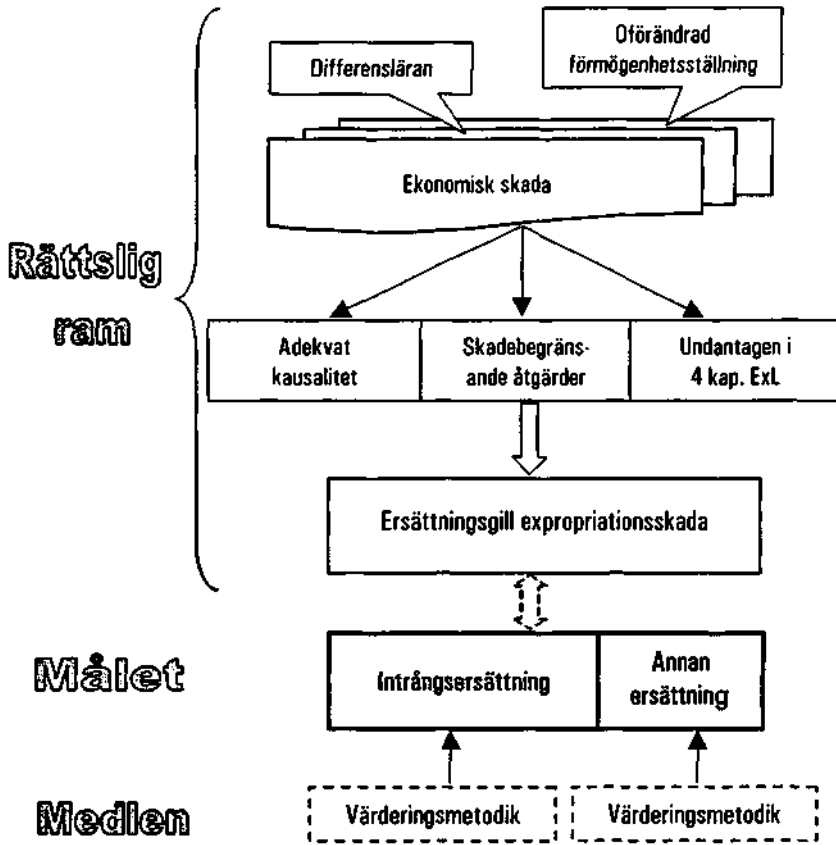
I figuren på nästa sida sammanfattas de ersättningsrättsliga grunderna schematiskt. Figuren har tagits med redan här i inledningen för att ge en översikt över det ersättningsrättsliga systemet.⁷⁵

Målet med värderingen är att i slutändan komma fram till ersättningsbeloppen *intrångsersättning och annan ersättning*. För att nå dit behövs det värderingsprinciper och värderingsmetoder, dvs. en adekvat *värderingsmetodik*. Metodikfrågorna behandlas i kapitel 3 och 4 för intrångsersättning respektive annan ersättning, men för att ge en fullständig bild över det värderingsrättsliga systemet har jag ändå lagt in dessa moment i figuren.

⁷⁴

Ersättning för upplåtelse av vägrätt ska genom hänvisningen i 55 § VägL bestämmas enligt 4 kap. ExL i tillämpliga delar. För mark som tas i anspråk för järnvägsändamål finns motsvarande hänvisning i 4 kap. 5 § LBJ (inlösen) samt 5 kap. 10 a § FBL (fastighetsreglering). Det kan anmärkas att i de fall att parterna kommer överens om ersättningen, vilket är såväl vanligt som rättsenligt, så är det inte säkert - men inte heller uteslutet - att expropriationslagens materiella regler kommer att vara styrande för ersättningsnivån. Här avses dock närmast en värderingsmetodik som ska utgöra grund för exempelvis lantmäterimyndighetens officialbeslut vid förrättning; se vidare avsnitten 2.3.2, 3.4.1 och 4.2.2 om officialvärdering. Dessutom ska redan här sägas att de procedurregler som gäller för officialvärderingen kan i sig komma att inverka på ersättningsnivån, dvs. att denna inte styrs av enbart de materiella reglerna i 4 kap. ExL.

⁷⁵ Det kan kanske diskuteras om figuren är en sammanfattning av eller en utgångspunkt för den ersättningsrättsliga analysen. Det är kanske närmast det senare eftersom figuren inte illustrerar något nytt i egentlig mening; frånsatt naturligtvis att det är min egen tolkning. Därför passar figuren in bra här som en introduktion till kapitlet.



Figur 8. Översikt över expropriationslagens grundprinciper för värdering av intrång.

Kapitlet kommer alltså att beskriva den som jag i figuren valt att kalla "rättsliga ramen". En grundprincip för kompensationen enligt expropriationslagen är att sakägarens förmögenhetsställning ska vara oförändrad (se vidare avsnitt 2.2.1). Den så kallade *differensläran* kan vara ett hjälpmedel för att uppskatta expropriationsskadan (se avsnitt 2.2.2).

Det är endast *ekonomiska skador* som ersätts, varför detta begrepp är centralt i sammanhanget (se avsnitt 2.2.3).

För att man ska få den *ersättningsgilla* skadan måste kraven på *kausaltitet* och *adekvans* vara uppfyllda (se avsnitt 2.2.4). Vidare ska hänsyn tas till skäliga *skadebegränsande åtgärder* vid skadeuppskattningen (se avsnitt 2.2.5). Skadeståndsrätten utgör i grunden förebild för båda dessa "filter", vilka främst får betydelse för att bestämma delposten annan ersättning och därmed även totalersättningen.

Även *undantagsbestämmelserna* i 4 kap. ExL, t.ex. influensregeln och presumtionsregeln (se avsnitt 2.5), har betydelse för avgränsningen av den ersättningsgilla skadan. Dessa bestämmelser, som ska tillämpas på intrångsersättningen, kan leda till att principen om oförändrad förmögenhetsställning rubbas.

Den ersättningsgilla totalskadan i intrångssituationen ska så att säga fördelas på posterna *intrångsersättning* och *annan ersättning*, dvs. ersättning för fastighetsskadan och övrig ekonomisk skada. Annorlunda uttryckt kan man säga att den ersättningsgilla skadan utgör ramen för dessa båda poster.⁷⁶ De grundläggande principerna för bestämning av intrångsersättning och annan ersättning redovisas i avsnitten 2.3 respektive 2.4. En väsentlig utgångspunkt för posten annan ersättning är att den vid intrång på en avkastningsfastighet kan bestämmas som en *restpost*, som i princip utgörs av skillnaden mellan inverkan på avkastningsvärdet och marknadsvärdet.

I ett särskilt avsnitt (2.6) redogörs för begreppen svårbedömbär och oförutsebar skada. Kapitlet avslutas (avsnitt 2.7) med en principiell värderingsmodell mot bakgrund av de värderingsrättsliga grunderna. Denna modell kan också ses som en introduktion till de efterföljande mer värderingsinriktade kapitlen.

Så långt en översikt över och en i viss mån sammanfattning av kapitlets innehåll. Till sist vill jag bara åter understryka, att även om syftet med värderingsmetodiken är att bestämma de två posterna intrångsersättning och annan ersättning, så utgör de tre översta "korterna" i figuren viktiga grunder för den *rättsliga värderingen*. De är lika viktiga för helheten på samma sätt som att en kortlek utan alla kort är obrukbar.

En naturlig utgångspunkt för den fördjupade analysen av den rättsliga ramen är begreppet *expropriationsskada*. Jag kommer därför att inleda nästa avsnitt med en beskrivning av detta begrepp, såsom det uttrycks i lagens förarbeten.

⁷⁶ Därav den dubbelpekande pilen i figuren, vilket illustrerar att det inte är *nödvändigt* att beräkna ersättningarna (intrångsersättning och annan ersättning) genom att först bestämma den ersättningsgilla totalskadan, men att denna *alltid* utgör den yttre ramen för den totala ersättningens storlek. En annan sak är att det säkraste sättet att bestämma posten annan ersättning vid intrång på jordbruksfastighet är via en bestämning av totalskadan, vilket kommer att framgå av avsnitt 2.4.

2.2 Grundprinciperna i expropriationslagen

I expropriationsutredningens betänkande från år 1969 definieras begreppet *expropriationsskada* på tre något olika sätt, nämligen som:⁷⁷

- 1 Minskad förmögenhet (total nettoskada).
- 2 Minskning av det framtida utbytet av förmögenheten (inkomstminskning eller utgiftsökning).
- 3 Resultat av ett ingrepp i ett fortgående ekonomisk skeende (differens mellan ett verkligt och tänkt händelseförlopp).

Det finns uppenbara innehållsmässiga likheter mellan främst den andra och tredje definitionen; båda dessa är framåtsyftande. Den första däremot knyter mera direkt an till värdet av förmögenheten i dagsläget. Men det är å andra sidan i huvudsak beräkningstekniska skillnader, eftersom expropriationsskadan beräknad enligt de båda framåtsyftande varianterna ska knytas till en aktuell värdetidpunkt. Och omvänt kan ju en förmögenhet beräknas utifrån en framtida avkastning (ekonomiskt utbyte).

De olika definitionerna kan även kopplas samman med och motiveras av expropriationslagens indelning i olika ersättningsarter, dels löseskilling eller intrångsersättning för fastighetsskada, dels (annan) ersättning för övrig skada som drabbar fastighetsägaren. Den första skadedefinitionen är mest relevant för bestämning av fastighetsersättningen. De två övriga torde - åtminstone i realiteten - ha betydelse huvudsakligen för beräkning av annan ersättning, varvid gängse skadeståndsrättsliga principer utgör en viktig utgångspunkt.

Det som beskrivits nu är en starkt förenklad bild av de expropriationsrättsliga grunderna och innebörden i skadebegreppet, men den kan vara bra att ha som utgångspunkt för den fortsatta analysen. För att få en mer fullständig bild är det nödvändigt att ta del av förarbeten, doktrin och praxis.

I det följande ska alltså de grundstenar som expropriationslagen vilar på behandlas utförligare. Det går säkert att göra detta på olika sätt, t.ex. att ta avsnitten i en något annan ordning och att fördjupa en del avsnitt ytterligare. Med tanke på arbetets syfte har jag valt att koncentrera framställningen på sådana frågor som enligt min erfarenhet brukar bli föremål för diskussion i den här aktuella intrångssituationen, exempelvis frågan om ersättning för historiska utgifter.⁷⁸

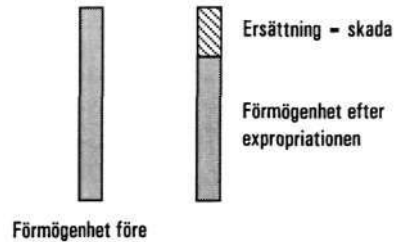
⁷⁷ Se SOU 1969:50 s. 157.

⁷⁸Och som jag nämnde sist i avsnitt 1.1 har Hager (1998) gjort en ingående analys av de värderingsrättsliga grunderna, speciellt vid expropriation av hel fastighet, varför jag inte har anledning att uppfinna hjulet på nytt i det avseendet. Jag behandlar av den anledningen inte heller skade-

2.2.1 Oförändrad förmögenhetsställning

En grundprincip för ersättningsreglerna i expropriationslagen är alltså att sakägarens *förmögenhetsställning*, eller med andra ord *ekonomiska ställning*, efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Denna grundprincip uttalas tydligt i lagens förarbeten.⁷⁹ I litteraturen brukar också principen om *full ersättning* nämnas.⁸⁰ Dessa båda principer torde innebära samma sak sett från lagstiftarens synpunkt.⁸¹

Expropriationsersättningen ska sålunda enligt detta betraktelsesätt syfta till att kompensera sakägaren så, att hans eller hennes förmögenhet är lika stor efter expropriationen som före. Ersättningsbeloppet ska med andra ord fylla ut den förmögenhetsbrist som expropriationen orsakar. Figuren här intill illustrerar principen.



Oförändrad förmögenhetsställning nämns alltså inte i lagtexten, men principen kommer indirekt till uttryck i den grundläggande ersättningsregeln i 4 kap. 1 § ExL. Där sägs ju att *övrig skada* för fastighetsägaren ska ersättas, dvs. en skada *utöver* fastighetens minskade marknadsvärde i intrångssituationen.

Här i detta arbete är det också vid beräkning av totalskadan som grundbestämmande av annan ersättning som denna grundprincip får sin egentliga

ståndsriheten specifikt, utan främst som jämförelse med expropriationsriheten. Även Bengtssons (1991) bok om ersättning vid offentliga ingrepp behandlar ingående likheterna och skillnaderna mellan värderingsgrunderna i expropriations- och skadeståndsriheten.

⁷⁹ Se prop. 1971:122 s. 165 och 192 och SOU 1969:50 s. 157. Jfr även Bouvin och Stark (1989) s. 160 samt Hager (1998) s. 190 och 380 samt även Strahl (1926) s. 164 ff. och Körlov (1954) s. 207.

⁸⁰ Se t.ex. Bengtsson (1991) bl.a. s. 33 och Hager (1998) s. 189. Fram till 1949 års lagändring fanns också uttrycken "fastighetens fulla värde", "full ersättning" och "fullt ersättas" med i lagtexten; jfr t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 155.

⁸¹ Vad som menas med full ersättning kan dock diskuteras ur olika aspekter. Sett ur sakägarens synvinkel är det måhända den ersättning som gör att han är lika nöjd efter som före expropriationen. Se t.ex. Strahl (1926) s. 162, Roos (1990) s. 32 och 274 samt Hager (1998) s. 190 ff. och s. 381. Ersättningen hamnar i så fall med all säkerhet på en betydligt högre nivå än den som anges i 4 kap. 1 § ExL. Jfr Werins (1978) s. 93 ff. diskussion kring marknadsvärde kontra reservationspris (= det pris som ett expropriationsobjekt skulle *lägst* betinga vid en helt frivillig försäljning, utan press av expropriationshot; jfr även ovan s. 26). Intressant i det sammanhanget är Lindeborgs (1986) undersökning om kompensationskvot (= total nytta), som han för skogsfastigheter empiriskt uppskattade till ett belopp dubbelt så stort som enbart den monetära nyttan.

praktiska betydelse. Det kommer att utvecklas senare i avsnittet 2.4 om annan ersättning.

Principen om oförändrad förmögenhetsställning kan dock komma att *rubbas* på grund av de särskilda reglerna i 4 kap. 2-5 §§ ExL.⁸² Enligt exempelvis presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ersätts sålunda inte alltid förväntningsvärden och enligt influensregeln i 4 kap. 2 § ersätts företags-skador endast under vissa förutsättningar. Som vi ska se av avsnitt 2.4 har posten annan ersättning inte en kompletterande funktion när det gäller dessa undantagsbestämmelser.

Ett annat förhållande som kan tänkas leda till att ersättningen inte räcker till för att täcka hela förmögenhetsminskningen är att skattekonsekvenserna inte ska beaktas vid bestämmandet av ersättningen.⁸³ Detta är en beräkningsprincip som följer av praxis. Se vidare avsnitt 4.4.1 om skatteproblematiken.

Som avslutning kan åter sägas att den nu beskrivna grundsatsen om oförändrad ekonomisk ställning har fått sin betydelse i tillämpningen främst som en ram eller motivering för posten annan ersättning.⁸⁴ I och med detta kan det vara lämpligt att gå över till frågan *hur* den minskade förmögenheten kan beräknas.

2.2.2 Differensläran

Allmänt

Med förebild från skadeståndsrättens område brukar den så kallade differensläran i litteraturen anvisas som en *metod eller princip* för att beräkna expropriationsskadan.⁸⁵ Strahl, som var den som introducerade differens-

⁸²

Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 163. Dessutom kan även de processuella bestämmelserna i 5 kap. 25 och 26 §§ ExL ha betydelse för den utdömda ersättningens storlek.

⁸³

Vilket även har uppmärksamats av t.ex. Hernmarck (1968) s. 383 ff.

⁸⁴ Jfr t.ex. rättsfallen NJA 1979 s. 735 I och II, där ersättning för förlorad handelsvinst utgick utöver löseskilling (se referat nedan s. 110), och NJA 1981 s. 780, där ersättning för lagfartskostnad utgick utöver marknadsvärdet. I båda fallen var HD:s motivering till att annan ersättning betalades ut att fastighetsägarens samlade ekonomiska ställning skulle vara oförändrad.

⁸⁵ Differensläran som metod behandlas av t.ex. Strahl (1926) s. 167 ff., Persson (1953) s. 16 ff., Hernmarck (1968) s. 373, Bengtsson (1986) s. 147 ff. och (1991) s. 226 ff., Bouvin och Stark (1989) s. 161, Herre (1996) s. 312 ff. samt Hager (1998) s. 203 och 215 ff. Man kan notera att även uttrycken differensmetod (Persson och Bengtsson) och differensprincip (Hernmarck och Herre) används, vilket understryker att det är fråga om en metod eller princip för skadeuppskattningen, ett medel och inte ett mål. (För egen del anser jag i och för sig att differensprincip bättre talar om vad det är fråga om, därför har jag i likhet med andra använt denna term i tidigare arbe-

läran i landet, definierade även *skadan* utifrån läran,⁸⁶ vilket sannolikt ligger bakom expropriationsutredningens tredje definition av expropriationsskadan ovan. Men numera anses det alltså vara främst i egenskap av en metod för skadeuppskattningen som differensläran - eller differensprincipen som den också ofta kallas - fyller sin funktion.

Differensläran innebär att skadan bestäms genom en jämförelse av det ekonomiska resultatet av *skillnaden mellan två händelseförlopp*, det hypotetiska och det verkliga. Det hypotetiska förloppet är det som skulle ha inträffat om expropriationen inte skett. Det verkliga, faktiska händelseförloppet är det som kommer att inträffa efter ingreppet.

Differensläran tar alltså *primärt* sikte på skillnaden mellan två händelseförlopp, skeenden, och inte mellan två förmögenhetstillstånd.⁸⁷ För att man ska kunna bestämma ett ersättningsbelopp måste denna skillnad transformeras om till en monetär enhet.⁸⁸ Det som söks är ju ett ekonomiskt mått på skadan, dvs. den *ekonomiska konsekvensen* av händelsedifferensen.⁸⁹ Innebörden i det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation, vilket jag tar upp i avsnitt 2.2.3, har alltså en central betydelse för detta *sekundära* steg. Vid en praktiskt tillämpning av läran som metod för skadeuppskattningen hänger givetvis dessa båda steg intimt samman.⁹⁰

ten; se t.ex. Norell, 1998, s. 49. Men å andra sidan bygger ju all intrångsvärdering på att man uppskattar en differens av något slag utifrån situationen före och efter intrånget, vare sig det är skillnad i marknadsvärde eller totalskada; jfr. Persson, 1953, s. 17. Mot den bakgrunden framstår termen differenslära som bättre för att markera att den gäller ett speciellt ändamål, nämligen att jämföra två händelseförlopp. Jag har dessutom i avsnitt 3.4.1 använt uttrycket differensmetodik som motsats till direktmetodik för att bedöma en marknadsvärdeminskning)

⁸⁶ Se Strahl (1926) s. 167. Jfr dock Persson (1953) s. 19 ff., som understryker att det en principiellt viktig skillnad mellan differensläran som metod å ena sidan och teori om begreppet skada andra sidan.

⁸⁷ Se t.ex. Strahl (1926) s. 167, Persson (1953) s. 23 ff., Bengtsson (1991) s. 226 och Hager (1998) s. 215.

⁸⁸

Vilket Strahl uttrycker på följande sätt: "Den jämförelse, man skall företaga för bestämmande av skada, måste för att vara användbar giva till resultat, att mellan händelseförloppen består en ekonomisk skillnad, uppgående till visst penningbelopp." (a.a. s. 168)

⁸⁹

Jfr Persson (1953) s. 18, som med "skada" menade den ogynnsamma effekten av ingreppet (realskadan), dvs. i princip händelsedifferensen. Nästa steg, värderingen av denna skada i pengar, kallade han "förlust"; se även Herre (1996) s. 317. Jag använder dock inte dessa termer här i detta arbete, utan i stället en något annan terminologi som är allmänt förekommande i fastighetsvärderingssammanhang (jfr t.ex. avsnitt 2.7 nedan och tidigare i avsnitt 1.1.3, där jag i princip använde identifiering och kvantifiering i betydelsen "skada" och värdering för "förlust").

⁹⁰

Se även Strahl (1926), som genomgående tar in värderingssteget i diskussionen.

Vid expropriation kommer båda händelseförloppen att vara okända med tanke på att de avser framtiden. Det blir följaktligen fråga om *sannolikhetsbedömningar* i båda fallen,⁹¹ även om det verkliga händelseförloppet givetvis ska utgå från de med hänsyn till expropriationen kända faktiska förhållandena vid värderingstillfället.

I slutändan är det den *ersättningsgilla* expropriationsskadan som ska bestämmas. För att nå detta mål krävs bl.a. att frågorna om adekvat kausalitet samt skäligen skadebegränsande åtgärder besvaras, vilket jag i figur 8 illustrerat med att den ersättningsgilla skadan är det belopp som passerar detta "rättsliga filter". Exempelvis skador som ändå skulle ha inträffat eller som fastighetsägaren skäligen kan begränsa ska så att säga filtreras bort. Frågan är hur detta förhållande ska beaktas vid tillämpningen av läran.⁹²

Det framstår därvid som rimligt att ändamålssynpunkter får avgöra vad som är lämpligt. Om man väljer att *inte* filtrera själva händelseförloppen, så att man som resultat får en oreducerad skada, måste man ändå i ett senare skede göra denna reduktion. Det blir alltså i princip en ytterligare bedömning av händelseförloppen, något som framstår som en onödig omväg om man söker den ersättningsgilla skadan med hjälp av differensläran. Det bästa sättet från ändamålssynpunkt är följaktligen att utgå direkt från de ersättningsgrundande händelseförloppen.⁹³

Den modell som nu valts innebär alltså att det verkliga händelseförloppet ska bedömas *med hänsyn till* att fastighetsägaren utför skäligen *skadebegränsande åtgärder*. Kausalitetskravet kommer att ha betydelse främst för det hypotetiska ersättningsgrundande förloppet; vid bedömning av detta har värderaren att ta ställning till bl.a. frågan om skadan skulle ha inträffat även om inte intrånget gjorts. Adekvansproblematiken, dvs. om skadan är en beräknelig följd av expropriationen eller inte, framstår däremot mer som en fråga som är knuten till det verkliga händelseförloppet.

En konsekvent tillämpning av differensläran leder vidare till att eventuell *nytta* som expropriationen medför avräknas från skadan.⁹⁴ Det faktiska händelseförloppet innefattar ju även nyttoeffekter.

Det som nu har behandlats gäller i huvudsak differensläran som metod eller princip för att bestämma ramen för den *ersättningsgilla totalskadan*.

⁹¹ Jfr t.ex. Strahl (1926) s. 171 och SOU 1969:50 s. 185

⁹²

Jfr Hagers (1998) diskussion av denna fråga, se a.a. s. 220 ff., där han påpekar att svaret hänger samman med vad differensläran syftar till att ge svar på, dvs. om det är den ersättningsgilla skadan eller den yttre ramen för denna skada. (Hager väljer den senare modellen i sitt arbete.)

⁹³

Vilket t.ex. Strahl (1926) gör när han under det verkliga händelseförloppen diskuterar vad t.ex. expropriationen bör göra för att minska skada, se a.a. s. 198 ff.

⁹⁴ Se t.ex. Bengtsson (1991) s. 231. Jfr även nedan s. 80.

Beträffande *löseskillning* eller *intrångersättning*, dvs. ett marknadsvärdebelopp knutet till en viss värdetidpunkt, är läran knappast relevant som metod. Det är ju inte fråga om en jämförelse mellan två framtida händelseförlopp i det fallet.⁹⁵

Efter denna allmänna beskrivning av differensläran, som det förtjänar att påpekas inte ens inom skadeståndsrätten är oomstridd som metod,⁹⁶ övergår jag så till att analysera lärans betydelse för den värderingssituation som är av speciellt intresse i detta arbete.

Differenslärans funktion vid intrång på jordbruksfastigheter

Det utmärkande för den här aktuella värderingssituationen är dels att det gäller ett *intrång*, inte förlust av hel fastighet, dels att det är en *avkastningsfastighet* som drabbas. Den ekonomiska verksamheten på fastigheten kommer att fortsätta efter intrånget, men under försämrade betingelser.

Det ligger nästan i sakens natur att differensläran framstår som speciellt lämpad för att bestämma den ersättningsgilla totalskadan i den situationen. Intrånget leder vanligtvis till minskade inkomster och/eller ökade utgifter för jordbruksföretaget, dvs. det verkliga (ekonomiska) händelseförloppet blir ett annat jämfört med den hypotetiska situationen att intrånget inte skett. Denna situation stämmer för övrigt väl överens med den som Strahl utgick från när han beskrev differensläran.⁹⁷

Enligt vad som sades nyss är läran dock knappast relevant när det gäller att bestämma intrångersättningen. Visserligen är det en differens som ska bestämmas, skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget, men det är ju inte träffande att tala om en jämförelse mellan ett verkligt och ett hypotetiskt händelseförlopp i det sammanhanget.⁹⁸

Vid ett intrång, av t.ex. en väg, kommer ofta en stor del av fastigheten att bli opåverkad av själva initialskadan. En naturlig fråga mot denna bakgrund är om dessa opåverkade delar av fastigheten kan lämnas utanför vid beskrivning av händelseförloppen eller om jämförelsen av dessa bör utgå från

⁹⁵ Se t.ex. Bengtsson (1991) s. 237 ff. om denna fråga.

⁹⁶

Jfr såväl Bengtssons, Herres som Hagers beskrivning av läran, se hänvisningarna i fotnot 85.

⁹⁷ Se Strahl (1926) s. 167 ff. Strahl utgick därvid från minskade intäkter eller ökade utgifter och anförde sedan i fråga om uppskattningen av den ekonomiska skadan: "För att nå fram till en sådan bestämning av skadan måste man reducera händelseförloppens ekonomiska verkan till en och samma tidpunkt, och det praktiskt lämpliga är att räkna ut nuvärdet av såväl det ena som det andra händelseförloppet." (s. 168) Som vi ska se strax motsvarar denna beskrivning grunderna för avkastningsvärdering, vilka IAN-modellen vilar på.

⁹⁸

Jfr Bengtsson (1991) s. 243.

fastigheten som helhet. Enligt en strikt tillämpning av läran är det utan tvivel så att den senare modellen bör väljas, även om det är uppenbart att vissa delar av fastigheten inte påverkas värdemässigt.⁹⁹

Men från praktisk synpunkt är det naturligtvis enklare att i differensbedömningen utesluta sådant som inte påverkas av intrånget. Och varför ska man krångla till det i onödan? Finns det en enklare lösning som är lika bra, och som ger ett lika säkert mått på skadan, är enligt min mening den lösningen att föredra.

Det kan därför i intrångssituationen vara mest ändamålsenligt att *ute-lämnna* sådana poster som *inte påverkas* av intrånget. Mer konkret kommer bedömningen i så fall att ta sikte på enbart de slag av inkomster eller utgifter som påverkas av intrånget. Det blir vad man skulle kunna kalla en *modifierad* variant av differensläran; fortfarande utgör ju de båda händelseförloppen en grundläggande utgångspunkt för beräkningen.

Det kan redan här vara värt att något föregripa den fortsatta framställningen och nämna att IAN-modellen, som behandlas utförligt i kapitel 4, är en tillämpning av denna modifierade differenslära. I IAN-modellen har visserligen dessutom en ytterligare förenkling gjorts, nämligen att beräkningen utgår *direkt* från den årliga avkastnings*differensen*, men grundprincipen är fortfarande en jämförelse mellan det verkliga och det hypotetiska händelseförloppet.

Här ska inte differensläran och dess beståndsdelar behandlas ytterligare. De svårigheter som hänger samman med bedömningen av de framtida händelseförloppen vid intrång på jordbruksfastigheter och som man har att ta ställning till vid den praktiska tillämpningen framgår av framställningen i kapitel 4. Grundprinciperna framgår dessutom av den värderingsmodell som redovisas i avsnitt 2.7.

Sammanfattande slutsatser

Differensläran är en principmetod som regelmässigt torde vara användbar för att uppskatta den totala ersättningsgilla expropriationsskadan vid intrång på avkastningsfastigheter. Läran kan sålunda vara ett viktigt hjälpmedel för att bedöma och kontrollera att den totala ersättningen täcker fastighetsägarens ekonomiska förlust.

Från praktisk synpunkt kan skadeuppskattningen lämpligen göras utifrån enbart de poster som påverkas av intrånget. Denna modifikation innebär inte - enligt min mening - att man gör ett avsteg från lärans grunder. Av samma praktiska anledning bör enbart de skadegrundande händelserna beaktas.

⁹⁹ Se Strahl (1926) s. 167. Jfr även Hager (1998) s. 216.

2.2.3 Ekonomisk skada

Grundprincipen vid expropriation är att *endast ekonomiska skador ersätts*, vilket framgår av bl.a. förarbeten¹⁰⁰ och litteratur.¹⁰¹ Av detta följer att ideella skador inte ersätts.¹⁰² Sålunda ska ersättning inte betalas för t.ex. fastighetsägarens eventuella psykiska lidande orsakat av expropriationen.¹⁰³

Som vi redan varit inne på i föregående avsnitt är innebörden i begreppet ekonomisk skada mycket centralt för tillämpningen av t.ex. differensläran. För att kunna bestämma den ersättningsgilla expropriationsskadan är det sålunda viktigt att avgränsa den ekonomiska skadan, eller omvänt utesluta skador av icke ekonomisk art.¹⁰⁴

Det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation anknyter nära till vad som gäller inom skadeståndsrätten;¹⁰⁵ ett undantag är det nyss nämnda om ideell skada. En annan viktig skillnad består i att expropriationsskadan ska delas upp på olika ersättningsposter.¹⁰⁶ Vidare är det med all sannolikt så, att skadeståndsrätten är generösare i fråga om ersättning för historiska kostnader.¹⁰⁷

Objektivt mätbar i pengar

Trots de skillnader som nämndes nyss är det emellertid nödvändigt att först anknyta till skadeståndsrätten för att närmare definiera skadebegreppet vid

¹⁰⁰

Se SOU 1969:50 s. 157 och 185 samt prop. 1971:122 s. 192.

¹⁰¹ Se t.ex. Strahl (1926) s. 164, Persson (1953) bl.a. s. 362, Bouvin och Stark (1989) s. 160 samt Hager (1998) s. 224.

¹⁰²

I detta avseende är det en skillnad mot skadestånd enligt skadeståndslagen; se t.ex. Hager (1998) s. 224. Ersättning för personskada kan enligt 5 kap. 1 § SkL avse även sveda och värk m.m. (= ideell skada); se t.ex. Helmer (1985) s. 291 ff. Det kan i det sammanhanget påpekas att skadestånd enligt miljöbalken, tidigare miljöskadelagen, inte heller omfattar ersättning för ideella skador såvida dessa inte har samband med personskada (jfr Eriksson, 1986, s. 53); jfr även fotnot 114 nedan.

¹⁰³ Jfr t.ex. Axlund (1993) s. 24 och rättsfallet V78:7.

¹⁰⁴ Se Hager (1998) s. 224.

¹⁰⁵ Att expropriationslagstiftningen vilar på samma grundsatser som skadeståndslagen sägs t.ex. i prop. 1971:122 s. 192. Men det finns alltså också vissa undantag, som jag här nämner bara i stora drag, men återkommer till senare i avsnittet. För en ingående jämförelse med skadeståndsrätten hänvisas till t.ex. Bengtssons (1991) bok om ersättning vid offentliga ingrepp. Även av Hagers (1998) avhandling om värderingsrätt framgår likheterna och skillnaderna mellan de skadeståndsrättsliga och expropriationsrättsliga ersättningsprinciperna.

¹⁰⁶

Se vidare om denna fråga nedan s. 88.

¹⁰⁷ Jfr t.ex. Hager (1998) s. 234. Se vidare nedan s. 77 ff.

expropriation. Begreppet *ekonomisk skada* kan därvid närmast definieras som en skada som på ett *objektivt* sätt kan värderas eller uppskattas i pengar.^{108 109} Detta objektivitetskrav brukar även uttryckas som så att värderingen ska kunna ske efter en allmän värderingsstock eller av en utomstående, t.ex. en domstol.¹¹⁰ Av detta följer att den subjektiva skadan inte ersätts, dvs. varken affektionsvärdet¹¹¹ - i den mån de inte ingår i marknadsvärdet¹¹² - och liknande icke ekonomiska, subjektiva värden.¹¹³ Skadan är sålunda ur den här aspekten inte sedd från sakägarens perspektiv.

Denna generella definition av den ekonomiska skadan kan preciseras. Speciellt med tanke på *expropriationssituationen* är det lämpligt att skilja på (1) inkomstbortfall och utgiftsökningar, (2) förlust av objektet (fastigheten) samt (3) frågan om ersättning för gjorda investeringar eller andra historiska kostnader.¹¹⁴ Dessa tre frågor behandlas nedan i varsitt underavsnitt.

¹⁰⁸

Se t.ex. Persson (1953) s. 366 och Hager (1998) s. 229.

¹⁰⁹

Tidigare förekom även andra definitioner på ekonomisk skada. Se Persson (1953) s. 363, som urskiljer tre olika bestämmingar. Den första är angrepp på förmögenheten, den andra förstörande av ett nyttovärde och den tredje - den alltså numera allmänt vedertagna bestämningen - vad som kan uppskattas i pengar "efter en allmän värderingsstock" (s. 366). Jfr även Hagers (1998) s. 225 ff. redogörelse för det ekonomiska skadebegreppet.

¹¹⁰ Om man så vill går det naturligtvis att ur filosofisk synvinkel, med utgångspunkt från t.ex. objektivitetsresonemanget tidigare i avsnitt 1.3.1, diskutera hur pass "objektivt" ett sådant kriterium verkligen är. En utomstående värderare - liksom för övrigt domstolens ledamöter - har sin subjektiva uppfattning om verkligheten etc., vilket helt naturligt gör att olika personer kan komma till olika resultat även om värderingen görs efter en objektiv måttstock. Men det är som sagt en diskussion på ett annat plan...

¹¹¹ Se t.ex. prop. 1971:122 s. 192 samt Hernmarck (1964) s. 39 och Helmer (1985) s. 316. Med affektionsvärde menas enligt nationalencyklopedin "värde av icke-ekonomisk natur som ett föremål, främst av känslomässiga skäl, har för i första hand ägaren personligen".

¹¹²

Det kan nämligen vara värt att påpeka att marknadsvärdet kan i större eller mindre utsträckning vara betingat av olika känslomässiga bindningar, vilket leder till att en del affektionsvärden ersätts via marknadsvärdet; se Persson (1953) s. 377 och Werin (1984) s. 354.

¹¹³ Det kan anmärkas att ur national- och företagsekonomisk synvinkel framstår termen *monetär skada* som mer relevant i stället för ekonomisk skada. I den ekonomiska litteraturen menas vanligen med en monetär enhet (nytta eller skada) att denna på ett enkelt och objektivt sätt kan uppskattas i pengar. En monetär nytta kan således lätt falla ut i eller omsättas i pengar; se t.ex. Lindeborg (1986) s. 15. Termen ekonomisk har emellertid en bredare nationalekonomisk innebörd på så vis att affektionsvärden och andra icke monetära värden kan representera ekonomiska värden för den som innehar en fastighet; jfr Werin (1984) s. 354, som använder termen "uppgivna individuella önskemål" som ett uttryck för ekonomiska skadan ur denna bredare aspekt.

¹¹⁴

I sammanhanget kan nämnas att enligt *miljöskadelagstiftningen* har skadestånd utgått för s.k. minskat bruksvärde utöver marknadsvärdeminskning. Det är i princip ersättning för störningar orsakade av byggandet av en anläggning (buller, skakningar etc.) eller av driften av anläggningen fram till värdetidpunkten som har prövats. Detta är alltså en ytterligare typ av skada än de tre slag

Den sista frågan, om ersättning för historiska kostnader, ges ett relativt stort utrymme med tanke på att det finns olika synsätt i litteraturen och det saknas klagörande rättspraxis. Som nämndes nyss är ju det sannolikt så att det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation skiljer sig från skadeståndsrätten i detta avseende.

Inkomstbortfall och utgiftsökningar

Det som innefattas i ekonomisk skada enligt gängse skadeståndsrättslig uppfattning är i första hand *inkomstbortfall* och/eller åsamkade *utgifter*.¹¹⁵ Denna definition är grundläggande även för skadeuppskattningen orsakad av de allmänna tvångsingreppen som expropriation, vägrättsupplåtelse etc. utgör, speciellt vad gäller bestämmande av ersättning för övrig skada.¹¹⁶

Vi har ju också inledningsvis nämnt inkomstbortfall och utgiftsökningar som den andra av de tre definitioner som gjordes av expropriationsutredningen. Definitionen passar också väl in i differenslärans system för skadeuppskattningen.

Lika med kontanta inkomster och utgifter anses enligt förarbetena värdet av naturaförmåner som den ersättningsberättigade åtnjuter, värdet av eget arbete som han utför och annat sådant, som med någon grad av säkerhet kan uppskattas i pengar.¹¹⁷

Av den nu beskrivna innebörden i begreppet ekonomisk skada anses bl.a. följa att stor återhållsamhet måste iaktas då det vid expropriation gäller att

som angetts här, och det är därför inte säkert att en sådan skada är ersättningsgill enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL. Först och främst kan nämnas att HD dömde ut ersättning för minskat boendevärde i rättsfallet *NJA 2000 s. 737*. Målet gällde expropriation för järnväg (Arlandabanan), varvid frågan om minskat boendevärde med stöd av 5 kap. 3 § ExL prövades enligt miljöskadelagen. HD konstaterade att ersättning kan utgå för en ekonomisk skada, men inte för en ideell skada. I målet hade fastighetsägarna störts av maskindamm, buller och byggtrafik i sådan omfattning att de inte kunnat utnyttja sina fastigheter fullt ut och de hade behövt utföra mer tvätt och städning än annars. HD fann att inskränkningarna i fastighetsägarnas boendemöjligheter och värdet av deras egna arbete utgjorde följdskador av ekonomisk natur och som inte kunde sakna betydelse. Fastighetsägarna var därför berättigade till skälig ersättning för skadan. Dessutom kan nämnas några tidigare hovrättsfall där annan ersättning utgick för minskat bruksvärde: V85:17 (petrokemisk industri), V86:20 (anläggning för avfallsdeponering) och V93:6 (omläggning av allmän väg)

¹¹⁵ Se t.ex. Persson (1953) s. 370 och Hager (1998) s. 225. Se dock den terminologiska anmärkningen strax.

¹¹⁶ Se t.ex. SOU 1969:50 s. 157 och 185 samt Bouvin och Stark (1989) s. 161.

¹¹⁷ Se SOU 1969:50 s. 185. Jfr även prop. 1974:83 s. 160, där det uttalas att fördelar för fastighetsägare i form av möjlighet till biinkomster och naturhushållning som inte påverkar marknadsvärdet bör ersättas (annan ersättning).

döma ut ersättning för intrång i hobbyverksamhet.¹¹⁸ Rättstillämpningen ger emellertid ingen klar ledning i just denna fråga, eftersom ersättning för intrång i hobbyverksamhet synes ha prövats i endast några enstaka fall.¹¹⁹

Det kan i sammanhanget vara på sin plats med en *begreppsmässig* anmärkning. I såväl förarbeten, litteratur som rättstillämpning används även begreppen *intäkter och kostnader* som uttryck för ersättningsgill ekonomisk skada. Särskilt kostnadsökningar, alltså inte ökade utgifter, brukar nämnas.¹²⁰ Strikt ekonomiskt har dessa uttryck olika innebörd, vilket vi återkommer till längre fram i avsnitt 4.4.1. I vanligt språkbruk brukar man dock, enligt min uppfattning, som regel inte göra någon åtskillnad, vilket sannolikt kan vara en förklaring till att båda begreppsparen används om vartannat i t.ex. expropriationslagens förarbeten.¹²¹ Men det sagda utesluter kanske å andra sidan inte att båda begreppsparen kan utgöra en grund för bestämning av den ekonomiska expropriationsskadan.

Förlust av eller skada på objekt

Vid expropriation eller annat tvångsförvärv, t.ex. upplåtelse av vägrätt, är det initialt en fastighet som drabbas. Den ekonomiska skadan kan i så fall inte alltid bestämmas utifrån inkomstbortfall och utgiftsökningar, utan värdet av det förlorade eller skadade *objektet, fastigheten*, måste bestämmas separat.¹²² Det kan även bli aktuellt att bestämma den ekonomiska skadan

¹¹⁸

Se Bouvin och Stark (1989) s. 199, där utgivarna menar att ersättning inte komma i fråga för nedlagd arbetstid, men däremot för kostnaden för inköpt material och liknande, i förekommande fall med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och bruk. Jfr även prop. 1974:83 s. 199 om ersättning för förlust av fritidsfiske.

¹¹⁹Se Axlund(1993)s.24ff..

¹²⁰ Se t.ex. SOU 1969:50 s. 185 och 1971:122 s. 192 om flyttningskostnad samt NJA 1981 s. 780 om ersättning för lagfartskostnad. Jag har även i den litteratur jag hänvisat till i detta kapitel sett begreppsparen intäkt och utgift samt inkomst och kostnad. Det senare har sannolikt sin förklaring i att begreppen inkomstförlust och kostnad återfinns i skadeståndslagens lagtext (5 kap. 1 § SkL om ersättning för personskada samt 7 § om sakskada).

¹²¹Jag kommer därför inte heller att strikt använda termen utgifter i kapitel 2 och 3, utan talar om t.ex. nedlagda kostnader eller ersättning för anpassningskostnader, allt i enlighet med gängse språkbruk. Däremot, vilket är viktigt att understryka redan här, kommer jag att i kapitel 4 redovisa en *beräkningsmetod* för totalskadan som bygger på inkomster och utgifter. Se vidare avsnitt 4.4. Dessutom kan nämnas att beräkningsmetodiken för intrångsersättningen i kapitel 3 utgår från en intäkter och kostnader; exempelvis M-faktorn har historiskt sett knutits en årsskada beräknad på detta sätt, se avsnitten 3.3.3 och 3.4.2.

¹²²Om fastigheten inte är en avkastningsfastighet - utan t.ex. en bostadsfastighet - och hela fastigheten tas i anspråk, så uppkommer det av lätt insedda skäl inte något direkt inkomstbortfall för ägaren. Men det *går* att passa in även denna situation i huvudfåran inkomstbortfall (och

för lös egendom utifrån en direkt objektsvärdering, t.ex. om jordbruksmaskiner blir överflödiga.¹²³

Den separata värderingen av fastigheten hänger i grunden samman med att skadan, totalersättningen, ska uttryckligen delas upp i olika ersättningsarter vid expropriation samt att marknadsvärdet utgör målet för ersättningen för fastigheten eller del av denna.¹²⁴ Mer om denna fråga längre fram (s. 88).

Som vi ska se av avsnitt 2.4.1 kan det vara rimligt att betrakta en *rörelse*, t.ex. jordbruksrörelse, som ett särskilt *skadeobjekt*. Detta underlättar värderingen och gränsdragningen mellan ersättningsarter. Redan här ska dock understrykas att det givetvis inte är meningen att det ska utgå dubbel ersättning, dvs. för både fastigheten och den minskade avkastningen.

Gjorda investeringar och andra historiska kostnader

En speciell fråga gäller i vilken mån det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation innefattar historiska kostnader, dvs. investeringar eller andra

utgiftsökningar). Man kan ju se saken som så att fastighetsägaren går miste om den inkomst han skulle ha fått vid en framtida försäljning av fastigheten. Det går sålunda teoretiskt att tillämpa differensläran och IAN-modellen även på detta fall med en bostadsfastighet, även om IAN-modellen i första hand är avsedd för avkastningsfastigheter. Det skulle i förlängningen, enligt min uppfattning, leda till att fastighetsägaren kan få annan ersättning även i bostadsfallet, t.ex. om han kan styrka att han både kunnat och haft för avsikt att sälja fastigheten till ett högre pris än marknadsvärdet inom en snar framtid. Jag går dock inte in på att närmare utveckla dessa tankegångar eftersom arbetet tar sikte på intrång på jordbruksfastighet. Men grundprincipen om inkomstbortfall kan alltså beräkningsmässigt tillämpas på alla slag av fastigheter. Det stora problemet torde som jag ser det vara att styrka händelseförloppen i fallet med bostadsfastighet. (I sammanhanget kommer man in på frågan om innebörden i marknadsvärdebegreppet, om det finns utrymme att i detta fall ersätta det subjektiva högre värdet via intrångsersättningen, en fråga som jag återkommer till i avsnitt 2.3.2. Syftet med exemplet - eller för övrigt detta arbete - är dock inte att lösa just denna fråga, utan enbart att visa att det går att beräkningstekniskt tillämpa principen på andra slag av fastigheter än avkastningsfastigheter.)

¹²³Det är i så fall främst som en *metod*, inte ett mål i sig, som objektsvärderingen fyller sin funktion. Se vidare nedan s. 74.

¹²⁴Expropriationsutredningen påpekade att uppdelningen inte var logiskt nödvändig, men att den var motiverad bl.a. med hänsyn till skyddet för in-teckningshavarna (SOU 1969:50 s. 160). I det sammanhanget kan nämnas att man inom skadeståndsrätten skiljer på skadeersättning och värdersättning. Med den första termen avses, i vidare mening, den totala skadan och med värdersättning avses ett visst objekts värde, dvs. i första hand fastigheten vid expropriation; se t.ex. Persson (1953) s. 2 och Hager (1998) s. 194. Skadebegreppet är alltså i detta avseende ett vidare begrepp än värdebegreppet. Termen skadeersättning brukar användas också i en trängre mening, nämligen ersättning för skada utöver värdersättning, dvs. i princip motsvarande posten annan ersättning enligt expropriationslagens terminologi; se t.ex. Bengtsson (1991) s. 47 och 291.

kostnader¹²⁵ som fastighetsägaren lagt ner på fastigheten eller lös egendom och som blir onyttiga genom ingreppet. Annorlunda uttryckt kan problemet, något förenklat, uttryckas på följande sätt: ska skadeuppskattningen rikta sig enbart framåt från skadetidpunkten eller ska man även titta bakåt?¹²⁶

Denna fråga har tidigare berörts något i avsnittet om differensläran, där det konstateras att skadeuppskattningen i princip alltid ska rikta sig framåt.¹²⁷ Det är ju differensen mellan de två ekonomiska händelseförloppen, det faktiska och det hypotetiska, efter det att expropriationen inträffat som ska uppskattas. Differensläran kan som framgått vara ett hjälpmedel för att uppskatta den yttre ramen för ersättningen, dvs. den totala skadan, men läran är ju knappast lämplig för att bestämma ett marknadsvärde eller minskningen av ett sådant värde. Mot den bakgrunden är det nödvändigt att ta ställning till i vilken mån nedlagda kostnader ska ersättas om de inte påverkar fastighetens marknadsvärde.

Om den kostnaden däremot slår igenom, helt eller delvis, i fastighetens marknadsvärde, så kommer ersättning att utgå. Det följer helt naturligt av den nyss beskrivna principen att objektets värde, fastighetens marknadsvärde i detta fall, innefattas i det ekonomiska skadebegreppet.

Investeringar i lös egendom, t.ex. jordbruksmaskiner, är till sin natur av arten att de inte kan inverka på fastighetsvärdet. Men även sådana investeringar kan givetvis bli onyttiga om en hel eller del av en fastighet tas i anspråk, varvid frågan om sättet att värdera den ekonomiska skadan aktualiseras. Även denna fråga kommer att diskuteras här.

Investeringar

När det först gäller investeringar i eller på *fastigheten* kan konstateras att dessa görs i syfte att ge en avkastning, en nettoinkomst i framtiden. Bli en investering onyttig kan skadan följaktligen bestämmas med utgångspunkt

¹²⁵Med investering menas en kostnad i syfte att ge avkastning, t.ex. täckdikning av åkermark. Även köpet av en jordbruksfastighet eller tillskottsmark är naturligtvis också en investering om avsikten är att bedriva jordbruk. En annan kostnad, som alltså inte syftar till att ge ekonomisk avkastning, kan avse t.ex. växter och prydnadsföremål i en trädgård. Även värdet av eget arbete kan anses som en kostnad i sammanhanget. (Jag använder alltså här det i allmänt språkbruk mer vedertagna uttrycket kostnad och inte utgift.)

¹²⁶För tydlighetens skull ska påpekas att de historiska kostnader som avses här i detta avsnitt är sådana som gjorts oberoende av expropriationen (intrånget). Sådana kostnader som uppkommit före värdetidpunkten som en direkt följd av intrånget, för exempelvis skadeförebyggande åtgärder, bör givetvis ersättas.

¹²⁷Inverkan av expropriationsförfarandet kan dock leda till att man vid skadeuppskattningen behöver titta bakåt; se nedan s. 76. Men detta förhållande har inget att göra med frågan om ersättning för sådana historiska kostnader som gjorts oberoende av expropriationen.

från det framtida inkomstbortfallet. Om å andra sidan investeringen varit olönsam eller direkt felaktig, så har den ju varit onyttig redan från början. Den blir det inte som en följd av expropriationen. Det uppkommer med andra ord inte någon ekonomisk expropriationsskada.¹²⁸

Detta nu diskuterade fallet kan sålunda sorteras in under den grundläggande definitionen av ekonomisk skada som *inkomstbortfall* (eller utgiftsökning).¹²⁹ Det leder motsatsvis till att händelseutvecklingen innan ingreppet gjordes inte bör läggas till grund för skadeuppskattningen annat än indirekt, genom att den gjorda investeringen eventuellt har höjt marknadsvärdet. Investeringskostnaden i sig för - eller priset för fastigheten - är av underordnad betydelse. Skadeuppskattningen är med andra ord ur denna aspekt framåtriktande.¹³⁰

Den historiska kostnaden kan emellertid ändå ibland vara till *ledning för att uppskatta skadan*. I fråga om investeringar i ekonomibyggnader kan beloppet ligga till grund för att bedöma inverkan på marknadsvärdet, exempelvis på så vis att man antar att en viss andel av beloppet slår igenom i marknadsvärdet. Stöd för ett sådant synsätt finns i rättstillämpningen.¹³¹

Om investeringskostnaden inte får fullt genomslag i marknadsvärdet, så får den resterande skadan uppskattas med utgångspunkt från minskade inkomster eller ökade utgifter i framtiden. När det gäller det nyss berörda fallet med ekonomibyggnader - eller annan byggnad som används i en rörelse - kan såväl inkomstsidan som utgiftssidan komma att påverkas. Inkomsterna påverkas t.ex. om rörelsen måste läggas ner, vilket kan inträffa om hela fastigheten tas i anspråk.¹³² Det kan också vara så att byggnaden inte berörs direkt, men att minskad åkerareal gör att byggnaderna inte kan

¹²⁸

Jfr Hager (1998) s. 231.

¹²⁹ Se Hager (1998) s. 231.

¹³⁰ Värdet av fastigheten, objektet, ska dock knytas till värdetidpunkten, som i princip är nutid (jfr om värdetidpunkt nedan s. 90). Det kan emellertid i undantagsfall ändå bli aktuellt att titta bakåt i tiden för att bedöma om själva expropriationsförfarandet, eller fastställande av arbetsplanen vid vägrättsupplåtelse (jfr nedan s. 376), har inverkat på marknadsvärdet.

¹³¹ I rättsfallet V85:5 fann domstolen att 75 procent av investeringen i en ekonomibyggnad, som löstes in och revs vid upplåtelse av ledningsrätt, kunde antas inverka på marknadsvärdet. Ågaren fick dessutom annan ersättning för s.k. investeringsförlust, eftersom det belopp avseende byggnaden som ersattes via inträngsersättningen inte täckte kostnaden för att uppföra en ny byggnad. I rättsfallet V88:12 ersattes nedlagda kostnader för renovering av en lagerlokal. Halva kostnaden antogs påverka marknadsvärdet. Även den andra hälften ersattes, som övrig skada, eftersom det var sannolikt att fastighetsägaren skulle ha fått täckning för dessa i rörelsen, vilken upphörde som en följd av expropriationen. Jfr Axlund (1993a) s. 70 ff. och 130 ff.

¹³² Jfr det nyss nämnda rättsfallet V88:12 i föregående fotnot.

utnyttjas fullt ut, vilket i sin tur leder till inkomstbortfall.¹³³ En ekonomisk skada av typen *utgiftsökning* kan inträffa i det fall att ägaren tvingas bygga en ny ekonomibyggnad för att kunna fortsätta jordbruksdriften.¹³⁴

Även *anskaffningskostnaden för fastigheten* kan ses som en investering. Köpeskillingen i sig är alltså egentligen ovidkommande,¹³⁵ men den kan givetvis ändå som en del av ett ortsprismaterial vara till ledning för att uppskatta fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten. I vissa fall kan det dessutom möjligen vara skäligt att betrakta köpeskillingen som en presumtion om marknadsvärdet.¹³⁶

Sammanfattningsvis kan konstateras att kostnader för historiska investeringar som blir onyttiga genom expropriationen inte torde vara att anse som en ekonomisk expropriationsskada. Skadeuppskattningen ska, något förenklat, ta sikte på nutiden i fråga om ersättning för skada på fastigheten och framtiden vad gäller minskade inkomster och ökade utgifter.¹³⁷ Indirekt kan dock de gjorda investeringarna i vissa fall tjäna till ledning för att bestämma skadan, såväl med avseende på fastighetens värde som inverkan på inkomster och utgifter.

Investeringar i *lös egendom* är ju definitionsmässigt av den arten att de inte kan inverka på fastighetens marknadsvärde.¹³⁸ Den ekonomiska skadan om de blir onyttiga kan följaktligen inte hänföras till initialskadan vid expropriation. Expropriationen tar ju inte heller i anspråk den lösa egendomen.

¹³³Det uppkommer vad som i vanligt tal kallas anpassningsförluster. Jfr Norell (1998) s. 62 ff. om beräkning av ersättning för minskning av antalet mjölkkor. Se även avsnitt 4.4.2 om denna fråga.

¹³⁴Sådan var situationen i det tidigare nämnda rättsfallet V85:5, se fotnot 131. Vid uppskattningen av posten annan ersättning beaktades därvid att underhållskostnaderna för den nya ekonomibyggnaden skulle komma att minska jämfört med tidigare.

¹³⁵Se t.ex. SOU 1969:50 s. 157 och Bouvin och Stark (1989) s. 161. Jfr även Strahl (1926) s. 177, som säger att nedlagda kostnader för att skaffa fastigheten eller sätta den i dess nuvarande skick inte har någon betydelse för skadeuppskattningen.

¹³⁶Det ligger i sakens natur att presumtionen blir särskilt stark i det fall att fastigheten har köpts nyligen och om det inte finns andra jämförbara köp. Enligt Hager (1998) s. 393 ff. kan också rättsliga aspekter på marknadsvärdebegreppet anföras för presumtionen. Den historiska prisnoteringen skulle med ett sådant betraktelsesätt anses utgöra det bästa möjliga beviset på marknadsvärdet, och ett avsteg från detta belopp bör göras först om det går att finna starkt vägande skäl.

¹³⁷Uttalanden om att skadeuppskattningen *alltid* ska rikta sig framåt i tiden (SOU 1969:50 s. 157 samt Bouvin och Stark, 1989, s. 161) gäller alltså i princip för den här sistnämnda definitionen på ekonomisk skada.

¹³⁸Jfr Norell (1998) s. 56, fotnot 111, om att anpassningsersättning för maskiner och arbetskraft inte bör utgå som inträngsersättning. Se vidare om detta problem i avsnitt 3.4.2 om markförlust.

Däremot kan den bli helt eller delvis överflödig för den rörelse som bedrivs på den drabbade fastigheten.

Den grundläggande definitionen om *inkomstbortfall och utgiftsökningar* gäller för avgränsning av ekonomisk skada även i detta fall.¹³⁹ Uppskattningen av den ekonomiska skadan enligt denna princip - differensläran - torde vara lämplig framför allt i de fall då investeringen inte kan utnyttjas fullt ut, t.ex. för jordbruksmaskiner vid arealförlust på grund av ett vägintrång. Därav följer också, i likhet med vad som nyss sagts om investeringar i fast egendom, att en från början olönsam investering inte kan anses ge upphov till någon expropriationsskada.

En *objektsvärdering* torde vara att föredra främst om den lösa egendomen blir onyttig helt.¹⁴⁰ I jordbruksfallet kan det bli en förlust om all jordbruksmark tas i anspråk och det inte är möjligt för ägaren att skaffa en ersättningsfastighet inom en rimlig tid.¹⁴¹ Det kan också uppkomma realisationsförluster om jordbruksrörelsen måste läggas ner helt eller om lös egendom måste avyttras till följd av att mycket jordbruksmark tas i anspråk.¹⁴²

Sammanfattningsvis kan sägas att den ekonomiska skadan då lös egendom blir onyttig kan i princip uppskattas enligt två tillvägagångssätt, dels enligt differensläran, dels som värdering av objektet (realisationsförlust).¹⁴³ Det viktiga är att det inte blir dubbelräkning - och givetvis inte heller någon miss åt andra hållet i beräkningen. Även om objektsvärdering kan vara att föredra - om inte annat av praktiska skäl - i det fall att egendomen blir helt onyttig och en försäljning är det enda realistiska alternativet, så är det fullt

¹³⁹

Jfr t.ex. Hager (1998) s. 231.

¹⁴⁰

Jfr prop. 1974:83 s. 199, där departementschefen uttalar att ersättning bör regelmässigt utgå för lös egendom som blir helt eller delvis onyttig till följd av ingrepp på fast egendom och som måste kasseras eller realiserats till underpris. Detta uttalande säger dock inget direkt om värderingsmetodiken; man kan alltså, enligt min mening, inte heller dra den slutsatsen att det utesluter en värdering grundad på minskade inkomster eller ökade utgifter.

¹⁴¹

I rättsfallet V79:2, expropriation av 20 ha jordbruksmark, utgick ersättning för realisationsförlust på djur eftersom ersättningsfastigheten inte kunde tillrättas förrän efter ett år efter expropriationen. Jfr Axlund (1993) s. 129.

¹⁴²

I rättsfallet V86:14, där ca 9 av totalt 10 ha åker togs i anspråk, ersattes realisationsförlust för dels överflödiga maskiner, beräknad till skillnaden mellan bruksvärdet och försäljningsvärdet, dels ett antal kreatur.

¹⁴³

I rättsfallet NJA 1960 s. 125 expropriation för järnväg, utgick anpassningsersättning med motivet att de fasta kostnaderna - för arbetskraft, maskiner och byggnader - måste bäras av en mindre areal efter intrånget. Det är egentligen en tredje beräkningsprincip som tillämpades i detta mål, eftersom det varken var en ren objektsvärdering eller en beräkning utifrån framtida inkomstbortfall eller kostnadsökningar. Som jag framhållit i ett tidigare arbete, Norell (1998) s. 49 ff, framstår dock en sådan beräkningsmetodik som tveksam. Se vidare nedan s. 260 om denna fråga.

möjligt från principiell synpunkt att beräkna skadan utifrån inverkan på framtida inkomster och utgifter.¹⁴⁴

Till sist ska *en annan aspekt* på frågan om ersättning för investeringar tas upp. En ekonomisk skada kan uppstå också om fastighetsägaren *avstår* från att göra en investering på grund av ett förestående intrång. Det kan exempelvis vara så att ägaren avstår från att göra en annars nödvändig täckdikning, eftersom han har fått kännedom om att hans fastighet kommer att beröras av en allmän väg.

Denna ersättningssituation kan hänföras till *inverkan av expropriationsförfarandet*. Enligt förarbetena bör ersättning utgå för skador som uppkommer till följd av att egendomen inte kan utnyttjas lika effektivt som eljest.¹⁴⁵

I praktiken kan det av lätt insedda skäl uppkomma problem att bestämma skadan. Det gäller såväl i fråga om såväl rena bedömningar om vad som sannolikt hade hänt respektive inte hänt om expropriationsprocessen inte startat som hur långt tillbaka i processen man bör gå. När det gäller den senare frågan kan konstateras att åtminstone tiden efter expropriationstillståndet - eller fastställande av arbetsplan för allmän väg - ska läggas till grund för skadeuppskattningen.¹⁴⁶ Dessutom är det möjligt att även t.ex. kommunala beslut om eller planer på expropriation kan ha betydelse.¹⁴⁷

Om vi återvänder till exemplet om täckdikning som ägaren avstår att göra på grund av den planerade vägen, så bör följaktligen förluster som uppkommit åtminstone efter det att arbetsplanen fastställdes ersättas.¹⁴⁸

¹⁴⁴

Jfr beräkningsexemplet om ersättning för förlust av mjölkko i Norell (1998) s. 62 ff. Exemplet åskådliggör att IAN-modellen renodlar beräkningen och löser problemet med risk för dubbelersättning. I detta exempel har som en särskild post tagits med intäkter för försäljning av ko. Dessutom tar kalkylen sikte på alla övriga intäkter och kostnader som påverkas. IAN-modellen tar alltså ett helhetsgrepp på problemet, vilket gör att det inte ska uppkomma någon dubbelersättning.

¹⁴⁵

Se SOU 1969:50 s. 186 samt Axlund (1993a) s. 36 ff. Jfr även den generella principen i SOU 1969:50 s. 168; ersättningen ska bestämmas med bortseende från att fastigheten är svårsåld på grund av att expropriation är aktuell.

¹⁴⁶

Jfr rättsfallet NJA 1979 s. 32, där HD uttalade att ersättning ska utgå för ett värde som hindras uppkomma därför att ett expropriationstillstånd meddelas eller arbetsplan fastställs. Rättsfallet kommenteras ytterligare i bilaga 1 s. 376 i anslutning till avgränsning av expropriationsskada respektive företagsskada.

¹⁴⁷

Jfr rättsfallet V83:7, där ersättning för förlust av hyresintäkter utgick från tidpunkten då kommunfullmäktige beslutat att ansöka om expropriation. Jfr även Axlund (1993a) s. 38 om kommunens planer på expropriation. (En helt annan sak gäller frågan om inverkan av detaljplan, vilken regleras i 4 kap. 3 a § ExL.)

¹⁴⁸

Jag går inte närmare in på själva skadeuppskattningen, men det kan ändå vara värt ta upp några principiella aspekter. En sådan är att fastighetsägaren är skyldig att vidta åtgärder för att begränsa skadan, vilket å andra sidan kan leda till att man vid skadeuppskattningen ska bortse från sådana

Huruvida ersättning bör utgå för eventuella förluster som uppkommit till följd av den tidigare markåtkomstprocessen - förstudie och vägutredning - är svårare att avgöra eftersom det saknas klagörande rättspraxis.

Andra historiska kostnader

Andra historiska kostnader, för t.ex. tomt- och trädgårdsanläggningar, syftar i motsats till en investering inte till att ge en ekonomisk avkastning.¹⁴⁹ Den ekonomiska skadan om sådana anläggningar tas i anspråk genom ett offentligt ingrepp kan sålunda inte bestämmas utifrån framtida intäktsbortfall. I stället får skadeuppskattningen göras med utgångspunkt från fastighetsvärdet. Men som framgår av exemplet om handikapputrustning nedan kan det även bli aktuellt att utgå från framtida utgiftsökningar.

På motsvarande sätt som ovan gjorts för investeringar kan det vara lämpligt att dela upp kostnaderna i sådana som avser fast respektive lös egendom.

Kostnader som lagts ned på *fastigheten* ersätts sålunda i första hand genom deras inverkan på fastighetens marknadsvärde. Så långt är det i och för sig inga principiella problem vad gäller det ekonomiska skadebegreppet,¹⁵⁰ däremot kan intressanta rättsliga värderingsaspekter aktualiseras.

En sådan aspekt, som förts fram i litteraturen,¹⁵¹ är att marknadsvärdet beräknat enligt den gängse ortsprismetoden borde kunna korrigeras i den

investeringar som ägaren, med kännedom om vägen, skulle ha kunnat undvika att göra (se vidare om skäligen skadebegränsande åtgärder nedan s. 85). Men om det hade varit nödvändigt att göra en ny täckdikning därför att en tidigare gått sönder, och om ägaren väntar med denna åtgärd till dess att marken tagits i anspråk för vägen och följderna av denna är klara, så framstår det som rimligt att ägaren får ersättning för eventuella förluster som inträffar på grund av täckdikningen fördröjs.

¹⁴⁹

Visserligen kan en sådan kostnad göras i syfte att höja fastighetens värde, t.ex. reparation av en bostadsfastighet, men även i ett sådant fall är det primära målet inte att ge upphov till en avkastning från fastigheten. Möjligen skulle man kunna säga att reparation görs i syfte att förhindra en ännu större kostnad i framtiden. Det finns dock inte anledning att här närmare gå in på dessa frågor.

¹⁵⁰

Det vill säga den grundläggande definitionen om att den ekonomiska skadan ska vara objektivt mätbar i pengar, i detta fall uttryckt som marknadsvärdet på fastigheten.

¹⁵¹Jag tänker närmast på Hagers (1998) avhandling, där bl.a. metodfrågorna analyseras från rättslig synpunkt. Beträffande ortsprismetoden sägs sammanfattningsvis (s. 421) bl.a. att bestämningen av marknadsvärdet på grundval av ett ortsprismaterial inte kan lösas med tillämpning av en enkel formel. Ett värde som räknats fram på grundval av ett ortsprismaterial kan behöva kontrolleras med hjälp av andra metoder. I vissa fall kan enligt Hager det framräknade värdet också behöva justeras efter allmänna skälighetsöverväganden. Se vidare nedan i avsnitt 2.3.2 om rättslig värdering.

rättsliga värderingen, så att det tar hänsyn till den kostnad som lagts ned. En sådan korrektion skulle kunna vara motiverad av flera skäl. Ett är att värderingsosäkerheten vid en rättslig värdering inte bör drabba fastighetsägaren.¹⁵² Ett annat skäl som anförts är att uppfylla den för expropriationslagen grundläggande utgångspunkten om att expropriandens ställning ska vara oförändrad.¹⁵³ Ytterligare ett skäl för att korrigera det statistiskt beräknade marknadsvärdet kan vara att enligt det skadeståndsrättsliga skadebegreppet, dvs. vad som är objektivt mätbart i pengar,¹⁵⁴ torde det onekligen gå att uppskatta värdet idag av en nedlagd kostnad.¹⁵⁵

Å andra sidan torde det sannolikt vara en skillnad mellan det ekonomiska skadebegreppet i skadeståndsrätten och expropriationsrätten i just det här aktuella avseendet.¹⁵⁶ Som berörts tidigare i avsnittet om investeringar tar det expropriationsrättsliga skadebegreppet i princip sikte på situationen nu och framåt. De nedlagda kostnaderna bör sålunda i detta fall då det inte gäller en avkastningsfastighet ersättas via deras inverkan på marknadsvärdet. Detta torde givetvis inte utesluta att man i själva värderingen kan göra vissa korrigeringar av ett statistiskt beräknat värde på grund av värderingsosäkerheten eller därför att jämförelseköpen inte är identiska med värderingsobjektet.

Utöver värdet av objektet, fastigheten, kan den ekonomiska skadan i den här situationen bestå i att det uppkommer en utgift i framtiden. Det kan

¹⁵²Värderingsosäkerheten kan ses ur flera aspekter. En är att ortsprismaterialet inte omfattar exakt likadana fastigheter som värderingsobjektet. Om det hade funnits jämförelseköp där precis samma kostnader lagts ned på fastigheterna, exempelvis för en viss trädgårdsanläggning, så skulle detta kanske ge utslag i det statistiskt bestämda marknadsvärdet. En annan är tidsaspekten. Det kan ju vara så att fastighetsägaren kan få högre betalt, eller rättare sagt få det begärda priset, för sin fastighet om han är beredd att vänta längre än vad som sägas vara en normal försäljningstid (jfr Hager, 1998, s. 242 ff. och 418 ff.). Dessutom kan det ju finnas en särskild kategori av köpare, en eller flera personer, som är intresserad av en fastighet med just den aktuella trädgårdsanläggningen och är beredd att betala för den kostnad som ägaren lagt ned på fastigheten. Det kan således finnas en särskild delmarknad, vilket i så fall kan behöva beaktas vid värderingen (jfr exemplet nedan om handikapputrustning). Den sista aspekten hänger naturligtvis samman med den första, eftersom ett ortsprismaterial som innehåller köp av *jämförbara* fastigheter också borde spegla prisnivån på olika delmarknader.

¹⁵³ Se Hager (1998), t.ex. s. 235, 241 och 383.

¹⁵⁴

Jfr ovan s. 68.

¹⁵⁵ Se Hager (1998) s. 230. Värdet av en anläggning kan t.ex. bedömas utifrån återanskaffningsvärdet med avdrag för ålder och bruk eller utifrån anläggningens återstående livslängd.

¹⁵⁶ Jfr den diskussion om denna fråga som förs av Hager (1998) s. 234 ff. Skadeståndsrätten framstår som generösare när det gäller att ersätta historiska kostnader, och detta skulle enligt Hager i sig kunna användas som argument för en liknande syn på expropriationsfallen. Det finns emellertid inga prejudicerande avgöranden i denna fråga, vilket Hager framhåller.

exempelvis vara fråga om en utgift utöver ersättningen för marknadsvärdet för att skaffa en ny, likvärdig fastighet¹⁵⁷ eller för att flytta eller skaffa nya inredningsdetaljer i en fastighet som beror på fastighetsägarens speciella behov.¹⁵⁸

Ett exempel som brukar diskuteras i litteraturen gäller expropriation av en bostadsfastighet i vilken ägaren skaffat en nödvändig handikapputrustning. Utrustningen bedöms inte påverka fastighetens marknadsvärde, bestämt enligt ortsprismetoden, men utrustningen har fortfarande ett tekniskt nuvärde vid värdetidpunkten.

Fastighetsägaren bör i detta fall tveklöst vara berättigad till ersättning för kostnaden för att flytta utrustningen till en ny bostad eller, om detta inte går, för att skaffa en ny nödvändig utrustning om det är sannolikt att det behövs en motsvarande utrustning i den nya bostaden.¹⁵⁹ Däremot är det tveksamt om det bör utgå någon ersättning om det inte framstår som sannolikt att ägaren behöver en utrustning i den nya bostaden och han alltså inte drabbas av någon kostnad. Men i denna fråga är åsikterna delade och det finns ingen klagörande rättspraxis.¹⁶⁰

Möjligen skulle en lösning på det sista problemet, då ägaren inte behöver skaffa en ny utrustning, vara att ersätta värdet av den gamla utrustningen via marknadsvärdet. Det skulle enligt vad som sagts ovan kunna motiveras av att utrustningen trots allt borde kunna påverka marknadsvärdet, åtminstone till en viss del av kostnaden. Det finns kanske en eller flera köpare - och det räcker ju rent teoretiskt med endast en köpare - som är intresserad av en bostadsfastighet med just den aktuella utrustningen.¹⁶¹ Det kan således finnas en särskild *delmarknad* för denna fastighetstyp, vilket i så fall bör beaktas vid värderingen.¹⁶² (Givetvis bör marknadsvärdet bestämmas på detta sätt även i det fall att ägaren vore berättigad till ersättning för kostnader för att skaffa en nödvändig utrustning i den nya bostaden; det viktiga i det fallet är att det inte utgår dubbel ersättning.)

¹⁵⁷ Se prop. 1971:122 s. 174. Enligt praxis (NJA 1981 s. 780) utgör lagfartskostnader en ersättningsgill skada.

¹⁵⁸ Se Bouvin och Stark (1989) s. 197 ff.

¹⁵⁹ Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 198. Vid beräkning av ersättningen bör kostnaden för ersättningsanskaffningen reduceras med hänsyn till värdeminskningen på den gamla utrustningen. Jfr även Axlund (1993) s. 70.

¹⁶⁰ Jfr Hager (1998) s. 230 och 234 ff., som diskuterar just detta exempel. Enligt ett rent skadeståndsrättsligt synsätt borde ersättning utgå. Det torde därvid, vilket Hager påpekar, inte spela någon roll om man redan i förväg vet att den skadelidande inte avser att använda ersättningen för det tilltänkta ändamålet eller inte. Men som tidigare framhållits är kanske de skadeståndsrättsliga reglerna generösare än expropriationslagstiftningen i ett fall som detta, vilket Hager också påpekar (s. 235).

¹⁶¹ Jfr ovan fotnot 152.

¹⁶² Se t.ex. Bejrums och Lundströms (1990) s. 146 om att man vid värderingen - med marknads-simulering - bör efterlikna prisbildningsprocessen på den aktuella delmarknaden. Frågan om delmarknader behandlas ytterligare längre fram, t.ex. s. 92 ff. om marknadsvärdebegreppet samt mera ingående i anslutning till marknadsmodellering för att bestämma marknadsvärdeminskning vid intrång på jordbruksfastighet, se t.ex. s. 131 och s. 147 ff.

Liknade aspekter som i exemplet blir aktuella när det gäller ersättning för tomtanläggningar och vegetation. Det finns ingen prejudicerande HD-dom som klarlägger praxis, men i flera hovrättsavgöranden har ersättning utgått endast för den del av kostnaden som påverkat marknadsvärdet trots att ytterligare ersättning yrkats därutöver.¹⁶³

Avslutningsvis kan konstateras att frågan om ersättning för historiska kostnader inte är enkel och självklar.¹⁶⁴ Med tanke på arbetets syfte är att belysa ersättningsprinciperna vid intrång i areella näringar behandlas dock problemet inte utförligare här.

Kostnader för lös *egendom* ska beröras kortfattat. Eftersom vi har klarat av investeringarna ovan återstår i princip att behandla sådan lös *egendom* som används för fastighetsägarens personliga bruk, t.ex. i hobbyverksamhet. Det kan i så fall vara rimligt att ersätta t.ex. verktyg som måste kasseras eller säljas till underpris.¹⁶⁵

Avräkning av expropriationsnytta

En konsekvent tillämpning av differensläran leder som berörts i avsnitt 2.2.2 (s. 64) till att sådan *nytta* som expropriationen medför avräknas från skadan.

¹⁶³Se rättsfallen V90:1, V93:3 och V 97:3. Ersättningen bestämdes i dessa fall i princip enligt den värderingsmetod som tagit fram av Lantmäteriverket (1988). Den strikta marknadsvärdeprincipen, och inte produktionskostnadsprincipen, vann alltså gehör i dessa rättsfall. Jfr även Axlund (1993) s. 71 ff. om denna fråga. Jämfört med exemplet om handikapputrustning kan hävdas att marknadsvärdeprincipen, strikt tolkad, framstår som starkare i denna värderingssituation, eftersom jämförelseköpen generellt sett omfattar fastigheter med "normala" tomtanläggningar. Motivet att korrigera det statistiskt beräknade marknadsvärdet framstår sålunda som svagare i detta fall, såvida det inte är exklusiva anläggningar som tas i anspråk och då det med fog kan hävdas att det kan finnas en särskild delmarknad. Dessutom kan återigen påpekas att skadeståndsrätten sannolikt är generösare än expropriationslagen i det här avseendet. Jfr Persson (1953) s. 397 och 448, som kommenterar ett par äldre rättsfall (NJA 1898 s. 290 och NJA 1919 s. 1) där skadestånd utgick för förlust av skönhetsvärdet (prydnadsträd) utöver marknadsvärdet, vilket enligt Persson kunde motiveras med att det var kompensation för undandragande av nytta, trots att det kanske inte var en ekonomisk (pekuniär) skada.

¹⁶⁴ Bara för att belysa problemets komplexitet ytterligare kan sägas att det inte heller alltid torde gå att dra en skarp gräns mellan vad som är en investering, då ersättningen alltså ska bedömas enligt de riktlinjer som beskrevs tidigare, och vad som är en annan kostnad. Ett exempel då det kan uppstå svårigheter är om en lantbrukare lägger ner kostnader för att hålla jordbruksmark öppen. Ska man se detta som en investering eller en annan kostnad? Är det någon principiell skillnad mellan att plantera ett prydnadsträd eller att röja bort skymmande träd? Båda åtgärderna görs ju i syfte att höja skönhetsvärdet.

¹⁶⁵ Jfr fotnot 118 ovan.

Nyttoeffekterna kommer att ingå i det faktiska händelseförloppet. Det sagda stämmer också överens med grundprincipen att nettoskadan ersätts.¹⁶⁶

Principen om nyttoavräkning kan kanske förefalla enkel vid ett första påseende, men det finns trots allt vissa komplikationer. För det första gäller det att avgränsa vad som är *nytta av expropriationen* och vad som är av nytta expropriationsföretaget. Denna gränsdragning är inte alltid självklar, liksom inte heller hur influensregeln ska tillämpas på företagsnytta. Se vidare nedan om dessa problem i avsnitt 2.5 samt speciellt bilaga 1.

Vid expropriation av del av fastighet eller ett annat intrång, t.ex. vägrättsupplåtelse, kan det - åtminstone teoretiskt - tänkas att det uppkommer en så stor expropriationsnytta att fastighetens värde är högre efter ingreppet än innan. I så fall ska det enligt förarbetena inte utgå någon ersättning.¹⁶⁷ Denna fråga synes dock inte ha ställts på sin spets i praktiken. Det finns åtminstone inte något sådant exempel från rättstillämpningen.

Det är kanske inte heller givet att *all* framtida nytta bör beaktas. I litteraturen har framförts att i princip endast uppenbara fördelar i nära anslutning till expropriationen bör avräknas.¹⁶⁸ Men rättsläget är inte klart i frågan.¹⁶⁹

2.2.4 Adekvat kausalitet

Förutom att de grundprinciper om ekonomisk som redovisats ovan ska vara uppfyllda, krävs för att en skada ska vara ersättningsgill att det måste föreligga ett adekvat orsakssamband (kausalitet) mellan expropriationen och skadan.¹⁷⁰ Det är samma krav som gäller inom skadeståndsrätten, även om

¹⁶⁶Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 161. Jfr även om oförändrad förmögenhetsställning ovan s. 61. Det är den skadeståndsrättsliga principen *compensatio lucri cum damno* som ligger bakom, se t.ex. Bengtsson (1991) s. 231 och Hager (1998) s. 54.

¹⁶⁷Se prop. 1971:122 s. 190. Det ingav inte departementschefen några betänkligheter att ersättning inte skulle utgå i ett sådant fall. Jfr även SOU 1969:50 s. 177 samt Bouvin och Stark (1989) s. 187 ff., där man som exempel tar att en kombinerad fastighet delas genom intrånget och att summan av delarnas värde är större än den oskadade fastighetens värde, beroende på att de enskilda delarna inte hade fått säljas separat av jordpolitiska skäl. Exemplet förefaller dock som inaktuellt och väl teoretiskt idag med tanke på att vi t.ex. har en helt annan jordförvärvslagstiftning än tidigare.

¹⁶⁸Se t.ex. Bengtsson (1991) s. 231 och 251, som även anser att det kan synas stötande om avräkningsprincipen skulle leda till att ingen ersättning alls utgår för överföring av betydande markområden.

¹⁶⁹Jfr t.ex. den genomgång av rättspraxis för avräkning av nytta mot annan ersättning som gjorts av Axlund(1993a)s.50ff.

¹⁷⁰Se t.ex. prop. 1971:122 s. 192 och Bouvin och Stark (1989) s. 193.

frågan om adekvans kanske inte är något stort problem vid expropriation och andra offentliga ingrepp.¹⁷¹

Kausalitet

Kausalitetskravet innebär enkelt uttryckt att skadan ska ha orsakats av expropriationen.¹⁷² Närmare bestämt brukar orsakssambandet uttryckas som så att den skadegörande händelsen, expropriationen i detta fall, ska vara en såväl nödvändig som tillräcklig betingelse för skadans uppkomst.¹⁷³

Att händelsen är en *nödvändig betingelse* innebär att skadan inte skulle ha uppkommit om inte händelsen inträffat¹⁷⁴ Omvänt gäller att det inte är fråga om en nödvändig betingelse om skadan ändå skulle ha inträffat, även om händelsen inte inträffat.

Att händelsen är en *tillräcklig betingelse* för skadan innebär att den "enligt naturens och samhällets ordning" drar med sig skadan.¹⁷⁵ Om det inte finns tillräcklig grund för att fastställa orsakssambandet, om det är alltför osannolikt att händelsen drar med sig skadan, så är följaktligen kravet på kausalitet inte uppfyllt.¹⁷⁶

Hager¹⁷⁷ redovisar följande exempel från expropriationsrätten som belyser nödvändig och tillräcklig betingelse. En fastighet som innehåller en matvaruaffär blir exproprierad. Affärsinnehavaren tvingas därmed att lägga ner sin rörelse - nödvändig betingelse - och han gör en ekonomisk förlust. Om han ändå skulle ha gjort samma förlust, t.ex. på grund av att en stormarknad öppnat samtidigt i det intilliggande kvarteret, så hade det inte varit fråga om en nödvändig betingelse. Det faktum att affären tvingas upphöra leder till att försäljningsintäkterna upphör. Detta är en tillräcklig betingelse för att det uppkommer en ekonomisk skada.

¹⁷¹ Se Bengtsson (1991) s. 285 ff. Denna fråga tas här upp sist i avsnittet, se s. 84.

¹⁷² Se t.ex. SOU 1969:50 s. 184.

¹⁷³ Se t.ex. Hellner (1985) s. 161 ff och Hager (1998) s. 252 ff.

¹⁷⁴ Se t.ex. Hellner (1985) s. 161.

¹⁷⁵ Se Hellner (1985) s. 161.

¹⁷⁶ Se t.ex. Hellner (1985) s. 161 ff. Hellner nämner rättsfallet NJA 1983 s. 606, som gällde en trafikolycka orsakad av att en älg kom ut på vägen. Älgen följdes av en löslöpande hund. HD uttalade att enbart den omständigheten att älgen följdes av hunden inte gav tillräcklig grund för slutsatsen att hunden hade en så bestämmande inverkan på älgens beteende att den kunde anses ha varit orsak till att älgen kom ut på vägen. Det ansågs därför inte utrett att hunden varit orsak till trafikolyckan. Kravet på tillräcklig betingelse var alltså inte uppfyllt i detta fall.

¹⁷⁷ Se Hager (1998) s. 252 ff. och 257 ff.

Frågan om kausalitet vid expropriation eller annat offentligt ingrepp, t.ex. vägrättsupplåtelse, torde sannolikt ge upphov till praktiska problem i tillämpningen främst vid bestämmande av posten annan ersättning.¹⁷⁸ Detta framgår även av rättstillämpningen.¹⁷⁹

Det sagda utesluter emellertid inte att det kan tänkas uppkomma svårigheter att fastställa orsakssambandet även vid bestämmande av löseskilling eller intrångsersättning. Det kan gälla inverkan på marknadsvärdet av själva förfarandet, t.ex. expropriationstillstånd eller fastställelse av arbetsplan för allmän väg. Det är kanske inte alltid så enkelt att bevisa om och i vilken mån som en fastställd arbetsplan har inverkat - såväl i negativ som positiv riktning - på fastighetsvärdet.

Förutom de här antydda svårigheterna kan avslutningsvis sägas att det inte alla gånger torde gå att dra en skarp gräns mellan prövningen av kausaliteten och adekvansen.¹⁸⁰ Därmed kommer vi osökt in på den senare frågan.

Adekvans

Allmänt

Adekvanskravet innebär enkelt uttryckt att ersättning inte utgår för helt slumpmässiga skador. Endast sådana skador som är en *beräknelig följd* av expropriationen ersätts. Ibland brukar man också säga att skadan ska ligga i

¹⁷⁸

Jfr liknande synpunkter nedan om adekvans.

¹⁷⁹

I t.ex. Lantmäteriets rättsfallsregister, avd II, redovisas enligt sökregistret endast 13 rättsfall där frågan om adekvat kausalitet prövats. Några av dessa gällde prövning enligt tidigare miljöskadelagen, med den särskilda bevisregeln om orsakssamband ("övervägande sannolikhet", se t.ex. Eriksson, 1986, s. 56 ff.). Följande övriga rättsfall kan vara av intresse att nämna här: V83:7; ersättning utgick för bl.a. flyttningskostnader (den exproprierande, kommunen, hävdade att ägaren skulle ha flyttat ändå). V86:14; ersättning utgick inte för nedlagda kalkningskostnader på arrenderad mark, eftersom skadan inte ansågs vara en följd av expropriationen. V86:17; annan ersättning utgick för förbud att bryta grus (schaktningsförbud i stadsplan); orsakssambandet mellan förbudet och inlösen enligt BL ansågs uppfyllt. V87:10; det var inte styrkt att förlust i dagbarnverksamhet uppkommit till följd av expropriation för järnväg. V88:12; nedläggning av rörelse hade orsakats av sjukdom och inte av expropriationen. V91:5; inget visat orsakssamband mellan byggande av underjordisk ledning i åker och skördebortfall. V91:18; störningar från allmän väg var huvudorsaken till skada på campingrörelse (jfr även nedan s. 381 om detta rättsfall). Samtliga dessa rättsfall gällde prövning av annan ersättning.

¹⁸⁰

Jfr t.ex. rättsfallet NJA 1936 s. 469, expropriation av en servitutsrätt för elledning.

farans riktning.¹⁸¹ Ett skolexempel från skadeståndsrättens område som brukar användas för att belysa adekvansproblematiken är följande.¹⁸²

En kusk kör en kväll en vagn med en passagerare och somnar in, vilket är vårdslöst av honom. Hästen ger sig in på fel väg, och vid ett åskväder träffas passageraren av blixten och dödas. Skulle vagnen ha befunnit sig på den rätta vägen hade passageraren inte befunnit sig på den plats där blixten slog ned. Kuskers försummelse är därför en nödvändig betingelse för skadan. Men skadan hade lika väl kunnat inträffa om passageraren befunnit sig på den rätta vägen. Skadan är en så slumpmässig följd av vållandet att den är inadekvat.

Om vagnen däremot far i diket när kusken somnar så torde en uppkommen skada vara adekvat. Det ligger i farans riktning att vagnen far i diket om kusken somnar, men inte att passageraren träffas av blixten.¹⁸³

Om det inte föreligger någon ökning av sannolikheten för skadan, som för blixtnedslag i exemplet ovan, är skadan inte adekvat. Inte heller en obetydlig ökning av sannolikheten torde räcka för att det ska föreligga adekvans.¹⁸⁴ Skadan måste vara förutsebar.

Särskilt om adekvansbedömningen vid offentliga ingrepp

Redogörelsen för adekvansbegreppet ovan avser i princip vad som gäller inom skadeståndsrätten. En fråga som inställer sig är om samma principer för adekvansbedömning gäller vid expropriation och andra offentliga ingrepp eller om det är någon skillnad.¹⁸⁵

¹⁸¹

Se t.ex. Hellner (1985) s. 165 ff. och Hager (1998) s. 261 ff. om adekvansbegreppets allmänna innebörd.

¹⁸²

Jfr Hellner (1985) s. 165.

¹⁸³ Se Hellner (1985) s. 166.

¹⁸⁴

Se t.ex. Hellner (1985) s. 166.

¹⁸⁵

Jfr Bengtsson (1991) s. 285 ff., som menar att adekvansläran har ett speciellt innehåll vid offentliga ingrepp. De viktigaste argumenten för att det föreligger en skillnad mot vad som gäller i skadeståndsrätten är (1) att adekvansläran har utbildats för helt andra situationer än offentliga ingrepp, vilka initialt avser t.ex. ianspråktagande av mark, (2) att det inte är fråga om någon culpabedömning vid de offentliga ingreppen, (3) att ersättningen vid de offentliga ingreppen ofta rör framtida skada medan skadestånd ofta rör en redan inträffad skada, (4) att det finns en särskild intresseavvägning redan bakom ersättningsreglerna för de offentliga ingreppen, (5) att det för sådana ingrepp redan innan gjorts en bedömning av ersättningen, (6) att ersättningsreglerna ska tillämpas generösare just av den anledningen att staten svarar för de offentliga ingreppen samt (7) å andra sidan att den skadelidandens intresse av ersättning är mindre vid offentliga ingrepp jämfört med vanliga skadeståndsfall, vilket skulle tala för att behandla den skadelidande strängt i adekvansfrågan. Jfr å andra sidan Hager (1998) s. 265 ff., som sammanfattningsvis konstaterar (s. 272), bl.a. efter analys av Bengtssons argument och rättsfallet NJA 1936 s. 469, att det inte går

När det gäller ersättningen för *fastigheten*, dvs. löseskilling eller intrångsersättning, torde det knappast vara något problem med adekvansbedömningen över huvud taget. Sådan ersättning avser ju den väntade initialskadan på fastigheten.¹⁸⁶

Det är sålunda främst vid bestämmande av *övrig skada*, som grundas på inkomstbortfall och/eller uppkomna utgifter, som adekvansfrågan kan skapa problem vid expropriation. Vid bedömning av framtida skador kan det enligt Bengtsson¹⁸⁷ vara rimligt att utgå från det mest sannolika händelseförloppet, vilket i normala fall inte torde ge utrymme för invändning om bristande adekvans. Skadorna bör enligt detta synsätt vara förutsebara med god marginal.¹⁸⁸

Här ska inte adekvansproblematiken behandlas ytterligare. Den har sannolikt inte så stor praktisk betydelse för det värderingsproblem som är aktuellt i detta arbete, alltså vägintrång på jordbruksfastighet. Frågan om kausalitet torde som regel skapa större problem. Men ibland torde det som sagt vara svårt att dra gränsen mellan dessa frågor.

2.2.5 Skäligen skadebegränsande åtgärder

Enligt allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser anses att sakägaren bör vidta skäligen åtgärder för att minska skadan.¹⁸⁹ Utöver denna generella princip för skadeuppskattningen finns en särskild bestämmelse i 4 kap. 5 § ExL om att ersättning inte ska utgå för åtgärd som sakägaren vidtagit i uppenbar avsikt att höja ersättningen, om det föreligger skäl till det. Enligt 4 kap. 1 § 2 st. ExL ska hänsyn dessutom tas till åtgärder som den exproprierande åtagit sig att utföra för att minska skadan, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av sakägaren.

att ge något säkert svar huruvida adekvansbedömningen ska ges ett särskilt innehåll på området för de offentliga ingreppen.

¹⁸⁶Se t.ex. Bengtsson (1991) s. 291, som bl.a. säger: "Marknadsvärdet beror normalt på aktuella och bekanta förhållanden eller på den sannolika framtida utvecklingen, varför skadan genom förlusten av egendomen framstår som inte bara närliggande utan också både typisk och förutsebar."

¹⁸⁷Se Bengtsson (1991) s. 288.

¹⁸⁸Hager (1998) s. 266 synes i princip instämma med Bengtsson i denna fråga, men framhåller också att detta endast torde innebära att adekvansproblematiken kommer att bli avgörande i ett färre antal fall än annars, inte att adekvansen inte gäller eller har ett annat innehåll än eljest. Jfr om adekvansfrågan även Körlov (1954) s. 212 ff. samt Ljungman och Stjernquist (1970) s. 35.

¹⁸⁹Se t.ex. Strahl (1926) s. 197 ff., Bengtsson (1991) s. 304 ff. och Hager (1998) s. 442 ff.

Bestämmelsen i 4 kap. § 5 ExL, till att börja med, syftar till att motverka vissa typer av illojala beteenden som inte kan beaktas genom den allmänna grundsatsen.¹⁹⁰ Det är fråga om en kvalificerad typ av medverkan som bestämmelsen tar sikte på, eftersom det talas om "uppenbar avsikt" att höja ersättningen.¹⁹¹

Den allmänna skadeståndsrättsliga principen, att den drabbade bör inom rimliga gränser medverka till att minska skadan, har också uttryckts som så att den skadelidande inte behöver vidta andra åtgärder än vad en normal person i den egna branschen - "a reasonable man" - skulle ha gjort i samma situation.¹⁹² Det är emellertid viktigt att understryka att principen innebär att skadeuppskattningen ska göras med hänsyn till vad sakägaren bör göra för att minska skadan, inte hur han/hon faktiskt agerar eller förväntas komma att agera.¹⁹³

När det gäller principens innebörd vid expropriation eller annan mark-åtkomst ges viss - men långt ifrån fullständig - ledning i förarbetena till nuvarande expropriationslag.¹⁹⁴ Det ligger för övrigt i sakens natur att det är svårt att ställa upp några detaljerade riktlinjer eftersom det är fråga om en skälighetsbedömning. Bedömningen måste göras utifrån förhållandena i varje enskilt fall.¹⁹⁵

¹⁹⁰

Se SOU 1969:50 s. 227 och prop. 1971:122 s. 204. Som exempel på åtgärder anges upplåtelse av nyttjanderätter i stor omfattning och diverse transaktioner mellan moder- och dotterbolag eller mellan ett bolag och delägarna i detta. Bestämmelsen är tillämplig även på ersättningshöjande åtgärder som utförts innan dess att frågan om expropriation blivit väckt.

¹⁹¹

Jfr Bengtsson (1991) s. 309.

¹⁹² Se Herre (1996) s. 579.

¹⁹³

Se Strahl (1926) s. 200, jfr även fotnot 198 nedan.

¹⁹⁴

Se prop. 1971:122 s. 204, där det enbart sägs att expropriaten anses skyldig att vid avvecklingen av fastighetsinnehavet ta viss hänsyn till den exproprierandes intresse genom att när flera handlingslinjer är möjliga, inom rimliga gränser välja det handlings sätt som är förmånligast för den exproprierande.

¹⁹⁵

Jfr SOU 1969:9 s. 187, där det sägs: "Vilket mått av förutseende och omdöme som fordras av expropriaten och i vilken utsträckning han skall anses pliktig att vidtaga skadebegränsande åtgärder kan inte avgöras genom någon allmänt hållen regel utan måste enligt sakens natur få bero på domstolens bedömning i det särskilda fallet." Jfr även rättsfallet NJA 1992 s. 337 där HD uttalade att möjligheterna att minska skadan genom att skaffa alternativ inkomst ska bestämmas för varje särskilt fall (se om detta rättsfall i avsnitt 4.4 om kalkylperiod, s. 293)

Av rättstillämpningen i expropriationsmål framgår att principen har tillämpats huvudsakligen vid bestämmande av *annan ersättning*.¹⁹⁶ Detta ligger också i sakens natur med tanke på att denna ersättningspost även i övrigt till sin natur mycket påminner om skadeståndersättning. I litteraturen har det även ifrågasatts om den skadebegränsande principen gäller i samma utsträckning vid expropriation som vid skadestånd i allmänhet, med hänvisning till att ersättningssituationerna inte är helt likställda.¹⁹⁷

När det gäller rimliga skadebegränsande åtgärder vid *intrång på jordbruksfastigheter* ger varken förarbetena eller rättstillämpningen någon bra vägledning för hur långtgående krav som bör kunna ställas på fastighetsägaren. I den äldre litteraturen har principen belysts relativt ingående. De exempel som ges där tyder närmast på att relativt långtgående krav bör kunna ställas vid intrång på jordbruksfastigheter.¹⁹⁸ Ett aktuellt praktiskt exempel, för att anknyta till vägintrångsfallet, kan vara att ägaren säljer eller planterar skog på ett mindre åkerskifte som blir avskuret av en väg eller järnväg för att på så vis minska utgifterna för framtida brukningsfärder.¹⁹⁹

¹⁹⁶It.ex. rättsfallen NJA 1979 s. 735 I och II beaktade HD i båda målen att bolagen borde kunna förebygga eller begränsa skadan genom kompenserande åtgärder på annat sätt inom ramen för bolagets verksamhet. Jfr nedan s. 109 om dessa mål.

¹⁹⁷

Se Bengtsson (1991) s. 305 ff. Bengtsson menar att frågan om hänsyn till rimliga skadebegränsande åtgärder inte synes bli aktuell över huvud taget i fråga om ersättning för fastighetsskadan, eftersom marknadsvärdet "får bedömas med hänsyn till bl.a. den *framtida* användning en förnuftig person kan väntas göra av fastigheten" (s. 311). Detta följer enligt Bengtsson av allmänna värderingsregler. De allmänna skadeståndsrättsliga principerna får betydelse främst vid bedömning av övrig skada, varvid han anser (s. 312) att vad som sagts i förarbetena tyder allmänt på en mild bedömning av expropriatens handlande.

¹⁹⁸

Strahl (1926) s. 197 tar som exempel att en järnväg klyver en jordbruksfastighet i två delar, och menar att det i så fall kan vara rimligt att bestämma ersättningen som om ägaren sålde den avskurna delen i stället för att ordna en kostsam förbindelseväg. Hur mycket man kan kräva av markägaren är annars en fråga som måste avgöras från fall till fall, menar Strahl. Ersättningen bör beräknas med hänsyn till ett förnuftigt tillvägagångssätt från ägarens sida. Vidare bör den genom anpassningen orsakade minskningen av skadan vara någorlunda stor i jämförelse med störningen och obehaget för ägaren. Man kan heller inte enligt Strahl kräva att ägaren vidtar åtgärder som han saknar kapital och duglighet till. *Körlov* (1954) s. 214 anser att fastighetsägaren bör göra det ur ekonomisk synpunkt bästa bruk av sin egendom, som är praktiskt möjligt med hänsyn till ägarens personliga förhållanden. Om t.ex. en del av en fastighet exproprieras och återstoden blir mindre väl lämpad för sitt ändamål, är det enligt Körlov tänkbart att ägaren antingen kompletterar fastigheten genom inköp av ett annat markområde, om lämpligt sådant finns till salu, eller att han lägger om driften på fastigheten eller att han flyttar till annan fastighet eller slutligen att han lägger ned driften.

¹⁹⁹

Se Norell (1994) s. 38 samt beräkningsexemplen s. 61 ff. Jfr även Vägmarkerssättningskommittén (1963a) s. 63, som framhöll att den sammanlagda ersättningen för mark och anpassning inte borde väsentligt överstiga skogsmarksvärdet för ägor där det är uppenbart att skogsproduk-

Men det finns inga rättsfall som klargör hur stora krav som kan ställas på sakägaren i just detta avseende.

Principen om att beakta skäliga skadeförebyggande åtgärder torde alltså som nyss nämnts bli aktuell främst vid bestämmande av annan ersättning. Vid beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen blir det, som vi ska se av avsnitten 4.4 och 4.5, aktuellt att ta ställning till skadebegränsande åtgärder främst vid bedömning av de framtida årsskadornas storlek samt kalkylhorisontens längd. Men det sagda utesluter heller inte att man bör ha frågan om skäliga skadeförebyggande åtgärder i åtanke även vid bestämmandet av *intrångsersättning* (jfr exemplet med skogsplantering nyss). Vi återkommer till frågan senare frågan i kapitel 3, men den kan här belysas med följande resonemang.

Det är tänkbart, åtminstone teoretiskt, att en förnuftig fastighetsägare alltid försöker att minska skadan inom rimliga gränser och att ett sådant handlingssätt bör vara utgångspunkten även för skadeuppskattningen. Detta resonemang skulle i förlängningen också innebära att en förnuftig köpare beaktade möjligheterna att minska skadan vid ett (fiktivt) förvärv av den skadade fastigheten vid värdetidpunkten. Med andra ord borde i så fall inverkan av de skadeförebyggande åtgärderna återspeglas i en rätt bedömd marknadsvärdeminskning (intrångsersättning).²⁰⁰ Även kostnader och anpassningsförluster etc. orsakade av åtgärderna, vilka självfallet ska inräknas i skadan och ersättas, borde därvid ha beaktats.

2.2.6 Uppdelning på ersättningsarter

Som framgått av redogörelsen hittills bygger expropriationslagens ersättningssystem mycket på skadeståndsrättsliga principer. Det finns emellertid en grundläggande skillnad som består i att expropriationsersättningen, den ersättningsgilla skadan, ska fördelas på olika poster eller ersättningsarter.²⁰¹ Det stadgas ju uttryckligen i 5 kap. 23 § ExL att posterna löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning ska bestämmas var för sig.²⁰²

tion skulle vara ekonomiskt fördelaktigare än att behålla åkermarken i jordbruksdrift. Se vidare nedan om denna fråga i t.ex. avsnitt 4.5.2, s. 301.

²⁰⁰

Se Bengtsson (1991) s. 311, jfr även fotnot 197 ovan. Problemet är givetvis själva värderingen. Eftersom det i praktiken är nästan omöjligt att säkert mäta marknadsvärdeminskningen med prisstatistik, måste man ändå ta till sådana metoder som utgår från hur en förnuftig köpare skulle kalkylera och resonera. Värderaren måste följaktligen avgöra vilka skadeförebyggande åtgärder som sannolikt är rimliga och de ekonomiska effekterna av dessa. Men mera om denna fråga i kapitel 3 om värderingsprinciper och metoder, s. 196 ff.

²⁰¹ Se t.ex. SOU 1969:50 s. 161 och Bouvin och Stark (1989) s. 162 ff.

²⁰² Jfr rättsfallen NJA 1979 s. 735 I och II; se referat nedan s. 110.

Uppdelningen, som enligt expropriationsutredningen inte var logiskt nödvändig, motiverades av den medförde vissa fördelar.²⁰³ Förutom det egentliga *motivet till uppdelningen* - att olika regler gäller ifråga om hänsyn till s.k. företagsskada och om inteckningshavares rätt till ersättning²⁰⁴ - ansågs det från lagteknisk synpunkt en fördel att prägla en viss terminologi. Dessutom ansåg utredningen att uppdelningen var ägnad att tvinga fram klarhet i parternas yrkanden samt att de utdömda beloppen skulle kunna få betydelse för ortsprisnivån och tjäna till ledning för frivilliga förvärv.

Denna uppdelning kan kanske jämföras med den *skadeståndsrättsliga indelningen i värdeersättning och skadeersättning*. Värdeersättningen, compensationen för värdet av det objekt eller den egendom som tas i anspråk,²⁰⁵ motsvarar med expropriationslagens terminologi löseskilling för hel fastighet och intrångsersättning för del av fastighet. Termen skadeersättning kan dock ha två olika betydelser. I en trängre mening omfattar sådan ersättning endast skadan utöver värdeersättningen, dvs. den motsvarar i princip posten annan ersättning i expropriationslagen.²⁰⁶ Det vidare skadeersättningsbegreppet innefattar både värdeersättning och skadeersättning i trängre mening, dvs. det är identiskt med den totala ersättningsgilla skadan.²⁰⁷ Det är alltså detta belopp, den totala expropriationsskadan eller om man så vill den vidare skadeersättningen, som ska delas upp på olika ersättningsposter.

Med tanke på syftet med detta arbete kommer i fortsättningen främst posterna intrångsersättning och annan ersättning, ej löseskilling, att tas upp. Den närmare gränsdragningen mellan dessa båda poster behandlas längre fram, se speciellt avsnitt 2.4.

²⁰³ Se SOU 1969:50 s. 160.

²⁰⁴

Ibland brukar också som motiv anges att olika regler gäller för avräkning av nytta, se t.ex. prop. 1971:122 s. 170. Detta motiv torde dock, enligt min mening, hänga kvar från tidigare lagstiftning, då avräkning av nytta skulle göras endast mot intrångsersättning (= skada och intrång på restfastigheten) men inte löseskilling (= värdet av ianspråktagen hel eller del av fastighet); se t.ex. Romanus (1954) s. 11.

²⁰⁵

Se Bengtsson (1991) s. 47.

²⁰⁶ Det är alltså i denna betydelse som t.ex. Bengtsson använder begreppet, se a.a. s. 47. (Jfr även fotnot 124 ovan.)

²⁰⁷

Se Hager t.ex. s. 194 och 199.

2.2.7 Värdetidpunkt

Med värdetidpunkt menas den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan ska hänföras.²⁰⁸ Det bör observeras att begreppet värdetidpunkt inte är samma som värderingstidpunkt, som är den tidpunkt då värderingen, skadeuppskattningen, utförs.²⁰⁹ Dessa båda tidpunkter kan stämma överens, men behöver inte göra det.

Intrångsättning

Värdetidpunkten för intrångsättning är enligt *huvudregeln* den dag då expropriationsmålet slutligt avgörs i domstol (domdagen). Denna regel framgår inte av lagtexten utan bygger på en utbildad fast praxis, som omtalas bl.a. i förarbetena till expropriationslagen.²¹⁰

Om fastigheten har tagits i anspråk med *förhandstillträde* före domdagen så är tillträdesdagen värdetidpunkt. Detta framgår av 4 kap. 4 § ExL, där det föreskrivs att vid värderingen ska hänsyn inte tas till sådana ändringar i fastighetens värde som inträffat efter tillträdet.²¹¹ Motsvarande gäller om fastigheten har tagits i anspråk genom s.k. kvalificerat förhandstillträde enligt 6 kap. 10 § ExL,²¹² oavsett om faktiskt tillträde skett eller inte. Om faktiskt tillträde har skett, helt eller delvis, genom överenskommelse före en beslutad tidpunkt om tillträde, så gäller enligt rättspraxis den tidigare, faktiska tillträdesdagen som värdetidpunkt.²¹³

Har förhandstillträde skett, och värdetidpunkten alltså ligger före domdagen, ska intrångsättningen enligt 4 kap. 4 § 2 st. *ExLjämkas* (= räknas upp) fram till domdagen. Enligt förarbeten och praxis görs uppräknningen regelmässigt med konsumentprisindex.²¹⁴ Av rättsfallet NJA 1985 s. 355 framgår att jämningsregeln är tillämplig endast efter yrkande.

²⁰⁸ Se prop. 1971:122 s. 174.

²⁰⁹

Expropriationsutredningen, SOU 1969:50 s. 169, använde uttrycket värderingstidpunkt, något som departementschefen ändrade till det mer relevanta begreppet värdetidpunkt.

²¹⁰ Se prop. 1971:122 s. 177. Jfr även t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 168 ff. och Axlund (1994a) s. 18.

²¹¹ Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 170. Jfr även rättsfallet V78:6.

²¹² Se t.ex. Axlund (1994a) s. 18. Med kvalificerat förhandstillträde menas att egendomen övergår på den exproprierande med samma rätt som om expropriationen hade fullbordats, vilket bl.a. innebär att äganderätten övergår, till skillnad mot enkelt förhandstillträde som endast innebär att den exproprierande får ta fastigheten i besittning. Jfr Bouvin och Stark (1989) s. 260.

²¹³

Se t.ex. Axlund (1994a) s. 22. Det prejudicerande rättsfallet är NJA 1957 s. 162.

²¹⁴ Se prop. 1971:122 s. 177.

Annan ersättning

Värdetidpunkten för annan ersättning är i princip alltid *domdagen*, även om förhandstillträde har skett. Motivet är enligt förarbetena att det medför den säkraste bedömningen att lägga värdetidpunkten så sent som möjligt.²¹⁵

En skada hänförlig till annan ersättning som uppkommit före domdagen, t.ex. att fastighetsägaren drabbats av en flyttningskostnad, ska dock ersättas efter den verkliga, faktiska kostnaden. Detta kan sägas vara en modifiering av den generella regeln att värdetidpunkten för annan ersättning alltid är domdagen.²¹⁶

Det kan observeras att avkastningsränta på annan ersättning ska beräknas från dagen för förhandstillträdet om sådant skett, dvs. värdetidpunkten för intrångsersättningen. Detta följer av bestämmelsen i 6 kap. 16 § ExL, som tar sikte på hela expropriationsersättningen.²¹⁷

2.3 Intrångsersättning

I detta avsnitt ska vi titta närmare på posten intrångsersättning, som enligt 4 kap. 1 § ExL ska utgå med ett belopp som motsvarar *minskningen av fastighetens marknadsvärde*. Först redogörs för marknadsvärdeprincipen och bakgrunden till att denna princip infördes i den nu gällande ersättningslagstiftningen.

Därefter behandlas i avsnitt 2.3.2 *marknadsvärdebegreppet*, såsom det kommer till uttryck i den gängse fastighetsekonomiska litteraturen. I det sammanhanget kommer jag också in på den i kapitel 1 berörda frågan om det kan anses vara någon skillnad mellan det ekonomiska, traditionella marknadsvärdebegreppet och den juridiska innebörden vid expropriation.

Huvudavsnittet 2.3.3 behandlar de övergripande problem som hänger samman med att bestämma *minskningen* av marknadsvärdet. Närmare bestämt kommer som vi ska se utgångspunkten att vara *situationen officialvärdering vid lantmäteriförrättning*. Syftet med avsnittet är dock inte är att föregripa framställningen om värderingsmetoder i kapitel 3, utan att belysa principerna från värderingsrättsliga utgångspunkter.

²¹⁵Seprop. 1971:122 s. 174.

²¹⁶Jfr Hager (1998) s. 441 ff.

²¹⁷

Jfr även Axlund (1994a) s. 30.

2.3.1 Marknadsvärdeprincipen

Marknadsvärdeprincipen infördes i expropriationslagstiftningen genom 1971 års ändring av ersättningsbestämmelserna.²¹⁸ Det kan här vara av intresse att redovisa det bakomliggande syftet till att denna princip infördes, eftersom detta har betydelse för den fortsatta framställningen.

Av förarbetena framgår att huvudmotivet var att röja undan den osäkerhet som tidigare förelåg om vad ersättningsreglerna för bestämmande av löseskilling egentligen syftade till.²¹⁹ Tidigare stadgades nämligen att löseskilling skulle motsvara fastighetens värde med hänsyn till ortens pris och fastighetens avkastning, vilket närmast angav de metoder (ortsprismetod och avkastningsmetod) som i första hand borde komma till användning för att bestämma fastighetsvärdet. Genom att marknadsvärdeprincipen infördes i lagtexten anges numera *målet med värderingen*, men det görs inte någon precisering av vilka metoder som ska användas får att nå detta mål.²²⁰ Det är med andra ord måttstocken för värderingen som anges.²²¹

Genom denna princip är tanken att ersättningen för likartade objekt ska bli likvärdig. Tidigare kunde val av värderingsmetod resultera i olika belopp beroende på t.ex. i vilken grad som personliga omständigheter beaktades i avkastningsvärderingen.²²²

2.3.2 Marknadsvärdebegreppet

Det ekonomiska begreppet

En, åtminstone tidigare, gängse definitionen av begreppet marknadsvärde är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till försäljning på den allmänna marknaden - eller enklare enbart det *sannolika priset*.²²³ Det är för övrigt samma definition som används i förarbetena till

²¹⁸

Lagändringen gjordes i 1971 års expropriationslag och trädde i kraft 1972-01-01. Ersättningsreglerna överfördes därefter till den nu gällande 1972 års expropriationslag, som trädde i kraft 1973-01-01.

²¹⁹ Se SOU 1969:50 s. 165.

²²⁰ Se SOU 1969:50 s. 167 och prop. 1971:122 s. 171. Se även prop. 1974:83 s. 159.

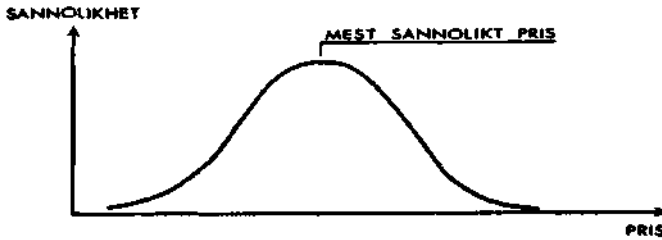
²²¹ Se Hager s. 386 ff.

²²² Se SOU 1969:50 s. 167. Jfr även Hernmarcks (1964) redogörelse för frågan om subjektivt och objektivt värde (a.a. s. 33 ff.).

²²³ Se den företrädesvis äldre svenska fastighetsekonomiska litteraturen, t.ex. Persson (1975) s. 26 och Gustafsson m.fl. (1978) s. 8 och 129. Man kan notera att i det sistnämnda arbetet används genomgående uttrycket "sannolikt pris/marknadsvärde", eftersom man anser (s. 126) att sannolikt

expropriationslagen.²²⁴ Under senare tid har det blivit vanligare att man i den fastighetsekonomiska litteraturen talar om det *mest sannolika priset*.²²⁵

Marknadsvärdet är ett *statistiskt begrepp*. Det brukar ofta åskådliggöras med en normalfördelningskurva (se figuren nedan), som illustrerar den sannolika spridningen i priser om fastigheten skulle - rent hypotetiskt - bjudas ut på den allmänna marknaden ett stort antal gånger.²²⁶



Figur 9. Antagen sannolik frekvenskurva för en fastighet som i en tankemodell säljs ett stort antal gånger vid en och samma tidpunkt.

Kurvan visar den *antagna* bilden av hur priserna fördelas. I ett sådant fall är det inte något problem att välja vilket *statistiskt mått* - medelvärde, medianvärde eller typvärde - som bör ligga till grund för uppskattningen av marknadsvärdet, eftersom dessa mått då stämmer överens. Men i praktiken vid sammanställning av ett ortsprismaterial är situationen vanligen helt annorlunda.²²⁷ Värderearen måste därvid också ta ställning till vilket statistiskt mått

pris är ett bättre begrepp än det etablerade marknadsvärdet som man anser kan skapa förvirring. Jfr även Boerog (1997) s. 19, "sannsyldig pris".

²²⁴

Se SOU 1969:50 s. 167, prop. 1971:122 s. 171 samt Bouvin och Stark (1989) s. 175.

²²⁵

Se t.ex. Lundström (1985) s. 250, (1990) s. 56 och (1991) s. 13 och Lind (1997) s. 23. Jfr även Hager (1998) s. 145 ff., som i sin analys av marknadsvärdebegreppet menar (s. 148) att definition det mest sannolika priset idag synes inta en ledande position i Sverige. Med denna definition har man velat markera att flera priser kan vara sannolika beroende på flera olika delmarknader, men att marknadsvärdet alltså ska motsvara det pris som är *mest sannolikt*.

²²⁶

Se t.ex. Carlegrim (1968) s. 28, Bejrums och Lundström (1990) s. 145 samt Lundström (1990) s. 56.

²²⁷

Jfr Boerog (1997) s. 126, som *inte* illustrerar principfiguren i form av en normalfördelningskurva.

som ska användas eller om en sammanvägning ska göras av dessa mått.²²⁸ Ett annat alternativ är att uttrycka marknadsvärdet som ett prisintervall.²²⁹

Bilden kan göras mer komplex genom att man lägger in frekvensfunktioner för olika delmarknader.²³⁰ Vid bedömning av det *mest* sannolika priset måste värderaren i så fall först ta ställning till vilken köparkategori som är mest trolig och därefter bedöma marknadsvärdet utifrån frekvenskurvan för denna delmarknad.²³¹

Här ska inte det grundläggande marknadsvärdebegreppet behandlas ytterligare. Huvudsyftet med detta arbete är ju att belysa (den rättsliga) minskningen av värdet, varför den gjorda översikten torde vara tillräcklig som utgångspunkt för fortsättningen. Den intresserade läsaren kan hänvisas till exempelvis Hagers doktorsavhandling *Värderingsrätt*, där de frågor som berörts ovan diskuteras ingående.²³²

Den rättsliga innebörden vid expropriation

Marknadsvärdebegreppet, det (mest) sannolika priset vid försäljning på den allmänna marknaden, utgör alltså grunden för bestämningen av ersättning för fastighetsskadan. Det är ju också så som marknadsvärdet definieras i expropriationslagens förarbeten. Frågan är om man *därutöver* har att ta speciella hänsyn i den rättsliga värderingen.

Hagers avhandling tar ingående upp denna fråga, dvs. om kan anses vara någon skillnad mellan det nyss beskrivna marknadsvärdebegreppet och den *rättsliga innebörden* eller tolkningen.²³³ Den senare avser alltså det belopp som vid expropriation ska utgöra grund för bestämmande av löseskilling och intrångsersättning. Denna fråga har även betydelse för avgränsningen

²²⁸

Valet av lämpligt statistiskt mått behandlas av t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 129 och Lind (1997) s. 23.

²²⁹ Se Lind (1997) s. 27 ff.

²³⁰ Se Bejrums och Lundströms (1990) s. 148.

²³¹ Jfr t.ex. Lindeborg (1989) s. 51 ff. om avgränsning av delmarknader för skogsfastigheter (bolag, privata skogsägare, lantbrukare, kapitalplaceringar etc.) Det är dock sannolikt en ideal-situation att det går att ta fram en frekvenskurva för olika delmarknader och sedan välja ut en av dessa kurvor för den fortsatta analysen.

²³² Se Hager (1998) avsnitt 4.2.3 s. 142 ff.

²³³ Jfr även Persson (1953) om den rättsliga innebörden i värdebegreppet. Persson säger bl.a. (s. 3) att detta innefattar "mättstocken för hur ersättning skall bestämmas" samt att det är "nödvändigt att skilja på allmänspråkliga och rättsliga element i konceptionen i fråga" (s. 284) och att "juridikens objektiva värdebegrepp är emellertid historiskt icke avhängigt av ekonomiens bestämningar" (s. 330).

mot posten annan ersättning, vilket behandlas utförligare nedan i avsnitt 2.4.1. Det kan här vara av intresse att i ett särskilt avsnitt kort beröra det rättsliga innebörden i marknadsvärdet sett ur Hagers synvinkel.

Hager ställer frågan av flera anledningar.²³⁴ En är att det statistiskt uppskattade marknadsvärdet kan, som nämndes ovan, uttryckas som en intervallangivelse medan domstolen måste döma ut ett bestämt belopp. En annan anledning hänger samman med om ersättningen ska kunna avse ett subjektivt, individuellt marknadsvärde²³⁵ i syfte att försätta den drabbade i samma ekonomiska ställning som före ingreppet. En tredje orsak är processuella aspekter. Ytterligare en orsak är om det kan vara rimligt att marknadsvärdet borde kunna ta hänsyn till en viss långsiktighet.

Hager besvarar frågan jakande, och påpekar att en fundamental skillnad mellan innebörden i begreppet marknadsvärde i rättsliga sammanhang och i ekonomiska sammanhang består i just att domstolen måste bestämma ett exakt belopp. Därmed måste domstolen också ta ställning till hur värderingsosäkerheten ska fördelas mellan parterna.²³⁶ Vid en rättslig bedömning kan det vidare finnas större anledning att lägga större vikt vid det pris som tidigare betalats för den aktuella fastigheten.²³⁷ Domstolsarbetet måste också uppfylla vissa krav på rättssäkerhet, som förutsebarhet och rättvisa.²³⁸ Bl.a. dessa aspekter kan således enligt Hager leda till att resultatet vid en rättslig prövning av marknadsvärdet kan komma att avvika från det statistiskt beräknade värdet, men det går enligt Hager inte att närmare ange vilken betydelse aspekterna får generellt, utan detta får avgöras i rättstillämpningen i varje enskilt fall enligt sedvanlig juridisk metod.²³⁹

En slutsats som Hager drar, mot bakgrund av bl.a. de nyss nämnda aspekterna, är att det i den rättsliga värderingen ibland kan finnas anledning att *korrigera* ett strikt tolkat, statistisk bestämt marknadsvärde. Korrigeringen kan alltså motiveras med att den syftar till bl.a. att sätta den drabbade

²³⁴ Se Hager (1998) s. 239 ff.

²³⁵ Med det subjektiva marknadsvärdet avses det sannolika pris som just den aktuella ägaren skulle kunna sälja fastigheten för, vilket *kan* avvika från det objektiva marknadsvärdet enligt den gängse definitionen; se a.a. t.ex. s. 241 och s. 418 ff. Jfr Strahl (1926) s. 158 ("subjektivt saluvärde"). Jfr även avsnitt 2.2.3 ovan, där problemet berördes i fotnot 122.

²³⁶

Se a.a. s. 388. Just denna fråga har dock lagstiftaren löst eftersom bevisbörderegeln vid expropriation innebär att värderingsosäkerheten ska delas jämnt mellan parterna; se även a.a. s. 327.

²³⁷

Se a.a. s. 393. Jfr även om denna fråga ovan s. 74.

²³⁸

Se a.a. s. 394.

²³⁹ Se a.a. s. 396.

i samma ekonomiska ställning som före expropriationen.²⁴⁰ Huvudregeln vid förlust av ett fastighetsobjekt bör, menar Hager, vara att (det rättsligt tolkade) marknadsvärdet ska ersättas, vilket för byggnader med ett ringa marknadsvärde i ekonomisk mening, t.ex. vårdanstalter och församlingslokaler, skulle kunna leda till att det sannolika priset justeras uppåt av domstolen så att ersättning för återanskaffningskostnaden utgår.²⁴¹ Men Hager är dock inte alltför kategorisk i just detta fall; han synes nämligen inte vara helt främmande för att principen om oförändrad förmögenhetsställning i stället kan uppnås genom utbetalning av annan ersättning.²⁴²

Hagers arbete öppnar onekligen nya perspektiv för den rättsliga marknadsvärdebedömningen. Sedan återstår att se i vilken mån dessa tankegångar får genomslag i rättstillämpningen.²⁴³

Kommentar

Hittills har vi i princip diskuterat innebörden och tolkningen av marknadsvärdet med utgångspunkt från värdering av hela fastigheter dels allmänt, dels vid expropriation. Det kan konstateras, vilket även framkom i avsnitt 2.2.3, att det vid den rättsliga värderingen för att bestämma löseskilling kan finnas olika anledningar att korrigera ett statistiskt bestämt belopp.²⁴⁴

²⁴⁰ Se a.a.t.ex.s.383 och 387.

²⁴¹ Se a.a.s.430.

²⁴² Se a.a. s. 440. Hager betraktar detta fall, dvs. kyrkor etc. som omnämns i prop. 1971:122 s. 173 ff., som ett undantag från huvudregeln. Å andra sidan kan skäl anföras för att det är en tillämpning av huvudregeln, marknadsvärdeprincipen, se vidare nedan avsnitt 2.4.1 om gränsdragningen mellan annan ersättning och övriga ersättningsarter.

²⁴³

Det är nämligen lätt att konstatera, vilket Hager inte är omedveten om (se a.a. s. 384), att rättstillämpningen i varje fall hittills synes peka på att det "vanliga" marknadsvärdet bör läggas till grund för fastighetsersättningen, medan posten annan ersättning reglerar övrig ekonomisk skada så att den totala förmögenhetsförlusten kompenseras. Jfr t.ex. rättsfallen NJA 1979 s. 735 I och II samt 1981 s. 780; se även nedan s. 109. (För egen del är jag inte beredd att gå lika långt som Hager när det gäller synsättet att korrigera det statistiska marknadsvärdet. Men som kommer att framgå av nästa avsnitt har jag använt mig av vissa av de grundsatser som Hager för fram, t.ex. att kravet på förutsägbarhet samt procedurreglerna kan ha betydelse vid bestämning av inträngsersättningen. Hagers avhandling har också gett mig anledning att i viss mån ompröva mina egna tidigare ståndpunkter. Mot denna bakgrund har jag funnit det värdefullt att kort redovisa huvuddragen i Hagers arbete, trots att jag alltså inte instämmer i alla enskildheter i hans tolkning av den expropriationsrättsliga innebörden i marknadsvärdet. Min egen tolkning torde framgå av den fortsatta framställningen, varvid huvudvikten givetvis ligger på tolkningen av principerna för att bedöma ett *minskat* marknadsvärde. Dessutom utgår jag i princip från förrättningsituationen med dess särskilda procedurreglery.)

²⁴⁴

Det statistiska beloppet ska givetvis ändå korrigeras på sedvanligt sätt för avvikelser i fråga om jämförbarhet och tid etc.

Jag fördjupar mig dock inte mer i denna frågeställning här med tanke på att syftet med mitt arbete är att lägga fast principerna för en rättssnlig värderingsmetodik för *intrång* på jordbruksfastighet. Och till detta ska här en ytterligare för analysen nödvändig *precisering* göras av syftet:

- Värderingsmetodiken ska avse situationen med *officialvärdering vid lantmäteriförrättning*.

De särskilda procedurregler som gäller vid förrättningsförfarandet ska sålunda beaktas vid bestämmandet av intrångsersättningen, vilket jag övergår till nu i nästa avsnitt.

2.3.3 Minskningen av marknadsvärdet

Mot bakgrund av vad som togs upp i föregående avsnitt finns det anledning att belysa principerna för att bestämma *minskningen* av marknadsvärdet med utgångspunkt från dels de *materiella* aspekterna, dels den *processuella* sidan av problemet. Först redogörs därför för expropriationslagens förarbeten etc. Därefter tar jag upp förrättningsförfarandet och gör en viss jämförelse med domstolsförfarandet. Avsnittet avslutas med sammanfattande riktlinjer som grund för metoddelen i kapitel 3.

Materiella utgångspunkter

Lagtexten anger målet

Intrångsersättningen, dvs. minskningen av fastighetens marknadsvärde enligt 4 kap. 1 § ExL, ska i princip motsvara skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.²⁴⁵ Från teoretisk synpunkt bör därmed intrångsersättningen bestämmas på så vis att marknadsvärdet bedöms för dels hela den oskadade fastigheten, dels hela den skadade fastigheten,²⁴⁶ varefter ersättningsbeloppet erhålls genom en enkel subtraktion.

De problem som diskuterades i föregående avsnitt om innebörden i marknadsvärdet på hela fastigheter borde alltså egentligen aktualiseras vid bestämmandet av värdet både före och efter intrånget. Ska värderingen ta sikte på ett strikt ekonomiskt, statistiskt marknadsvärde eller ett annat belopp? Med andra ord: vad ska intrångsersättningen innefatta?

²⁴⁵

Jag skriver i princip med tanke på de lagreglerade undantagen från marknadsvärdeprincipen (influensregeln och presumptionsregeln). Här i diskussionen bortses så länge från dessa.

²⁴⁶ Se SOU 1959:50 s. 175.

Nu är det emellertid sällan som intrångsersättningen bestäms genom en värdejämförelse på det sätt som sagts nyss, åtminstone inte om det är fråga om ett marginellt intrång. I förarbetena ges anvisning om andra mer direkta värderingsmetoder, som vi återkommer till strax. Men även om direktuppskattningsmetoder tillämpas är det viktigt att komma ihåg att det är det övergripande målet med värderingen som anges i lagtexten, dvs. att uppskatta fastighetens marknadsvärdeminskning. Och då är man tillbaka till den fråga som ställdes sist om intrångsersättningens omfattning.

Direktuppskattning anvisas i förarbetena

Enligt expropriationsutredningen måste det anses tillåtet att använda *direktuppskattning* av varje särskild intrångspost såsom hjälpmedel för att bestämma intrångets inverkan på fastighetens marknadsvärde.²⁴⁷ I den efterföljande propositionen kommer denna värderingsprincip klarast till uttryck i följande uttalande av departementschefen:²⁴⁸

"Det kan givetvis ibland, t.ex. när det exproprierade området utgör endast en ringa del av hela fastigheten, vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten och restfastigheten. Som regel torde man dock med fog kunna räkna med att en viss skillnad föreligger åtminstone såtillvida att en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Mot bakgrund härav synes det motiverat att i sådana fall döma ut ersättning bestämd exempelvis till ett visst belopp per m²." (prop. 1971:122 s. 189)

Frågan om värderingsprinciper och värderingsmetodik tas upp även i förarbetena till andra efterföljande lagstiftningar. I förarbetena till både ledningsrättslagen och vattenlagen sägs att skadeberäkningen, liksom tidigare innan marknadsvärdeprincipen infördes, kan göras enligt tillämpliga normer.²⁴⁹ Tillämpning av normer och schabloniserade värderingsmetoder är också det

²⁴⁷

Se SOU 1969:50 s. 175, där det framhålls att normen för värderingen vid direktuppskattning i sista hand ska vara intrångets inverkan på fastighetsvärdet. Som exempel nämns fallet med förlust av ett litet markområde, jfr citatet strax.

²⁴⁸

Man kan notera att ordet direktuppskattning i och för sig inte nämns, men departementschefen synes inte ha några invändningar mot utredningen i denna fråga.

²⁴⁹

I förarbetena till ledningsrättslagen, prop. 1973:157 s. 138, uttalas att i sådana fall det är svårt att påvisa någon skillnad i fastighetens marknadsvärde före och efter ianspråktagandet, aktualiseras en tillämpning av normer - i den mån de inte kan anses som föråldrade. I prop. 1974:83 s. 160, om vattenlagen, säger departementschefen att det inte finns något hinder mot att använda normer som givetvis underlättar skaderegleringen.

gångse tillvägagångssättet för att bestämma ersättningen vid intrång av vägar, kraftledningar etc.²⁵⁰

Här ska dock inte dessa aspekter på metodikfrågorna behandlas närmare, utan vi återkommer till dem i kapitel 3.

Avstämning mot marknadsvärdet

Det torde ha framgått att det ligger en viss motsägelse i att å ena sidan använda en direktuppskattningsmetod samtidigt som man å andra sidan ska stämma av resultatet mot något som uppskattningen syftar till, nämligen marknadsvärdeminskningen.²⁵¹ Att en sådana avstämning ändå bör göras på något vis framgår av förarbetena.²⁵²

Därvid kommer man på nytt tillbaka till den grundläggande frågan: ska intrångersättningen motsvara en enligt gängse värderingsmetoder beräknad marknadsvärdeminskning eller ett annat belopp?²⁵³ För att besvara frågan kan det först vara värt att uppmärksamma departementschefens uttalande i förarbetena till *expropriationslagen* om gränsdragningen mellan olika ersättningsarter:

"I detta sammanhang vill jag endast framhålla att det inte är meningen att skador skall kunna föras över från den ena ersättningsarten till den andra. En skada som inte ersätts genom löseskilling eller intrångersättning, trots att den är av den typ att den är hänförlig

²⁵⁰

Jfr rättsfallet NJA 1959 s. 354, som gällde tillämpningen av 1948 års normer för intrång av kraftledningsstolpar i åkermark. HD uttalade att normerna fyller en viktig uppgift med hänsyn till de praktiska svårigheterna att ta ställning till ersättningsanspråk i varje enskilt fall, men att expropriationslagens ersättningsregler kan föranleda att avvikelser från normerna görs i den ena eller andra riktningen. Visserligen gällde detta rättsfall tidigare ersättningslagstiftning, men det torde ändå vara prejudicerande idag vad gäller domstolarnas syn på tillämpning av normer. Se vidare avsnitt 3.3.4.

²⁵¹ Även flera remissinstanser uppmärksammade detta problem, se prop. 1971:122 t.ex. s. 127. Departementschefen ansåg dock att farhågorna om komplikationer i värderingsförfarandet var överdrivna (s. 189).

²⁵² Se SOU 1969:50 s. 175 (jfr fotnot 247 ovan); dock nämns avstämningen alltså inte i den efterföljande propositionen. Jfr även prop. 1974:83 s. 160, där det sägs att det vid tillämpningen av normer måste noga observeras att ersättningen inte står i missförhållande till minskningen av marknadsvärdet (jag återkommer strax till detta uttalande).

²⁵³

Att marknadsvärdebegreppet kan ges olika rättsligt innehåll i olika situationer framgår av rättsfallet NJA 1990 s. 296, som gällde ersättning enligt vattenlagen för förlust av obetydliga fallhöjder. HD uttalade i detta mål, där kraftbolaget hävdade att de obetydliga förlusterna inte inverkad på marknadsvärdet, att förarbetsuttalandena (prop. 1974:83 s. 176) i samband med införandet av marknadsvärdeprincipen inte gav uttryck för någon avsikt att ändra rättsläget dithän att mindre skador av *förevarande slag* (min kurs.) inte längre skulle vara ersättningsgrundande över huvud taget. Lagens mening måste enligt HD antas vara att ersättning liksom tidigare ska utgå även för obetydliga fallhöjdsförluster.

till någon av dessa ersättningsarter, skall alltså inte heller kunna kompenseras genom annan ersättning." (prop. 1971:122 s. 171)

Uttalandet har tolkats på olika sätt. En tolkning är att i princip all ersättning - förutom för rent personliga skador - som utgår då t.ex. en jordbruksfastighet drabbas av ett intrång ska betraktas som intrångsersättning.²⁵⁴ En annan tolkning är att uttalandet tar sikte på att sådan marknadsvärdeminskning som inte ersätts på grund av t.ex. presumtionsregeln inte ska kompenseras genom annan ersättning i stället.²⁵⁵

Som närmare kommer att utvecklas i avsnitt 2.4.5 om annan ersättning bör man emellertid kunna se problemet som så, att det är vanligtvis två skadeobjekt, fastigheten och jordbruksrörelsen (den ekonomiska verksamheten), som drabbas vid intrång på jordbruksfastigheter (eller andra slag av avkastningsfastighet). Detta faktum kan, enligt min uppfattning, leda till att annan ersättning kan utgå utöver intrångsersättning - även om intrånget består i enbart förlust av ett markområde och inga andra intrångeffekter - nämligen om avkastningsvärdet (totalskadan) minskar med ett större belopp än marknadsvärdet.

Uttalandet bör vidare ses mot bakgrund av att departementschefen senare i propositionen återkom till om vad som skall anses inrymmas under de olika ersättningsarterna, exempelvis i det ovan citerade uttalandet om fallet med expropriation av ett mycket litet markområde. I den situationen bör det alltså utgå ett visst belopp i form av intrångsersättning även om det inte går att bestämma en marknadsvärdeminskning enligt en gängse orsprismetod. Men man kan, enligt min mening, linte heller av detta dra den slutsatsen att i princip all ersättning, generellt sett, bör vara av den arten att den ska utgöra intrångsersättning (förutom rent personliga skador).

Av förarbetena till 1974 års ändringar i dåvarande *vattenlagen*, där principerna för att bestämma intrångsersättning belyses betydligt mer än i förarbetena till expropriationslagen, framgår att den beräknade ersättningen inte får stå i ett "missförhållande till minskningen av marknadsvärdet" (prop. 1974:83 s. 160).²⁵⁶

²⁵⁴

Se t.ex. Bengtsson (1993) s. 247 och 249.

²⁵⁵

Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 163.

²⁵⁶ Det sägs också på ett annat ställe i propositionen att om ett ingrepp undantagsvis inte skulle ge utslag i ändrat marknadsvärde, så ska intrångsersättning följaktligen inte utgå (a.a. s. 198). Utgångspunkten för detta uttalande var en diskussion om det *enbart* kan utgå ersättning i form av annan ersättning (för inkomstbortfall och/eller utgiftsökningar); en fråga som alltså departementschefen besvarade jakande. (Se även nedan s. 181 om denna fråga.) Dessutom torde uttalandets värde för rättstillämpningen vara diskutabelt med tanke på att det motsäger expropriationslagens uttalande att intrångsersättning bör utgå om ett litet markområde tas i anspråk. Jfr JuU 1976/77:15

Slutsats

En slutsats som kan dras av förarbetena är att det åtminstone torde föreligga en principiell skillnad mellan en enligt gängse värderingsmetoder bestämd marknadsvärdeminskning och det belopp som bör utgå som intrångsersättning enligt 4 kap. 1 § ExL. Denna slutsats kommer att ligga till grund för metodiken i kapitel 3. Sedan är alltså nästa fråga om och i vilken mån de processuella bestämmelserna kan antas ha ytterligare betydelse.

Processuella utgångspunkter

Syftet med detta arbete är som framgått att lägga fast principerna för en rättsenlig värderingsmetodik för *officialvärdering vid lantmäteriförrättning*. Markåtkomsten för allmän väg sker visserligen *inte* genom lantmäteriförrättning; ersättningsfrågan prövas av domstol som första instans om inte parterna kommer överens. Processen att lösa ersättningsfrågorna för intrång av allmän väg påminner dock i övrigt mycket om ersättningsprocessen vid lantmäteriförrättning då många fastighetsägare är berörda, t.ex. åtkomst av mark för järnväg eller kraftledning.²⁵⁷ Det normala i båda fallen är att parterna förhandlar och når en överenskommelse på grundval av värderingschabloner eller normer. Det kan därför vara lämpligt att tillämpa i huvudsak samma värderingsmetodik i dessa situationer, vilket inkluderar samma principer för att bestämma marknadsvärdeminskningen.

Utgångspunkten här är alltså att värderingsmetodiken ska i första hand tillämpas vid *officialvärdering* i lantmäteriförrättning. Det är en lantmäteri-myndighet, inte en domstol, som ska besluta om ersättningen som första instans. Vidare avses här med *officialvärdering* att myndigheten själv ska *bestämma* ersättningen och inte att parterna kommer överens om beloppet.

En intressant fråga i sammanhanget är om intrångsersättningen vid *officialvärdering* vid förrättning kan anses ha ett speciellt innehåll jämfört situationen vid expropriation (domstolsprocessen). Frågan är berättigad med hänsyn till att det är två olika slag av förfaranden, även om de materiella bestämmelserna i 4 kap. ExL är samma.

Som grund för att besvara frågan kan det här vara av vikt att redogöra något mer i detalj för dels värderingsförfarandet vid lantmäteriförrättning,

s. 6, där justitieutskottet säger att det "är av utomordentlig vikt att ändring av gällande rätt från lagstiftarens sida sker genom föreskrifter i lag eller genom motivedes gjorda uttalanden i anslutning till antagandet av ny eller ändrad lagtext och inte genom allmänna uttalanden i lagstiftnings-ärenden som inte gäller det lagrum som uttalandena avser".

²⁵⁷Jfr t.ex. Ekbäcks (2000) s. 79 översikt över processmodeller för ianspråktagande och ersättning för rörledning järnväg och allmän väg.

dels systemet med rekommendationer eller schabloner som hjälpmedel för värderingen.

Utredningskravet vid officialvärdering

Den grundläggande skillnaden mellan de båda förfarandena - förrättning och domstol - är att vid officialvärdering i förrättning ska *lantmåterimyndigheten* (förrättningslantmätaren)²⁵⁸ självmant *utreda* vilket ersättningsbelopp som ska betalas ut.²⁵⁹ Till skillnad mot domstolsförfarandet behövs det inte yrkanden och bevisning om den ersättning som ska utgå.²⁶⁰ Förenklat kan sägas att officialvärderingen syftar till att utreda den objektivt "rätta" ersättningen, medan domstolen har att ta ställning till ersättningen mot bakgrund av den bevisning som parterna lägger fram.²⁶¹

Även om de materiella bestämmelserna i 4 kap. ExL alltså är desamma vid officialprövning och domstolsförfarande, så kan det som nämnts inte uteslutas att de processuella bestämmelserna kan leda olika resultat.

²⁵⁸

Enligt 4 kap. 1 § FBL kan dessutom två gode män ingå i lantmåterimyndigheten om det behövs eller när sakägare begär det och det inte leder till oskäligt dröjsmål.

²⁵⁹

Kravet på värdering *ex officio* framgår av 4 kap. 25 § FBL, där det sägs att myndigheten ska "ombesörja...de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande". Vad detta innebär mer preciserat, t.ex. i fråga om krav på värderingsunderlag, framgår emellertid inte närmare av lagens förarbeten, utan de generella uttalandena om myndighetens utredningsskyldighet får ge ledning (prop. 1969:128 s. 270 ff.). I förarbetena till senare ändringar i fastighetsbildningslagen finns det något mer vägledande uttalanden, speciellt om annan ersättning, se prop. 1991/92:127 s. 72 ff. (se även citatet nedan s. 223). Departementschefen säger där att myndigheten självmant ska utreda om annan ersättning ska lämnas, men att det ligger i sakens natur att denna fråga inte kan officialutredas på samma sätt som en inträngsersättning. Myndigheten blir på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. Det sägs dock vidare att vid intrång av vägar eller ledningar, då det regelmässigt brukar lämnas annan ersättning beräknad enligt schabloner (normer), står det klart att myndigheten utan sakägarens medverkan kan besluta om annan ersättning. Jfr även Lantmåteriverket (1995b) s. 17 ff., Larsson (2000) s. 45 ff. samt speciellt Ekbäck (2000) s. 136 ff och s. 201 ff.

²⁶⁰ Se prop. 1969:128 s. 191.

²⁶¹ Detta är en förenkling i båda avseendena. Å ena sidan anses också lantmåterimyndigheten i princip bunden av parternas bud och yrkanden vid förrättning. Det kan också förekomma styrande överenskommelser av olika slag, t.ex. om själva ersättningsbeloppen eller att en viss värderingsmetod eller norm ska tillämpas vid beräkning av ersättningen. Å andra sidan finns det även i domstolsförfarandet inslag som påminner om officialförfarandet. Det är dels möjligheten att styra processen genom utredningsbeslut, dels att domstolen ska enligt 35 kap. 5 § RB döma ut en skälig ersättning då de ordinära bevisreglerna inte räcker till. Jag kan i dessa frågor hänvisa till Ekbäcks (2000) doktorsavhandling om förfaranden vid planering och markåtkomst, som ger en utmärkt framställning över och analys av likheter och skillnader mellan förrättnings- och rättegångsförfarandena; se a.a. s. 200 ff. Jfr också t.ex. Landahl och Nordström (1991) s. 94 ff. samt Lantmåteriet (1995a) s. 4.0/4 ff.

Förutom det faktum att domstolen måste bestämma ersättningen inom de gränser som parterna ställer upp samt bevismaterialets kvalitet i övrigt kan möjligen även bevisvärderingsaspekter leda till olika resultat.²⁶² Det kan inträffa beroende på exempelvis, som nämndes i föregående avsnitt, i vilken mån domstolen respektive lantmäterimyndigheten tar hänsyn till det pris som betalats för fastigheten (eller marken) tidigare.

Å andra sidan kan ju hävdas att syftet med förrättningsvärderingen bör vara att nå i princip samma resultat som en domstol skulle ha kommit fram till, att detta är gällande rätt. Det torde utan tvivel vara riktigt när det gäller den materiella delen, dvs. bundenheten och tolkningen av förarbeten och rättspraxis i det avseendet. Men i det enskilda fallet ligger det i sakens natur att det ändå kan bli olika resultat beroende på de nyss nämnda aspekterna på processföring och bevismaterial etc.

Eftersom lantmäterimyndigheten ska *utreda* marknadsvärdet, såvida inte parterna alltså är överens om beloppet, måste myndigheten också ta ställning till frågor av den art som diskuterats ovan om t.ex. vad intrångsersättningen ska innefatta. Myndigheten, i praktiken den enskilde förrättningslantmätaren, kan alltså inte lämna dessa frågor öppna i det enskilda fallet med motiveringen att gällande rätt är oklar utan han eller hon måste vid officialvärdering fatta ett ersättningsbeslut, som i princip grundas på ett eget framtaget beslutsunderlag och egna ställningstaganden om ersättnings storlek.²⁶³

Å andra sidan är det viktigt att framhålla att möjligheterna för en lantmäterimyndighet att skaffa fram utredningsmaterial är begränsade jämfört med domstolsförfarandet. Myndigheten kan t.ex. inte tvinga fram personlig inställelse av en sakägare och inte höra sakägare under sanningsförsäkran.²⁶⁴ I förarbetena till fastighetsbildningslagen sägs att denna nackdel måste vägas mot de fördelar som vinnas genom att förrättningshandläggningen kan förenklas.²⁶⁵ Det uttalas vidare att förrättningen erbjuder goda möjligheter att få fram utredningsmaterialet på annat sätt samt att detta förfarande gör

²⁶² Jfr Hager (1998) t.ex. s. 370 ff.

²⁶³ Visserligen kan en särskild värderingsakkunnig förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL som opartisk medhjälpare till myndigheten, men det är fortfarande förrättningslantmätaren som är ansvarig för beslutet. Jfr prop. 1991/92:127 s. 60 ff. och Lantmäteriverket (1993) s. 8 ff. om sakkunnigs medverkan vid förrättning.

²⁶⁴

Se t.ex. Landahl och Nordström (1991) s. 95.

²⁶⁵ Se prop. 1969:128 s. 191. Som exempel på fall då myndigheten kan behöva besluta utan fullständig bevisning nämns komplicerade värderingsfrågor vid inlösen. (Detta uttalande torde dock främst få en praktisk betydelse för annan ersättning, se vidare avsnitt 4.2.2 om utredningskravet i det sammanhanget.)

det möjligt att åstadkomma förlikning under förrättningslantmätarens ledning.

Lantmäteriverkets rekommendationer för förrättningsvärdering

Det kan ofta vara svåra avvägningsfrågor och bedömningar som kan komma upp i det enskilda fallet vid officialvärdering vid förrättning. Samtidigt är rättssäkerheten en given utgångspunkt för förrättningsförfarandet, vilket innebär t.ex. att lagstiftningen ska tillämpas på ett konsekvent sätt så att lika fall bedöms lika.²⁶⁶ I syfte dels att uppfylla kravet på rättssäkerhet, dels att i övrigt underlätta för lantmäterimyndigheterna i deras verksamhet, ska Lantmäteriverket utöva tillsyn samt ge råd och stöd.²⁶⁷

När det gäller råd och stöd för förrättningsvärdering kan speciellt nämnas Ersättningshandboken,²⁶⁸ som innehåller lagregler, värderingsprinciper och värderingsexempel. Hanteringen av ersättningsfrågan vid större infrastrukturförrättningar har behandlats i en särskild promemoria.²⁶⁹ Vidare har ett antal rapporter om värderingsprinciper och värderingsmetoder för olika situationer getts ut.²⁷⁰

Även om de enskilda lantmäterimyndigheterna inte är skyldiga att följa Lantmäteriverkets rekommendationer, så är det utan tvekan så att rekommendationerna har ett stort inflytande på tillämpningen.²⁷¹ Detta torde borga

²⁶⁶ Se Lantmäteriverket (1995a) s. 4.0/5. Förutom att lika fall ska bedömas lika brukar rättssäkerheten anses innefatta ytterligare tre krav: (1) resultatet ska vara förutsebart, (2) beslutsförfarandet ska var korrekt och rationellt uppbyggt samt (3) beslutet ska kunna överprövas.

²⁶⁷ Denna rådgivningsfunktion följer av 4 § i förordningen (SFS 1995:1418) med instruktion för det statliga lantmäteriet. Den skriftliga rådgivningen sker i form av bl.a. handböcker, rapporter och rekommendationer (tidigare fanns även benämningen "allmänna råd").

²⁶⁸ Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993).

²⁶⁹ Lantmäteriverket (1995b), Markåtkomst och ersättning - arbetsmodeller. I promemorian sägs (s. 17) att lantmäterimyndighetens officialskyldighet allmänt innebär att myndigheten ska (a) ge sakägarna tillgång till ett korrekt underlag för sitt agerande, (b) ge sakägarna möjlighet att överblicka de rättsliga, fysiska och ekonomiska konsekvenserna av sitt handlande samt (c) bevaka och tillgodose normala intressen även för passiva sakägare. Vidare ställs vissa allmänna riktlinjer upp för hur en officialvärdering bör gå till (s. 20 ff.). Det betonas bl.a. att värderingen bör ske i nära samverkan med sakägarna och att själva officialvärderingen kan sägas omfatta fem arbetsmoment: (1) beskrivning av skador, (2) ersättningsprinciper, (3) metodval, tillämpliga normer och praxis, (4) värderingsförutsättningar, priser m.m. samt (5) förslag till ersättningar. Se även Dahlsjö (1985) s. 207 ff. och Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.2.5 s. 8 ff., om principer för officialvärdering.

²⁷⁰ Förutom rapporter med Lantmäteriverket som författare i referenslistan till denna rapport har flera rapporter getts ut med enskilda medarbetare som författare, se t.ex. under Axlund och Norell.

²⁷¹ Jfr nedan s. 170 ff. om t.ex. M-faktormetoden.

för att kraven på likabehandling och förutsebarhet blir uppfyllt i de fall där ersättningen bestäms genom officialvärdering.

Det bör emellertid påpekas att det är endast i en mindre del av förrättingarna som förrättningslantmätaren fattar ett ersättningsbeslut utan stöd av någon form av överenskommelse mellan parterna.²⁷² Detta ligger naturligtvis helt i linje med tanken bakom förrättningsförfarandet eftersom reglerna om bestämmande av ersättning är dispositiva. Lantmäteriverket har i olika sammanhang betonat vikten av att ersättningsfrågorna i så stor utsträckning som möjligt löses i samförstånd.²⁷³ Men också i de fall då förrättningslantmätaren medverkar till att överenskommelse träffas torde säkert Lantmäteriverkets rekommendationer många gånger vara indirekt styrande för ersättningsnivåer etc.

Slutsats

Det för lantmäteriförrättning specifika utredningsförfarandet, då bevisbördan inte är delad mellan parterna, kräver ofta tillgång till schabloner eller liknande värderingsstöd för att rättssäkerheten ska upprätthållas. Vad denna utredningsprincip kan innebära för intrångsersättningen tar jag upp strax. Jag kommer i det sammanhanget även in på frågan om eventuell säkerhetsmarginal.

²⁷²

Enligt SOU 1996:169 s. 428 ff. uppskattas att berörda sakägare är överens redan före förrättingen i ca 80 procent av fallen (uppskattningsvis totalt ca 10 000 ersättningsbeslut per år). I ca 15 procent av fallen sker förlikning under förrättingens gång. Endast ca 5 procent av fallen, dvs. ca 500 beslut per år, avgörs genom ett direkt avgörande av lantmäterimyndigheten. Se även SOU 1984:72 s. 55, där det för regleringsförrättningar inom plan uppskattades att officialvärdering gjordes i 5-10 procent av fallen. Ekbäck (2000) s. 198 drar slutsatsen att högst ca 10 procent av markåtkomstförhandlingarna avgörs utan stöd i något avtal. Nämnas kan även en detaljstudie i ett examensarbete vid KTH, Bokvist och Hillding (1995), som visade att i 52 procent av de studerade ersättningsbesluten (totalt 90 st.) var beslutet grundat på överenskommelse efter ansökan men utan påverkan av förrättningslantmätaren. I endast 16 procent av fallen hade lantmätaren fattat beslut utan stöd av överenskommelse och fått en roll som skiljeman. I övriga fallen medverkade lantmätaren till överenskommelse. (Endast ett av de 90 fallen överklagades.) Jfr även Larsson (2000) s. 67 om graden av överenskommelse. Vid vissa slag av förrättingar, exempelvis s.k. järnvägsförrättningar, torde dock, enligt min egen erfarenhet, andelen fall med officialvärdering vara betydligt högre än de siffror som nämnts här.

²⁷³

Se t.ex. Lantmäteriverket (1995b) s. 4; s.k. MoE-förrättningar (markåtkomst och ersättning) ska präglas av "förtroendefullt samarbete som syftar till att uppnå samförstånds lösningar", och s. 21 om samverkan mellan sakägarna vid officialvärdering. Jfr Dahlsjö (1985) s. 207.

Sammanfattande slutsatser

Intrångsersättningen styrs av den rättsliga tolkningen av eller innebörden i termen marknadsvärdeminskning. Såväl de materiella som processuella bestämmelserna är därvid av betydelse.

I en metod för *officialvärdering vid förrättning* kan sålunda intrångsersättningen, enligt min mening, sägas ha ett särskild innehåll beroende på att *rättssäkerhetsaspekter* motiverar att *centrala rekommendationer* ofta kan och bör ligga till grund värderingen. I princip synes Lantmäteriverkets värderingsmetoder och rekommendationer ha godtagits av domstolarna hittills och de kan därför sägas ha styrt tolkningen av och nivån på officialrättsligt bestämda intrångsersättningar.²⁷⁴ Normtillämpning är ju för övrigt generellt sett ett värderingsförfarande som omnämns i förarbetena och som har accepterats av domstolarna (se avsnitt 3.3).

Det sagda innebär givetvis inte att förrättningslantmätaren är förhindrad att gå ifrån rekommendationerna. Ett avsteg är ju också direkt nödvändigt i de fall då rekommendationerna inte är tillämpliga beroende på att omständigheterna i det aktuella fallet gör att det är uppenbart att de ger ett felaktigt resultat. Varje värderingssituation är ju trots allt unik.

Men grundfrågan om *hur* man bör bestämma intrångsersättningen står ändå kvar, eftersom officialvärderingen - vare sig den sker med stöd av centrala värderingsrekommendationer eller inte - ska bygga på de materiella bestämmelserna i 4 kap. ExL. Bl.a. de förarbetsuttalanden som berörts ovan är alltså centrala för den rättsliga tolkningen av en fastighets marknadsvärdeminskning. Uttalandena i expropriationslagens förarbeten tyder på att lagstiftaren har menat att det bör utgå en viss intrångsersättning även i de fall då det inte går att visa med ett t.ex. ortsprismaterial att det har inträffat en marknadsvärdeminskning.

Frågan är emellertid *hur stort belopp* som ska utgå. En avstämning bör som framgått göras på något sätt mot vad som kan anses motsvara mark-

274

Ett exempel på en *metod* för intrångsvärdering som prövats och godtagits i flera hovrättsutslag (V90:1, V93:3 och V 97:3) gäller värdering av tomtanläggningar, Lantmäteriverket (1988); jfr ovan s. 79. Ett exempel på en *värderingsprincip* som godtagits av HD (NJA 1998 s. 62), är IAN-modellen (se vidare kapitel 4 om denna modell). Jfr även nedan avsnitt 3.3.4 om rättstillämpningen vad gäller normer samt speciellt om M-faktormetoden. I sammanhanget är det viktigt att ha i åtanke att det är endast en mindre del av ersättningsbesluten som överprövas, vilket tyder på att sakägarna ofta är nöjda med de officialvärderingar som görs. Enligt SOU 1996:168 s. 429 överklagas uppskattningsvis ca 10 procent av de fall där officialvärderingar utförs, dvs. ca 0,5 procent av samtliga ersättningsbeslut (ca 50 fall per år). Ungefär hälften av dessa överklagas i sin tur vidare till hovrätten. En undersökning av ett relativt begränsat antal överklagade förrättningar (62 st.) visade att i första instans stod sig ersättningsbeslutet i 48 procent av fallen, medan ersättningen ökade i 42 procent och minskade i 10 procent av fallen (se Glas, 1994, s. 24).

nadsvärdeminsningen. Detta bör alltså gälla även om generella metoder tillämpas för officialvärdering.

En lösning på detta problem skulle kunna vara att utgå från ett belopp som i grunden bestäms enligt gängse värderingsmetoder, men som dessutom bör inbegripa en viss *säkerhetsmarginal*. En sådan marginal skulle kunna motiveras av den kanske speciella värderingsosäkerhet som kan föranledas av att myndigheten ska utreda rätt belopp. Vid domstolsförfarandet är ju bevisbördan delad, men eftersom markägaren *kan* vara helt passiv vid förrättning skulle detta kunna anföras som ett argument för att värderingsosäkerheten inte bör drabba markägaren vid tvångsingrepp som sker genom förrättning. Den här sista frågan kommer att behandlas utförligare i avsnitt 3.4.1.

2.4 Annan ersättning

Detta avsnitt belyser de grundprinciper som ersättningsposten annan ersättning vilar på. Inledningsvis redogörs i avsnitt 2.4.1 för synsättet att annan ersättning utgör en *restskada* betraktat som en ersättningsprincip.

Därefter ges i avsnitt 2.4.2 en översikt över vissa generella principer för skadeuppskattningen. I det avsnittet behandlas de två huvudfall som brukar urskiljas från praktisk synpunkt, dels att fastigheten används för en rörelse, dels att fastigheten används enbart för personligt behov. Det sistnämnda fallet berörs dock mycket kortfattat med hänsyn till syftet med arbetet.

2.4.1 Restskada som ersättningsprincip

Lagtexten

Av lagtexten framgår att annan ersättning i princip är att betrakta som en restskada. Det sägs ju i 4 kap. 1 § ExL "uppkommer i övrigt skada för ägaren", dvs. en skada *utöver* löseskilling eller intrångsersättning. Så långt framstår problemet i och för sig enkelt. Om vi tar intrångsfallet så skulle sålunda posten annan ersättning motsvara skillnaden mellan den totala ersättningsgilla skadan och intrångsersättningen; båda beloppen rättsligen bestämda enligt de principer som redogjorts för tidigare.²⁷⁵

²⁷⁵

Därav följer också att sådan marknads värdeminskning som inte är ersättningsgill på grund av influensregeln och presumptionsregeln inte heller ska ersättas via posten annan ersättning.

Förarbetena

För att mer precist kunna dra gränsen mellan posten annan ersättning och de två andra posterna - och speciellt intrångsersättning - är det emellertid ändå nödvändigt att på sedvanligt sätt ta del av uttalandena i förarbetena.

Gränsdragningsfrågan berördes i det förra avsnittet om marknadsvärde-minskning.²⁷⁶ Centralt är det citerade (s. 99) uttalandet av departementschefen i propositionen till *expropriationslagen*, att en skada som inte ersätts genom löseskilling eller intrångsersättning, trots att den är av den typ att den är hänförlig till någon av dessa ersättningsarter, inte heller ska kunna kompenseras genom annan ersättning. Det är alltså inte meningen att skador ska kunna föras över från en ersättningsart till en annan, t.ex. att ej ersättningsgilla förväntningsvärden ersätts via annan ersättning.

Principen att annan ersättning är att betrakta som en restpost uttalades klart av expropriationsutredningen, som framhöll att denna ersättningsart är "en restpost, som enligt sakens natur bör avse all ersättningsgill skada, för vilken ersättning inte utgått i annan ordning".²⁷⁷ I propositionen nämns dock inte restpostprincipen direkt, men den framgår indirekt eftersom det sägs att syftet med ersättningen ska vara att "ge expropriaten möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha förelegat om någon expropriation inte hade ägt rum".²⁷⁸

Man kan även notera att departementschefen införde begreppet övrig skada i stället för det tidigare personlig ersättning, eftersom det senare begreppet kunde leda till missförstånd rörande den typ av skador som ska ersättas.²⁷⁹ Enligt min tolkning ger även detta vid handen att annan ersättning fick en annan, vidare innebörd jämfört med den tidigare posten personlig ersättning.

Restskadepincipen kommer också fram tydligt när expropriationsutredningen säger att ersättningsreglerna bör utformas så, att ersättningen för likartade objekt blir likvärdig och att sådana omständigheter som medför att en fastighet har större värde för den ene ägaren beaktas först vid bestäm-

²⁷⁶Se ovans. 99.

²⁷⁷Se SOU 1969:50 s. 167. Utredningens uttalande ska ses mot bakgrund av att man genom marknadsvärdeprincipen preciserat målet med värderingen av fastigheten (eller del av denna), vilket enligt utredningen innebar att det inte närmare behövde anges vad som ska betalas genom personlig ersättning eftersom denna är en restpost. (Utredningen använde det äldre begreppet personlig ersättning.)

²⁷⁸ Sprop. 1971:122 s. 192.

²⁷⁹ S e a. a. s. 193.

mande av personlig ersättning.²⁸⁰ I propositionen uttalar departementschefen inte några invändningar mot utredningen i denna fråga.²⁸¹

Även andra uttalanden i 1971 års proposition ger vägledning för avgränsningen av posten annan ersättning. Den skada som en fastighetsägare lider genom att han tvingas lägga ner eller flytta sin rörelse, och som inte kompenseras genom ersättning för den ianspråktaga fasta egendomen, ska sålunda gottgöras i form av annan ersättning.²⁸² Liknande resonemang ska enligt departementschefen kunna föras i vissa andra fall då man svårligen kan tala om ett marknadsvärde, för exempelvis vårdanstalter, gudstjänstlokaler och anläggningar för militära eller vetenskapliga ändamål. Om det uppskattade marknadsvärdet på fastigheten i sådant fall inte täcker den förlust fastighetsägaren lider, vilken kan anses motsvara kostnaden för att skaffa en ny, likvärdig anläggning, bör sålunda annan ersättning utgå.²⁸³

I förarbetena till 1974 års ändringar av den förut gällande *vattenlagen*, då hänvisning till 4 kap. ExL infördes, ges ytterligare exempel på fall då annan ersättning bör utgå. Ett sådant exempel är fördelar för fastighetsägaren i form av möjlighet till biinkomster och naturhushållning, som inte påverkar marknadsvärdet på fastigheten om den är belägen i avfolkningsbygder.²⁸⁴ Det sägs vidare i propositionen att annan ersättning regelmässigt ska utgå för lös egendom, t.ex. fiskeredskap, som blir helt eller delvis onyttig och måste kasseras eller realiseras till underpris.²⁸⁵ Restskadepincipen framgår dessutom tydligt när det talas om "ersättning för ekonomisk skada för fastighetsägaren som inte täcks av marknadsvärdet".²⁸⁶

²⁸⁰

Se SOU 1969:50 s. 167.

²⁸¹

Jfr framställningen i prop. 1971:122 s. 171 ff.

²⁸²

Se a.a.s. 173 ff.

²⁸³

Se a.a. s. 174, där det talas om "särskild ersättning vid sidan av löseskillingen".

²⁸⁴

Se prop. 1974:83 s. 160. Där sägs också att annan ersättning ska utgå för direkta omställningskostnader.

²⁸⁵

Se a.a. s. 199. Jfr dock ovan s. 74 om att ersättning för lös egendom som ingår i en rörelse även kan bestämmas utifrån framtida intäktsbortfall eller kostnadsökningar.

²⁸⁶

Se a.a. s. 161. Detta uttalande görs i anslutning till att departementschefen sammanfattar ersättningsbestämmelserna, varvid han även säger att tidigare värderingsmetoder kan användas också i fortsättningen för att uppskatta marknadsvärdeminskningen, men att det i förekommande fall måste ske en justering till ett belopp motsvarande denna minskning. Jfr även ovan s. 99 om denna fråga.

Rättspraxis

Som nämnts tidigare i avsnitt 2.2.1 har principen att annan ersättning har en kompletterande funktion för att täcka förmögenhetsminskningen, dvs. vad jag här kallat restskadepincipen, varit utgångspunkt för HD:s avgörande i ett par mål. I rättsfallen *NJA 1979 s. 735 I och II* prövades frågan om ersättning för rörelseskada (förlorad handelsvinst respektive mistade byggnadsarvoden) utöver löseskilling. HD uttalade bl.a. följande i de båda målen:

"Enligt bestämmelserna om expropriationsersättning är ägare av fastighet som exproprieras berättigad dels till löseskilling för fastigheten och dels till ersättning för skada i övrigt som uppkommer genom expropriationen. Löseskilling och ersättning för annan skada skall fastställas var för sig. Bestämmelsen vilar på principen att markägarens samlade ekonomiska ställning skall vara densamma som om någon inlösen ej ägt rum. Löseskilling skall, oavsett huruvida den skall beräknas ned beaktande av förväntningsvärde för tätbebyggelse, bestämmas utan hänsynstagande till bortfall av inkomst från byggnadsproduktion på fastigheten. Vid angivna förhållanden bör - även om den med expropriation avsedda marken ännu inte blivit planlagd - markägare i princip anses berättigad att utöver löseskillingen erhålla ersättning för förlust av sådan inkomst, därest det kan antagas att marken, om expropriationen ej mellankommit, skulle ha blivit föremål för vinstgivande exploatering i markägarens egen regi."

Detta uttalande understryker dels vikten av att dra gränsen mellan vad som ska hänföras till ersättning för fastighetskada respektive övrig skada, dels alltså att posten annan ersättning har funktionen att garantera att fastighetsägarens ekonomiska ställning är samma efter expropriationen.

Samma princip att garantera fastighetsägarens oförändrade ekonomiska ställning kom till uttryck i rättsfallet *NJA 1981 s. 780*. Annan ersättning utgick för lagfartskostnader för förvärv av ersättningsfastighet, eftersom den utifrån ortsprismaterial bestämda löseskillingen inte kunde antas inrymma ersättning för en sådan kostnad.

Speciellt om intrång på jordbruksfastigheter

De generella förarbetsuttalanden som berörts ovan är helt naturligt av betydelse även för avgränsningen av posterna intrångsersättning och annan ersättning vid intrång på jordbruksfastigheter. Men de speciella omständigheterna i denna ersättningssituation ska givetvis också beaktas.

Karaktäristiskt är att intrånget på jordbruksfastigheter normalt *drabbar både fastigheten och jordbruksrörelsen*. Fastighetsägaren får intrångsersättning i egenskap av just ägare och han får annan ersättning i sin egenskap av

rörelseidkare (jordbrukare). Speciellt tydliga blir de båda rollerna, fastighetsägare och rörelseidkare, när fastigheten är utarrenderad.²⁸⁷

Annorlunda uttryckt, med anknytning till skadeståndsrättsliga termer, skulle man kunna säga att det är *två objekt som skadas*. Ersättningen för det ena objektet, *fastigheten*, ska alltså utgå med ett belopp motsvarande marknadsvärdeminskningen. Ersättning för den andra skadeobjektet, *jordbruksrörelsen*, ska utgå med ett belopp som bestäms utifrån minskningen av ägarens ekonomiska utbyte (= minskat avkastningsvärde).²⁸⁸ Av den grundläggande differensläran följer att det givetvis inte ska utgå dubbel ersättning.²⁸⁹ Det innebär i denna värderingssituation att om minskningen av avkastningsvärdet uppskattas till ett större belopp än marknadsvärdeminskningen, så ska följaktligen annan ersättning utgå motsvarande skillnaden.²⁹⁰

En jordbruksfastighet är kanske speciell på så vis att rörelsen, jordbruksföretaget, är mycket intimt förknippad med fastigheten, åtminstone om driftsinriktningen är av något så när normalt slag.²⁹¹ Men från principiell synpunkt är det svårt att se att det är någon skillnad mellan en jordbrukare och en annan rörelseidkare. Enligt min mening går det sålunda mycket väl att dra paralleller med den i förarbetena nämnda situationen att rörelsen i fortsättningen måste arbeta under ändrade betingelser. Vid intrång på jordbruksfastigheten får jordbruksrörelsen arbeta under ändrade betingelser som leder till en minskad ekonomisk avkastning, vilket som framgått *kan* ge upphov till en skada utöver marknadsvärdeminskningen.²⁹²

²⁸⁷

Jfr Körlov (1954) s. 237: "Klarast framträda kanske principerna för gränsdragningen, då det gäller att bestämma ersättning för personligt intrång åt en rörelseidkare, som inte är ägare av den exproprierande fastigheten utan disponerar denna eller del därav i egenskap av hyresgäst eller arrendator." Här i detta arbete behandlar jag inte arrendesituationen specifikt, med tanke på att jag har gjort det i flera sammanhang tidigare. I kronologisk ordning kan nämnas: Norell (1989) s. 89 ff., Lantmäteriverket (1991) s. 45 ff., 253 ff. och 276 ff., Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.3.4, Norell (1994) s. 65 ff. samt Norell (1998) s. 68 ff.

²⁸⁸ Ur denna aspekt är det kanske något oegentligt att kalla avkastningsvärdet för ett subjekt-anknutet värde (jfr ovan avsnitt 1.1.2). Men ur fastighetsekonomisk synvinkel är detta värde knutet till subjektet, fastighetsägaren. Här i detta sammanhang menar jag två *skadeobjekt*.

²⁸⁹

Jfr Strahl (1926) 161 ff., som efter att ha diskuterat olika ersättningsposter - varvid han betraktar (den tidigare) posten personlig ersättning som en utfyllnad - konstaterar att det är nödvändigt att beräkna den (totala) skada som expropriaten lider. Strahl definierar sedan skadan som skillnaden mellan det faktiska och hypotetiska händelseförloppet; jfr ovan avsnitt 2.2.2.

²⁹⁰

Se vidare avsnitt 4.2.1 om modifieringar av denna princip.

²⁹¹

Det finns ju produktionsinriktningar som inte är direkt arealberoende, t.ex. uppfödning av fjäderfä.

²⁹²

Jfr den diskussion om gränsdragningen mellan ersättning för fastighet och rörelse som förs av Victorin (1993). Han menar (s. 509) att man särskilt när det gäller jordbruk också måste räkna med rörelsevärdering vid sidan om fastighetsvärdet. Han säger vidare (s. 510) att om avkastnings-

Denna principiella likhet med rörelseskador i allmänhet borde även kunna leda till att en parallell kan dras med det nyss citerade rättsfallet NJA 1979 s. 735. Om så är fallet är det enligt min uppfattning tämligen uppenbart i jordbrukssituationen, att en åtskillnad ska göras mellan intrångsersättning och annan ersättning samt att den senare posten har en funktion att garantera i princip oförändrad förmögenhetsställning.

Det kan dessutom bara påminnas om att det i lagtexten uttryckligen sägs att det är fråga om övrig skada för *ägaren*. Den allra enklaste motiveringen till restpostprincipen är ju denna - och den är kanske egentligen tillräcklig även i den här aktuella värderingssituationen. Men problemet blir onekligen ännu tydligare och motiveringen starkare om man som jag gjort ovan för in *skadeobjektet* jordbruksrörelse i resonemanget.

Sammanfattande kommentarer

Situationen vid ett jordbruksintrång bör alltså som jag ser det kunna jämföras med den som gäller för följdskador i allmänhet.²⁹³ Skadan för jordbruksrörelsen ger upphov till ett minskat avkastningsvärde, vilket läggs till grund för att uppskatta annan ersättning. För att undvika dubbelersättning ska intrångsersättningen dras av från detta belopp. I detta avseende blir posten annan ersättning en restpost, dvs. den ska täcka skadan utöver intrångsersättningen i den mån som detta belopp understiger minskningen av avkastningsvärdet.²⁹⁴ Det är ju inte säkert att det alltid uppkommer en restskada.

För att knyta an till figur 8 i kapitlets inledning kan man annorlunda uttryckt säga att posten annan ersättning utgör skillnaden mellan å ena sidan den ersättningsgilla totalskadan, som i fallet med intrång på jordbruksfastigheter motsvarar i princip minskningen av avkastningsvärdet, och å

värdet är högre än ortspriset bör ett sådant högre värde, i den mån det alls ska ersättas, ersättas som annan ersättning. Se även nedan s. 115 ff. om principer för uppskattning av annan ersättning vid rörelseskador.

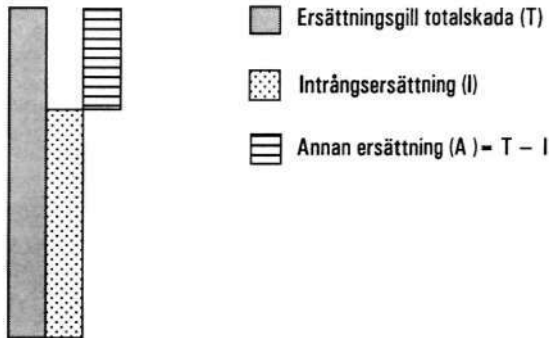
²⁹³

Annan åsikt i denna fråga har synes dock Bengtsson (1991) s. 249 ha.

²⁹⁴

Det kan för tydlighetens skull åter sägas att om marknadsvärdet har reducerats på grund av t.ex. presumtionsregeln, så ska det värde som inte ersätts via intrångsersättningen inte ersättas som annan ersättning i stället. I det avseendet är annan ersättning inte alltid en restpost. Men den ersättningsgilla totalskadan kan också beräknas med hänsyn till att t.ex. förväntningsvärden inte ersätts. Och i så fall kan annan ersättning bestämmas som en ren restpost. Av praktiska skäl kan det dock ibland vara enklare att beräkna annan ersättning som skillnaden mellan en okorrigerad totalskada (avkastningsvärdeminskning) och en okorrigerad marknadsvärdeminskning, bara man håller i minnet att intrångsersättningen ska motsvara den reducerade marknadsvärdeminskningen. Se vidare om denna fråga nedan s. 219.

andra sidan intrångsersättningen (se följande figur). Det senare beloppet ska bestämmas enligt de rättsliga principer som beskrivits tidigare i avsnitt 2.3. Den ersättningsgilla totalskadan avser sålunda adekvata ekonomiska skador, bestämda med hänsyn till bl.a. skäliga anpassningsåtgärder.



Figur 10. Restpostprincipen. Annan ersättning (A) bestäms till skillnaden mellan ersättningsgill totalskada (T) och intrångsersättningen (I).

Som tidigare påpekats (s. 99) kan möjligen departementschefens uttalande om att skador inte ska föras över från den ena ersättningsarten till en annan tolkas som ett argument mot restpostprincipen.²⁹⁵ Men det är i det sammanhanget viktigt att understryka att intrångsersättningen ska bestämmas till ett belopp som motsvarar minskningen av det rättsligt bestämda marknadsvärdet; det är inte meningen att detta belopp kan bestämmas mer eller mindre godtyckligt och att restskadan därefter kompenseras med annan ersättning.²⁹⁶

²⁹⁵ Se tex. Bengtsson (1991) s. 247 ff. och kanske även Hager (1998) bl.a. s. 385 och 434.

²⁹⁶ Departementschefen säger ju (prop. 1971:122 s. 171) att en skada som inte ersätts genom löseskilling eller intrångsersättning, trots att den är av den typ som är hänförlig till dessa ersättningsarter, inte heller ska kunna kompenseras genom annan ersättning. Därav följer närmast självklart, enligt min mening, att ett belopp som utgör en ersättningsgill marknadsvärdeminskning inte i stället ska kunna ersättas genom annan ersättning, tex. förväntningsvärden. Samma gäller för ett av någon annan anledning lågt satt marknadsvärdebelopp. Men om ett riktigt uppskattat marknadsvärde verkligen är lågt, så ska givetvis annan ersättning utgå för övriga skador. Som framgått ovan (s. 109) kan det bli aktuellt för exempelvis speciella fastigheter med lågt marknadsvärde (vårdanstalter etc.) och för svårsålda fastigheter i avfolkningsbygder där det finns möjligheter till naturahushållning. Dessutom kan uttalandet kanske även tolkas som så, att det tar sikte på just sådana skador som är av den ena eller andra typen, dvs. de skador som antingen påverkar marknadsvärdet eller inte. Detta skulle följaktligen innebära att även departementschefen anser att det finns skador som är av en tredje typ, dvs. att de kan hänföras till *både* intrångsersättning och

Den nu behandlade problematiken anknyter också nära till principerna för att *bestämma* posten annan ersättning, dvs. själva skadeuppskattningen. Denna fråga behandlas i det avsnitt som följer nu.

2.4.2 Principer för skadeuppskattningen

Generella principer

Skadeuppskattningen vilar på de grunder som tidigare behandlats bl.a. i avsnitt 2.2.3 om ekonomisk skada. Ersättningen ska sålunda i huvudsak bestämmas efter skadeståndsrättsliga principer.²⁹⁷ Endast ekonomiska skador ersätts, differensläran är tillämplig, kravet på adekvat kausalitet ska vara uppfyllt, hänsyn bör tas till skäliga skadebegränsande åtgärder etc.

Begreppet ekonomisk skada kan som framgått närmast definieras som en skada som på ett objektivet sätt kan värderas i pengar.²⁹⁸ I första hand avses därmed inkomstbortfall och utgiftsökningar, men det kan också bli fråga om en objektsvärdering, t.ex. för överflödig lös egendom som måste säljas till underpris.²⁹⁹ Vidare följer att stor återhållsamhet bör iakttas då det gäller att betala ut ersättning för intrång i hobbyverksamhet; ökad arbetstid bör inte ersättas, däremot kostnaden för inköpt material eller motsvarande.³⁰⁰

Från praktisk synpunkt kan *två huvudfall* urskiljas när det gäller att bestämma annan ersättning. Det är dels det fall då fastigheten används för en *rörelse*, dels det fall då fastigheten används för ägarens rent *personliga behov*.³⁰¹ De båda fallen kommenteras nedan.

annan ersättning. Vid intrång i jordbruksfastighet är det som framgått normalt att både rörelsen och fastighetsvärdet påverkas. Skadorna är sålunda av den typen att de kan ge upphov till både intrångsersättning och annan ersättning (jfr t.ex. Axlund, 1993a, s. 23).

²⁹⁷

Se t.ex. prop. 1971:122 s. 192, Bengtsson (1991) s. 244 ff och Hager (1998) s. 438. Som framgått ovan (s. 67) finns det emellertid vissa skillnader mellan det skadeståndsrättsliga och expropriationsrättsliga skadebegreppet.

²⁹⁸

Jfr ovan s. 68.

²⁹⁹

Jfr ovan s. 70 ff.

³⁰⁰

Jfr ovan s. 70. Det är således tveksamt att utge ersättning för t.ex. försvårad brukning (mertiden för arbetskraft) till den som bedriver jordbruk som hobbyverksamhet. Även om inte den ökade arbetstiden ersätts som annan ersättning, så bör däremot kanske den ökade bränsleförbrukningen kunna ersättas i hobbyjordbruk. Det skulle nämligen kunna jämföras med materialkostnader. Men jag törs här inte närmare ta ställning till dessa ganska subtila frågor eftersom rättskällorna inte ger någon ledning. Beträffande gränsdragningen mellan rörelse och hobbyverksamhet, se fotnot 309 nedan.

³⁰¹ Se SOU 1969:50 s. 187. Jfr även t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 197.

Rörelseskador

Allmänt

Det ena av de två expropriationsfallen är alltså då fastigheten används för en rörelse av något slag. Skadan brukar därför kallas för rörelseskada.³⁰²

I förarbetena nämns bl.a. den situation att expropriationen medför att rörelsen i fortsättningen måste arbeta under ändrade betingelser.³⁰³ Vid skadeuppskattningen blir det då i princip fråga om en jämförelse mellan å ena sidan det värde som rörelsen skulle ha haft vid fortsatt, opåverkad drift och å andra sidan rörelsens värde efter ingreppet. Vid skadeuppskattningen måste också eventuella flyttnings- eller andra omställningskostnader beaktas.³⁰⁴ Det är alltså en direkt tillämpning av differensläran.³⁰⁵

Rörelseskador brukar kanske vanligtvis förknippas med någon form av affärsverksamhet, tomt- och byggnadsrörelse eller liknande. Det kan i så fall bli fråga om komplicerade värderingsproblem av såväl teknisk som ekonomisk art, avseende t.ex. goodwillvärde.³⁰⁶ Men det kan också vara en mer direkt fastighetsanknuten rörelse.³⁰⁷ Ett sådant exempel är industriverksamhet där fastigheten är "skräddarsydd" för detta ändamål.³⁰⁸ Ett annat exempel är jordbruksrörelse, som vi ska titta närmare på nu.

Speciellt om jordbruksrörelse

Jordbruk bedrivs vanligtvis som rörelse och ett intrång på en jordbruksfastighet drabbar regelmässigt både fastigheten och rörelsen. Det är detta faktum som enligt min mening kan leda till att fastighetsägaren kan vara

³⁰²

Se SOU 1969:50 s. 188. Jfr även tex. Bouvin och Stark (1989) s. 198, Axlund (1993a) s. 85 ff och Hager (1998) s. 450 ff.

³⁰³ Se SOU 1969:50 s. 188 och prop. 1971:122 s. 173. Denna situation har även omnämnts tidigare, s. 109.

³⁰⁴

Se SOU 1969:50 s. 188.

³⁰⁵ Jfr Hager (1998) s. 451.

³⁰⁶ Värderingsproblemen i dessa situationer belyses i en särskild PM om företagsvärdering i bilaga 2 till SOU 1969:50. Jfr även Hägers (1998) s. 166 ff. redovisning av metoder för företagsvärdering.

³⁰⁷ Jfr Axlund (1993a) s. 87 ff., som gör en indelning i å ena sidan fastighetsanknutna rörelser, tex. jord- och skogsbruk, grustäktsrörelse etc., och å andra sidan icke fastighetsanknutna rörelser, t.ex. detaljhandel.

³⁰⁸

Jfr Strahl (1926) s. 182ff., som nämner fabriksverksamhet som exempel på ett fall då det blir komplicerat med skadeuppskattningen, eftersom skadan vid expropriation av fastigheten i det fallet är relaterat till såväl ägaren som fastigheten som sådan. (Det var mycket detta problem som införandet av marknadsvärdeprincipen som måttstock på fastighetens värde av avsåg att lösa.)

berättigad till såväl intrångsersättning som annan ersättning för bruksin-
intrång etc.³⁰⁹

Vid intrång i en jordbruksrörelse, av t.ex. en allmän väg eller järnväg, ska skadeuppskattningen utgå från de *ändrade betingelser i framtiden* som rörelsen kommer att bedrivas under. Värderingen ska ta sikte på de förändringar i inkomster och utgifter som sannolikt kommer att inträffa så länge som fastighetsägaren driver jordbruket. Dessutom ska värderingen beakta den skada som finns kvar då fastigheten inklusive rörelsen överläts i framtiden.³¹⁰ En sådan beräkning innebär annorlunda uttryckt att minskningen av det individuella avkastningsvärdet beräknas och i princip enligt differensläran.³¹¹ IAN-modellen utgör ju som framgått av avsnitt 2.3.2 en (något modifierad) tillämpning av differenslärans beräkningsprincip.

Som tidigare påpekats (s. 111) ska det givetvis inte utgå dubbel ersättning, både för minskat marknadsvärde och minskat avkastningsvärde, varför posten annan ersättning bör motsvara skillnaden mellan det senare och det förra beloppet.

Säkraste sättet att bestämma annan ersättning vid jordbruksintrång

Även om posten annan ersättning bör principiellt beräknas som en restpost enligt ovan, så kan det ändå gå att förenkla beräkningen i det enskilda fallet. I de normer och värderingsmetoder som tillämpas för att bestämma ersättning för intrång i areella näringar är det vanligt att annan ersättning bestäms på ett schabloniserat sätt.³¹²

³⁰⁹Den här uppdelningen blir alltså särskilt tydlig om fastigheten är utarrenderad, se ovan s. 111. Om jordbruket är att anse som *hobbyverksamhet* får skadeuppskattningen en annan karaktär, vilket jag inte går in på mer än undantagsvis i detta arbete. Gränsen mellan jordbruksrörelse och hobbyverksamhet kan säkert vara svår att bestämma många gånger. Ledning torde dock kunna hämtas från den skattemässiga avgränsningen mellan näringsverksamhet och hobbyverksamhet; se Axlund (1993a) s. 24. Det kan vara värt att notera att enligt SCB (2000) s. 25 klassificeras drygt 30 000 av landets jordbruksföretag som småbruk (ca 38 procent av samtliga företag), vilket innebär att de har ett årligt arbetsbehov under 400 timmar.

³¹⁰Jfr t.ex. Persson (1953) s. 20 ff., som dock talar om restvärde (vid sakskada).

³¹¹Jfr Strahl (1926) s. 168: "Den jämförelse, man skall företaga för bestämmande av skada, måste för att vara användbar giva till resultat, att mellan händelseförloppen består en ekonomisk skillnad, uppgående till visst penningbelopp. För att nå fram till en sådan bestämning av skadan måste man reducera händelseförloppens ekonomiska verkan till en och samma tidpunkt, och det praktiskt lämpliga är att beräkna nuvärdet av såväl det ena som det andra händelseförloppet." Strahl säger alltså här, annorlunda uttryckt, att totalskadan ska beräknas enligt en avkastningsmetod.

³¹²Det är ju vanligt att posten annan ersättning beräknas utifrån schabloniserade antaganden om såväl årlig skada, återstående innehavstid som kalkylränta. Det får till följd att annan ersättning kan beräknas till en viss faktor gånger årsskadan under förutsättning att även intrångsersättningen schabloniseras. Exempelvis 4 procents kalkylränta och 10 års återstående innehavstid leder

Men detta är alltså bara ett förenklat beräkningssätt. Det bygger i sin tur på att det i grunden har gjorts en principiellt riktig och rättsenlig bestämning av de båda posterna intrångsersättning och annan ersättning.³¹³

Det säkraste sättet att bestämma en - eventuell - övrig skada i varje enskilt fall vid intrång på jordbruksfastighet är, enligt min mening, att gå till väga på det beskrivna sättet. Om sålunda minskningen av (det ersättningsgilla) avkastningsvärdet överstiger intrångsersättningen, så ska annan ersättning utgå för mellanskillnaden. Annorlunda uttryckt bestäms följaktligen posten annan ersättning till en restpost. Genom ett sådant beräkningssätt fångas totalskadan upp varefter den så att säga fördelas på de båda ersättningsposterna.³¹⁴ På så vis hanteras bl.a. problemet med risk för över- eller underkompensation.³¹⁵

Slutkommentar

Det kan som avslutning tilläggas att det här sättet att bestämma annan ersättning inte är något nytt egentligen. Restskadepincipen framgår av såväl litteraturen³¹⁶ som rättstillämpningen³¹⁷ under senare år. Men jag anser att

sålunda till att posten annan ersättning uppgår till ca 5 gånger årsskadan om intrångsersättningen bestäms till 10 gånger årsskadan. Se vidare om denna fråga i avsnitt 4.8.

³¹³Det finns dock "avarter" av beräkningsmodeller, t.ex. att halva årsskadan läggs till grund för intrångsersättning (evighetskapitalisering) och den andra halvan läggs till grund för beräkning av annan ersättning. Sådan är konstruktion i både jordbruksnormen (se Vägverket, 1984, del I s. 14) och åkernormerna för kraftledningsintrång (se Ds I 1974:1 s. 29 ff.). Resultatet kan i och för sig bli samma om denna modell tillämpas, men själva beräkningsprincipen är enligt min uppfattning mycket tveksam från principiell synpunkt. Se vidare avsnitt 4.2.3.

³¹⁴I sammanhanget kan påpekas att bestämmelsen i 5 kap. 23 § ExL, där det stadgas att olika ersättningsposter ska bestämmas var för sig, inte tar sikte på *hur* ersättningsbeloppen beräknas. Det är en anvisning till domstolarna om hur de formellt ska hantera ersättningen i domen, att de ska särskilt redovisa det belopp som kan bli föremål för nedsättning. Bestämmelsen kan alltså inte anföras som ett hållbart argument emot att annan ersättning bestäms enligt restpostprincipen, vilket har gjorts ibland (se t.ex. Dahlin, 1999, s. 28 ff.).

³¹⁵Jfr Norell (1998) s. 56 ff., där ett antal beräkningsexemplen om s.k. anpassningsersättning redovisas, varvid totalskadan beräknas som utgångspunkt för ersättningsbeloppen. Exemplen visar att det kan finnas risk för överkompensation i den meningen att *både* fastighetsvärdet och den minskade avkastningen ersätts om man inte fångar upp förmögenhetsminskningen skadan via en total kalkyl. Detta är ett problem som också Körlov (1953) uppmärksammade.

³¹⁶Se t.ex. Norell (1989) s. 23 och 50, Dahlsjö m.fl. (2000) s. 25 samt, som nämnts (fotnot 292 s. 111), Victorin (1993) s. 509. Restskadepincipen framgår även av Körlov (1953) s. 209.

³¹⁷Den generella principen framgår alltså av den rättspraxis som behandlades i föregående avsnitt (ovan s. 110). När det specifikt gäller intrång på jordbruksfastighet finns det inga prejudicerande mål. Under den allra senaste tiden har det dock kommit ett antal hovrättsutslag där restpost-

det ändå är viktigt att här lägga fast denna princip med tanke på att den bör utgöra en viktig grund för hanteringen av ersättningsfrågan vid officialvärdering vid förrättning.

Rent personliga skador

Den andra typen av annan ersättning avser vad vi kan kalla rent personliga skador.³¹⁸ Det är alltså övrig skada som drabbar ägaren av en fastighet som används i princip endast för ägarens personliga behov. Som typexempel brukar nämnas kostnader som ägaren drabbas av vid flyttning till en annan bostad.³¹⁹ Det kan även vara andra slag av kostnader som uppkommer för ägaren vid anskaffning av en ny bostad.³²⁰

Här ska denna skadetyper inte behandlas ytterligare, eftersom den inte är av primärt intresse vid intrång på jordbruksfastigheter. Problemet har även i viss mån berörts tidigare i avsnittet om ekonomisk skada.³²¹

Sammanfattning

Det som sagts om principerna för skadeuppskattning för de två huvudfallen rörelse respektive en rent personlig skada kan sammanfattas i figur 11. Figuren illustrerar restskadepincipen för rörelsefallet, dvs. att posten annan ersättning bestäms via en värdering av totalskadan. Intrångsersättningen har lagts in enbart för att illustrera att summan ska motsvara totalskadan. I situationen med personlig skada faller totalskadan ut som summan av de båda ersättningsbeloppen; man behöver dock inte göra en separat beräkning av totalskadan. I båda fallen är den gemensamma utgångspunkten att skadeeffekterna identifieras, kvantifieras och värderas (jfr värderingsprocessen i figuren på s. 34).

principen tillämpats, främst om ersättning för förlängda ägoavstånd på grund av avstängning av järnvägsövergångar; se rättstillämpningen om IAN-modellen i avsnitt 4.2.4.

³¹⁸

Jfr Axlund (1993a) s. 65, "personlig skada", och Hager (1998) s. 447, "flyttningkostnader och andra enklare skadeersättningar". Sådana skador som drabbar en jordbrukare personligen, och inte jordbruksrörelsen, kan också hänföras till denna grupp.

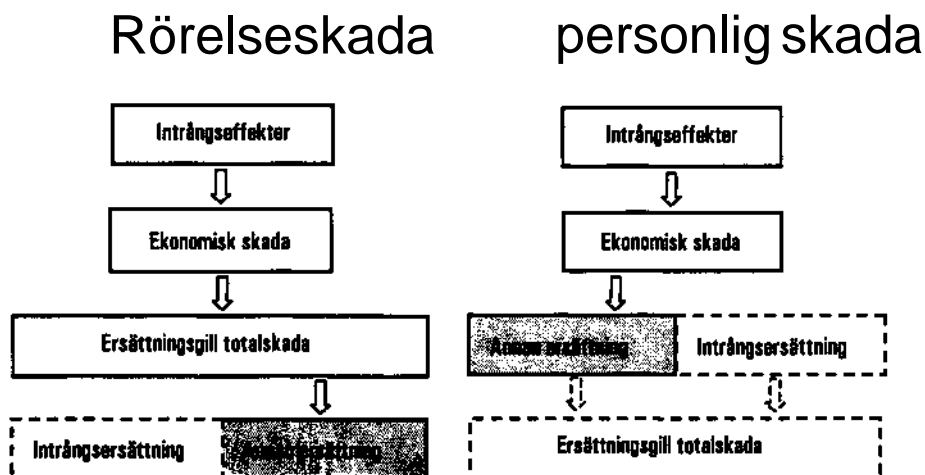
³¹⁹

Se t.ex. SOU 1969:50 s. 187.

³²⁰

Exempelvis utgifter för anskaffning av en ny handikapputrustning i den nya bostaden; se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 197 ff. Jfr även om detta exempel i avsnitt 2.2.3.

Jfr ovan s. 80 om ersättning för lös egendom som inte används i en rörelse.



Figur 11. De två principiellt olika sätten att uppskatta posten annan ersättning vid intrång som drabbar dels en rörelse som drivs av fastighetsägaren, dels denne personligen.

2.5 Influensregeln och presumtionsregeln

Influensregeln och presumtionsregeln innebär som framgått *undantag* från såväl principen om oförändrad förmögenhetsställning som den rena marknadsvärdeprincipen.³²² Vi har också sett att restskadepincipen i fråga om annan ersättning inte gäller till följd av dessa undantagsbestämmelser.³²³

De värderingsprinciper som kommer att behandlas i arbetets kapitel 3 och 4 tar inte närmare sikte på tolkningen och tillämpningen av influens- och presumtionsregeln. Här i detta avsnitt redogörs därför endast i korthet för innebörden i reglerna. En mer detaljerad redogörelse, dels allmänt, dels speciellt om vägintrång ges i separata bilagor. Av den anledningen refererar jag här inte till några rättskällor utan hänvisar till bilaga 1 om influensregeln och bilaga 2 om presumtionsregeln.

³²²

Jfr ovan t.ex. s. 61

³²³

Det är alltså (självkliart) inte meningen att en marknadsvärdelörlust som inte ersätts på grund av influens- eller presumtionsregeln i stället ska kompenseras som annan ersättning.

2.5.1 Influensregeln

Den så kallade influensregeln i 4 kap. 2 § ExL tar sikte på sådan värdepåverkan (värdeinfluens) som har orsakats av *expropriationsföretaget*, dvs. i princip det *ändamål* som det exproprierade området kommer att användas för. Av rättstillämpningen framgår att företagsbegreppet kan sägas sönderfalla i två delar, dels den *verksamhet* som ska bedrivas på den del av fastigheten som tas i anspråk, dels den *anläggning* där verksamheten ska bedrivas. Verksamheten kan ge upphov till immissioner, t.ex. avgaser, buller, damm etc. Anläggningen, t.ex. en vägbank, kan leda till störd utsikt.

Enkelt uttryckt innebär influensregeln att posterna löseskilling och intrångsersättning ska bestämmas med bortseende från en *bagatellartad* skada eller en *vanlig* (orts- eller allmänvanlig) störning. Med andra ord ersätts inte en bagatellartad eller vanlig *företagsskada*. På motsvarande sätt ska en bagatellartad eller vanlig *företagsnytta* inte räknas av från fastighets-skadan utan tillgodoräknas fastighetsägaren.

Hela företagsskadan ersätts dock normalt inte även om kriterierna för att ersättning ska utgå är uppfyllda. Enligt praxis bör ett *toleransavdrag* göras.

2.5.2 Presumtionsregeln

Presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL innebär att löseskilling eller intrångsersättning ska bestämmas med bortseende från värden som beror på *förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt*. Regeln tar enbart sikte på förväntningsvärden som uppkommit efter den så kallade presumtionstidpunkten, som normalt ligger tio år före ansökan om expropriation.

Typexempel på *ej ersättningsgilla* värden är sådana som beror på förväntningar om bebyggelse, grustäkter eller annan tillståndspliktig markanvändning.

Fastighetsägaren får däremot tillgodoräkna värdestegring under presumtionstiden vilken beror på andra orsaker än förväntningar om ändring av det tillåtna användningssättet, t.ex. att en affärsfastighet har ökat i marknadsvärde på grund av att en nybyggd tunnelbanestation medfört att affärs- och kontorshyrorna har kunnat höjas.

Av regeln följer vidare att ersättning ska utgå för värden som grundas på förväntningar om ändring av markanvändningen inom ramen för vad som är tillåtet. Dessutom får markägaren tillgodogöra sig de förväntningsvärden som fanns vid presumtionstidpunkten.

2.6 Svårbedömbär och oförutsebar skada

2.6.1 Allmänt

Enligt 5 kap. 27 § ExL kan ersättning för en *svårbedömbär skada*, efter yrkande av en part och om det är lämpligt, prövas senare i en särskild rättegång.³²⁴ Talan om sådan rättegång ska vara väckt inom den tid, högst tio år, som domstolen bestämmer.

Bestämmelsen är tillämplig på det fall att *skadan som sådan*, dvs. skadeeffekten eller skadetypen, kan förutses men inte storleken på denna. Det kan exempelvis gälla immissioner från företaget, då det är svårt att i förväg bedöma hur stora olägenheterna kommer att bli men det är uppenbart att det kommer att bli störningar.³²⁵ Ett annat exempel är om det är ovisst om en sakägare som bedriver en rörelse kan flytta verksamheten till andra godtagbara lokaler eller om han tvingas lägga ner rörelsen.³²⁶

Väcks talan om ersättning för en svårbedömbär skada är ett sådant mål att anse som ett expropriationsmål. Detta innebär bl.a. att de särskilda bestämmelserna om rättegångskostnad blir tillämpliga.³²⁷

Om skadan som sådan däremot *inte hade kunnat förutses* i målet är det enligt 1 kap. 7 § ExL inte fråga om expropriationsskada. Det är alltså skadetypen som ska vara oförutsebar, det räcker inte att en eller annan faktor av betydelse för uppskattningen av skadans storlek inte var överblickbar i målet. Sakägaren kan väcka talan om en oförutsebar skada enligt allmänna skadestandsregler.³²⁸ Det innebär även att de för sakägaren mindre förmånliga reglerna om rättegångskostnader blir tillämpliga.

Förutom skillnader i fördelningen av rättegångskostnader har gränsdragningen mellan en svårbedömbär och oförutsebar skada betydelse i ett annat viktigt avseende. Genom domstolens dom blir ersättningsfrågorna slutgiltigt avgjorda. Om den verkliga skadan blir en annan än den som domstolen kommit fram till, så är detta inte någon grund för att upp ersättningsfrågan till förnyad prövning. Det är alltså endast om skadan som sådan är oförutsebar som sakägaren kan få den prövad enligt skadestandsrättsliga regler.

³²⁴ Motsvarande bestämmelse finns i 5:12 a FBL, 13 a § AL och 13 a § LL. Enligt 69 § VägL gäller expropriationslagens regler om rättegång samt om rättegångskostnader i tillämpliga delar, vilket innebär att bestämmelsen i 5 kap. 27 § ExL gäller vid upplåtelse av vägrätt.

³²⁵ Se Bouvin och Stark (1989) s. 288.

³²⁶ Se Lantmäteriverket (1991) s. 33.

³²⁷ Se prop. 1972:109 s. 304.

³²⁸ Se Bouvin och Stark (1989) s. 50.

2.6.2 Speciellt vid vägintrång på jordbruksfastigheter

Det är kanske inte helt klart alla gånger om en intrångseffekt är förutsebar eller inte, eftersom det kan bli fråga om sannolikhetsbedömningar. Som exempel kan tas skada på täckdikningssystem eller inverkan på markens dräneringsförmåga på annat sätt av en väg.³²⁹ Det kan ju i princip alltid finnas en *risk* för att det uppkommer en sådan effekt, vilket i sin tur kan leda till en ekonomisk skada i form av minskat marknadsvärde. Frågan är om en sådan risk innebär att skadan som sådan är förutsägbar. Om så är fallet, och om ersättningen bestäms till ett visst belopp eller inget alls, så kan fastighetsägaren alltså inte återkomma senare om det visar sig att skadan blir större än det utdömda beloppet.

Ett sätt att lösa det beskrivna problemet är att en part med stöd av bestämmelsen i 5 kap. 27 § ExL yrkar att ersättningsfrågan ska prövas senare. Just inverkan på dräneringsförhållanden torde vara en ganska typiskt svårbedömbart skada. Det kan ofta ta en viss tid innan skadorna framträder.

Annars ligger det ju i sakens natur att det i princip alltid är förenat med svårigheter att uppskatta storleken på en framtida skada. Det beror på vanlig värderingsosäkerhet, som visserligen kan variera mycket från fall till fall, men det torde ha varit ytterst ovanligt att denna osäkerhet har ansetts så stor att en det bedömts lämpligt att hänvisa till en särskild rättegång eller förrättning.³³⁰

2.7 Värderingsmodell för intrång på avkastningsfastigheter

2.7.1 Modellens grundstruktur

I figur 8 i kapitlets inledning illustreras att målet med värderingen i en intrångssituation är att nå fram till posterna intrångsersättning och annan ersättning, varvid de tidigare behandlade värderingsrättsliga grundprinciperna utgör den "rättsliga ramen". Medlen, dvs. värderingsprinciper och värderingsmetodik, kommer att behandlas i de efterföljande kapitlen.

Som ett steg mellan de värderingsrättsliga grunderna och de metodinriktade avsnitten är det lämpligt att för situationen intrång på avkastningsfastigheter, exempelvis jordbruksfastigheter, strukturera upp problemet

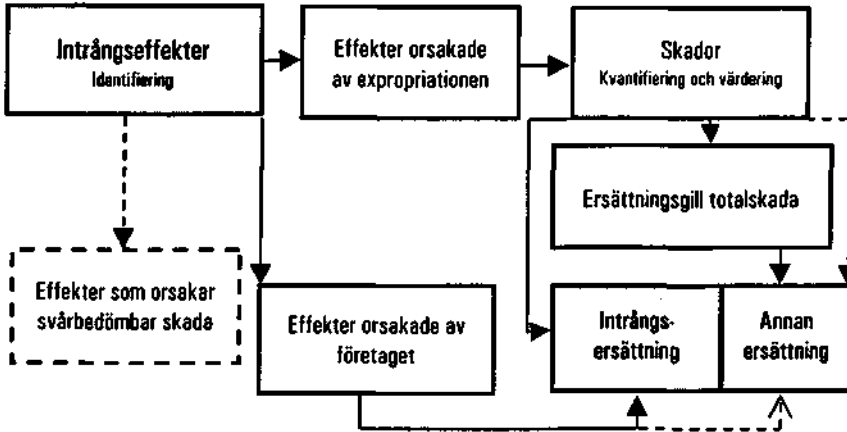
³²⁹

Se vidare nedan s. 207 om värderingsprinciperna för denna skadeeffekt.

³³⁰

Jag har i varje fall inte hittat något sådant rättsfall i Lantmäteriverkets rättsfallsregister.

enligt värderingsmodellen i figur 12 nedan.³³¹ I figuren illustreras dels hur olika slag av effekter bör hanteras vid bestämmandet av ersättningen, dels det övergripande trestegsförfarandet vid värdering.



Figur 12. Principiell värderingsmodell för hantering av olika slag av effekter vid intrång på avkastningsfastigheter, t ex. en jordbruksfastighet.

2.7.2 Modellens komponenter

Modellen beskriver proceduren från intrångseffekter till ersättningsbeloppen intrångsersättning och annan ersättning. Med *intrångseffekt* menas i detta sammanhang en "fysisk" skada på fastigheten eller en annan upplevd konsekvens.³³² Det kan vara till exempel försvårad brukning eller längre ägoavstånd som orsakas av en motorväg (= fysisk skada). Det kan också vara buller eller andra immissioner från trafiken på vägen (= upplevd konsekvens).

Inledningsvis måste man *identifiera* de för värderingen relevanta effekterna. Detta är helt enligt värderingsprocessen sådan den beskrivits tidigare i kapitel 1 (jfr figur 3).

³³¹Modellen är en förenklad variant av en modell som har redovisats av Lantmäteriverket i flera sammanhang när det gäller ersättning för intrång i areella näringar. Se t.ex. Lantmäteriverket (1991) s. 63 samt Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.2.5 s. 11.

³³²

Jfr Persson (1953) s. 18, som använder en något annorlunda terminologi (realskada, skada och förlust), vilket kommenterats tidigare i avsnittet om differensläran (se fotnot 89 ovan).

Med tanke på influensregeln i 4 kap. 2 § ExL är det nödvändigt att skilja på dels effekter orsakade av *expropriationen* (markförlusten m.m.), dels effekter orsakade av *företaget*. De sistnämnda företagseffekterna ersätts ju som framgått endast i begränsad omfattning vad gäller inverkan på marknadsvärdet. Figur 12 illustrerar vidare är det tveksamt om det för en företagsskada kan utgå annan ersättning enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL.³³³ De effekter som orsakas av *expropriationen* (vägrättsupplåtelsen) ersätts däremot fullt ut enligt 4 kap. 1 § ExL.

I båda fallen kan det uppkomma effekter som leder till en *svårbedömbär* skada, som efter yrkande kan prövas senare om det är lämpligt. Även om det inte framgår av figuren, så kan det bli fråga om i princip samma prövning förfarande av en *svårbedömbär* skada i framtiden som av en "vanlig" skada vid värdetidpunkten; bl.a. måste redas ut om skadan är orsakad av upplåtelsen eller företaget.

För att bestämma ersättningen för upplåtelseskadorna är det i princip alltid nödvändigt att först *kvantifiera och värdera* de skador som effekterna genererar. Med *skada* menas i den specifika värderingssituationen vägintrång i jordbruk främst de årliga ekonomiska (monetära) skadebelopp som uppkommer.³³⁴ Det kan gälla exempelvis en ökad utgift för transporter som effekten längre ågoavstånd ger upphov till eller en minskad inkomst som orsakas av markförlusten.

Intrångsersättning ska bestämmas till den sammantagna inverkan på fastighetens marknadsvärde av samtliga effekter, med beaktande av undantagsreglerna i 4 kap. ExL. Värderingen ska göras enligt de principer som behandlats tidigare i avsnitt 2.3, vilka kommer att utvecklas ytterligare i kapitel 3. Eftersom syftet med arbetet är att lägga fast grunderna för en rättsenlig värderingsmetod, är det rättsliga tolkningen av och innebörden i lagtextens marknadsvärdeminskning viktig.

Annan ersättning, ersättning för övrig ekonomisk skada, kan som framgått bestämmas som en *restpost* via uppskattning av totalskadan. Syftet med restpostprincipen är att *dels* undvika risken för över- eller underkompen-

³³³Influensregeln tar ju sikte på den fastighetsskada som företaget orsakar, varför det vid en strikt tolkning synes tveksamt att övrig skada går att ersätta enligt 4 kap ExL. Däremot går det att pröva ersättningsfrågan med stöd av 5 kap. 3 § ExL. Å andra sidan talar såväl praktiska skäl som avgöranden från lägre instanser att annan ersättning bör kunna utgå enligt 4 kap. 1 § ExL. Denna fråga diskuteras utförligare sist i bilaga 1.

³³⁴Det är alltså en något annorlunda, ett mer avgränsat skadebegrepp än det som behandlats tidigare i avsnitt 2.2.3. Men givetvis är grunderna ändå desamma, t.ex. att det är endast ekonomiska skada som avses. Den väsentliga skillnaden är att här i modellen avses den primära *årsskadan*, som alltså sedan ska ligga till grund för bestämning av den ersättningsgilla *expropriationsskadan*.

sation, *dels* att samtidigt uppfylla lagstiftarens krav på att skilja på olika ersättningsarter. En intrångeffekt på en jordbruksfastighet orsakad av markförlusten, t.ex. försvårad brukning, är ju normalt av den arten att den inverkar på såväl fastighetens marknadsvärde som på resultatet för jordbruksrörelsen, dvs. avkastningsvärdet.³³⁵ Därför är det alltså säkrast att bestämma posten annan ersättning till skillnaden mellan minskningen av avkastningsvärdet och intrångsersättningen; givetvis med undantag för ej ersättningsgilla värden.

Det kan emellertid finnas effekter som är av den arten att de *inte* kan påverka fastighetens marknadsvärde. Det är i princip rent personliga skador, exempelvis flyttningskostnader,³³⁶ eller realisationsförlust för redskap som används i hobbyverksamhet³³⁷. Dessa kan alltså ge upphov till enbart övrig skada - inte någon marknadsvärdeminskning - varför det inte är nödvändigt att först ta med dem i totalskadan. (Detta är förklaringen till den streckade pilen i figur 12.) Det kan påpekas att det givetvis inte är något fel att ta med även dessa skadeposter i totalskadan, men det är en onödig omväg för att nå fram till posten annan ersättning.

Det kan också tänkas att det finns vissa effekter orsakade av upplåtelsen som är av den arten att de *enbart* kan påverka fastighetens marknadsvärde. Effekten ger alltså inte upphov till någon skada i form av inkomstbortfall eller utgiftssökning och följaktligen kan den inte heller leda till att det utgår annan ersättning.³³⁸ En sådan effekt är t.ex. att upplåtelsen som sådan, den rättsliga belastningen på fastigheten, leder till ett minskat marknadsvärde.³³⁹

³³⁵Jfrovant.ex.s.115.

³³⁶

Jfr ovan s. 118 om rent personliga skador. Det kan dock möjligen vara en principiell skillnad mellan en flyttningskostnad då en hel fastighet tas i anspråk och ett intrång. I det senare fallet, om ägaren flyttar till en annan eller en nybyggd bostad inom fastigheten, kan det nämligen tänkas att kostnaden inverkar på fastighetens marknadsvärde. Detta kan inträffa under förutsättning att vilken köpare som helst, "normalköparen", skulle drabbas av denna kostnad och att han tar hänsyn till kostnaden i den fiktiva förvärvssituationen vid värdetidpunkten. Det skulle i så fall bli samma fråga om att fördela denna kostnad på intrångsersättning och annan ersättning som för vilken skadepost som helst.

³³⁷Jfr ovan s. 80.

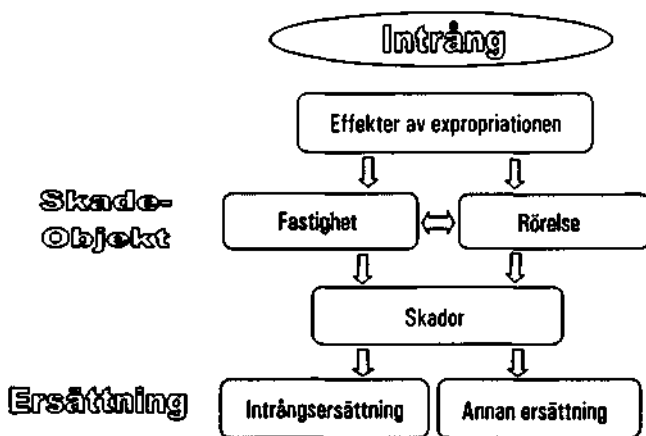
³³⁸

En ren förmögenhetsskada (jfr bilaga 1 s. 371) orsakad av företaget är naturligtvis också en effekt av denna art, men den hanteras i modellen under ersättning för företagsskada.

³³⁹

Se t.ex. Nilsson och Norell (1994) s. 48, där det för underjordisk gasledning i jordbruksmark sägs att den *rättsliga belastningen* kan leda till en marknadsvärdeminskning beroende på risken för att det uppkommer skador och olägenheter. Detta är för övrigt den kanske enda arten av upplåtelseeffekt som kan ge upphov till en ren marknadsvärdeminskning. (Företagsskador är ju ofta av denna art.) Utmärkande för denna intrångeffekt är den varken orsakar något intäktsbortfall eller någon kostnadsökning, dvs. det uppkommer ingen avkastningsförlust för jordbruksföretaget. Av den anledningen skulle den inte behöva tas med en kalkyl över totalskadan. Men den

Det som sagts om ersättning för *expropriationen* i en vidare bemärkelse kan beskrivas på ett något annorlunda sätt än tidigare med hjälp av följande figur. Det centrala är alltså att intrånget drabbar både fastigheten och den rörelse som bedrivs på fastigheten. Det är ett symbiotiskt förhållande mellan dessa båda skadeobjekt. Kapitel 3 och 4 kommer nu att behandla metodiken för att bestämma ersättning för "expropriationen" (ersättningen enligt 4 kap. 1 § ExL).



Figur 13. Sammanfattning av värderingsmodellen för jordbruksintrång med utgångspunkt från skadeobjekten fastighet och jordbruksrörelse.

torde även kunna påverka den framtida marknadsvärdeminskningen, som inte behöver uppgå till ett reellt lika stort belopp som marknadsvärdeinverkan idag, varför det är nödvändigt att ta med denna post i totalskadan. Se vidare avsnitt 4.5 om framtida marknadsvärdeminskning.

Kapitel 3

Intrångsersättning

3.1 Inledning

Av avsnitt 2.3.3 framgick att lagtexten i 4 kap. 1 § ExL anger *målet* med värderingen. När det gäller intrångsersättningen är detta mål att bestämma ett belopp på fastighetens *marknadsvärdeminskning*, varvid förarbetena ger ledning för värderingsprinciper och värderingsmetoder.

Vidare framhölls att *den rättsliga innebörden* i marknadsvärdet kan tänkas ge ett annat resultat än om intrångsersättningen bestäms genom en jämförelse av fastighetens statistiska, strikt ekonomiska, marknadsvärde före och efter intrånget. Vid *officialvärdering vid lantmäteriförrättning* kan det av den anledningen vara motiverat att bestämma intrångsersättningen med en viss säkerhetsmarginal i förhållande till det strikt ekonomiska beloppet.

Syftet med detta arbete har ju preciserats till att behandla värderingsprinciperna vid i första hand *officialvärdering vid förrättning*, och att lägga fast grunderna för en principiellt riktig och rättsenlig värderingsmetodik för den värderingssituationen.³⁴⁰ Därför utgör helt naturligt slutsatserna i föregående kapitel, t.ex. om marknadsvärdets rättsliga innebörd, en viktig utgångspunkt för den fortsatta framställningen.

³⁴⁰Jag nämnde även (s. 101) att förhandlingssituation vid bestämmande av ersättning för allmän väg påminner mycket om förrättningsförfarandet med dess förhandlingslösningar och frivilliga överenskommelser som huvudalternativ. Det är sålunda till stor del *likartade processuella utgångspunkter* för bestämningen av intrångsersättning, vare sig det är fråga om fastighetsreglering för t.ex. järnvägsändamål eller väggrättsupplåtelse. De materiella reglerna i 4 kap. 1 § ExL är samma. Tolkningen av marknadsvärdeminskningen mot bakgrund av den processuella aspekten kan sålunda anses vara i princip lika i båda fallen. Jag utgår från denna förutsättning i fortsättningen och gör ingen distinktion mellan dem (se vidare om denna fråga i avsnitt 5.2). Det sagda innebär alltså att jag *inte* utgår från situationen att domstolsavgörande är första instans och om de processuella reglerna i det sammanhanget kan (möjligen) leda till en annan tolkning av principerna för att bestämma intrångsersättningen

Men intrångsersättning i detta kapitel avses sålunda i princip fastighetens marknadsvärde minskning rättsligen bestämd med utgångspunkt från att värderingssituationen är officialvärdering vid lantmäteriförrättning.³⁴¹

För att kunna lägga fast de grunderna för att bestämma intrångsersättningen är det givetvis nödvändigt att först analysera de värderingsmetoder som brukar användas idag vid värdering av jordbruksfastigheter i allmänhet och intrångsvärdering i synnerhet. Inledningsvis ges därför i avsnitt 3.2.1 en kort översikt över gängse metoder för marknadsvärdebedömning av hela fastigheter. Därefter diskuteras i avsnitt 3.2.2 dessa metoders användbarhet för att bedöma ett *minskat* marknadsvärde.

Syftet med avsnitt 3.2 som helhet kan är att ge en mer allmän bakgrund till de krav som bör ställas på en rättsenlig värderingsmetodik för intrång på jordbruksfastigheter samt att visa på de begränsningar som gängse metoder ofta har i den situationen. I detta avsnitt är den strikt *ekonomiska innebörden i marknadsvärdet* den primära utgångspunkten för analysen. Minskat marknadsvärde är inte liktydigt med intrångsersättning enligt ovan. Jag kommer därför att hålla isär dessa båda tolkningar i den mån det finns risk för sammanblandningar.

Det är emellertid viktigt att redan här framhålla att *båda tolkningarna* av minskat marknadsvärde *blir aktuella* vid bestämmandet av ersättningen enligt värderingsmodellen i avsnitt 2.7 (figur 12). Marknadsvärdets rättsliga innebörd ska alltså läggas till grund för intrångsersättningen. Den strikt ekonomiska marknadsvärde minskningen kommer in vid bestämmandet av totalskadan enligt IAN-modellen och därmed posten annan ersättning; se om denna fråga i avsnitt 4.6. Mot denna bakgrund är det alltså viktigt att lägga fast principerna för båda tolkningarna samt att särskilt lyfta fram i vilken mån det är någon skillnad mellan dem.

Avsnitt 3.3 innehåller en beskrivning av och översikt över de särskilda *värderingsmetoder som tillämpas idag* för att bestämma intrångsersättning för intrång på jordbruksfastighet (avsnitt 3.3.2). Den så kallade M-faktormetoden behandlas ingående (avsnitt 3.3.3) med tanke på att den är ganska speciell för den här aktuella värderingssituationen. Metodikfrågornas behandling i förarbeten och rättstillämpningen ägnas ett varsitt delavsnitt (3.3.1 respektive 3.3.4).

I huvudavsnittet 3.4 ställs så upp de principer som en officialmetodik för värdering av vägintrång - eller liknande intrång - på jordbruksfastighet bör

³⁴¹Jag bortser här från dels de materiella undantagen från marknadsvärdeprincipen i 4 kap. ExL, dels att intrångsersättningen givetvis kan genom överenskommelse bestämmas till ett annat belopp än marknadsvärde minskningen.

bygga på. Avsnittet inleds med en redogörelse för vissa generella grunder, t.ex. om *intrångsersättningens innehåll* samt direktuppskattningsprincipen. Den mer tillämpningsanpassade delen av avsnittet följer i huvudsak indelningen i 1983 års jordbruksnorm, nämligen intrångsersättning för mark, bestående och direkta skador samt specialodlingar.

Till sist kan erinras om att kapitlet inte kommer att behandla metodiken för att värdera företagsskador. Det är enbart förutsebara skador av själva markintrånget som tas upp, dvs. i princip tillämpningen av 4 kap. 1 § ExL.

3.2 Översikt över metoder för marknadsvärdebedömning

I detta avsnitt redogörs för de metoder och angreppssätt som brukar användas för att bedöma ett *strikt ekonomiskt* marknadsvärde eller minskningen av ett sådant värde. Huvudvikten kommer naturligtvis att ägnas åt värderingssituationen marknadsvärdeminskning av jordbruksfastigheter, speciellt orsakat av vägintrång.

3.2.1 Generellt vid marknadsvärdebedömning

Företräde för ortsprismetoden

De värderingsmetoder som brukar nämnas i värderingssammanhang för att bedöma en fastighets marknadsvärde är följande:³⁴²

- Ortsprismetoden
- Avkastningsmetoden
- Kostnadsmetoden
- Marknadssimuleringsmetoden

De tre första metoderna kan sägas vara de som traditionellt har tillämpats vid fastighetsvärdering. Metoderna som sådana behöver knappast ges någon närmare beskrivning här. Det finns en mängd fastighetsekonomisk litteratur som tar upp metoderna, såväl från teoretisk som mer praktisk synpunkt.³⁴³

³⁴²Se t.ex. Hagers (1998) s. 153 ff. översikt över värderingsmetoder.

³⁴³

När det gäller värdering av jord- och skogsbruksfastigheter kan bland den svenska litteraturen särskilt framhållas *Gustafsson m.fl. (1978)*, som innehåller en systematisk redovisning av värderingsteorier och värderingsmetoder för värdering av lantbruksfastigheter. Bland tidigare arbeten kan nämnas *Carlegrim (1961)*, som behandlar värdebegrepp och metoder vid värdering av jordbruksfastighet. Vidare kan nämnas ett antal intressanta uppsatser om fastighetsvärdering som

Ortsprismetoden är alltså den metod som i första hand bör användas vid marknadsvärdebedömning av *hela fastigheter*.³⁴⁴ Det ligger ju också i sakens natur med tanke på att marknadsvärdet är ett statistiskt begrepp.³⁴⁵ Metoden har därför också andra benämningar. Det förekommer ibland uttryck som jämförelsemetod/prisjämförelser,³⁴⁶ statistisk metod³⁴⁷ samt prisanalyser³⁴⁸. Dessa benämningar säger kanske mer om själva förfarandet än vad uttrycket ortsprismetod gör.

De övriga metoderna får sålunda normalt en *kompletterande funktion* vid marknadsvärdebedömning av hel fastighet, åtminstone enligt teorin. Även i praktiken torde det säkert ofta förhålla sig på det sättet, men ibland kan det förmodligen vara annorlunda beroende på t.ex. vilket slag av fastighet som värderas och tillgången till ortsprismaterial.³⁴⁹

Det som sagts hittills gäller i princip värdering av hela fastigheter. Som redan tidigare berörts blir det fråga om en annan, *mer direkt metodik* för att bedöma ett *minskat marknadsvärde*. Man jämför alltså inte hela fastighetens marknadsvärde t.ex. före och efter ett vägintrång, utan bedömer värde-minskningen direkt utifrån från intrångets ekonomiska effekter.³⁵⁰ En sådan

publicerades av Samfundet för fastighetsvärdering åren 1989-92, t.ex. *Lundström (1990)* om principer och metoder för investeringsbedömning och värdering av skogsfastigheter samt *Gustafsson och Lindeborg (1990)* om investeringskalkyler som beslutsunderlag vid skogsförvärv. En analys av ortsprismetodens möjligheter och begränsningar vid skogsvärdering har gjorts av *Lantmäteriverket (1984)*. Slutligen kan bland den utländska litteraturen nämnas *Boerugs (1997)* doktorsavhandling om fastighetsvärdering.

344

Det kan nämnas att också i förarbetena till expropriationslagen förordas ortsprismetoden som hjälpmedel för att bestämma löseskilling. Se prop. 1971:122 s. 172, där det bl.a. sägs att det åtminstone i fråga om fastigheter av sådan typ som relativt ofta är föremål för omsättning på marknaden är naturligt att vid bestämmandet av marknadsvärdet fästa avgörande vikt vid prisjämförelser, medan exempelvis avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar huvudsakligen får karaktären av kontrollfunktioner.

345

Jfr ovan s. 93. Se även Hager (1998) s. 399, som säger att ortsprismetoden som sådan kan sägas vara en ren operationalisering av marknadsvärdebegreppet.

346

I prop. 1971:122 s. 172 ff. talas genomgående om prisjämförelser, uttrycket ortsprismetod används inte.

³⁴⁷ Se Lundström (1985) s. 252 och Lindeborg (1989) s. 22.

348

Se Lundström (1990) s. 58 ff.

349

Det kan inflikas att i rättstillämpningen synes domstolarna regelmässigt ha lagt stor vikt vid ortprismetoden, medan övriga metoder har fått denna karaktär av kontrollfunktion. Se Axlunds (1994b) analys av ortprismetoden i rättstillämpningen, bl.a. s. 12, samt Lantmäteriverkets (1985) undersökning om rättstillämpningen inom skogsvärderingsområdet, s. 18.

350

Jfr ovan s. 98 ff. samt även värderingsmodellen i avsnitt 2.8.1, vilken illustrerar en metod för direktuppskattning som utgår från intrångseffekter och skador. Se vidare avsnitt 3.2.2.

direktuppskattningsmetod kan dock innehålla moment av ortsprisvärdering, t.ex. för själva markförlusten.

Ett annat viktigt moment, som ibland brukar betecknas som en egen metod, är *marknadssimulering*. Detta förfarande har tagits med som fjärde metod i listan ovan och kan behöva presenteras i ett eget avsnitt med tanke på att det är en ganska ny företeelse inom fastighetsvärderingen i Sverige.

Särskilt om marknadssimulering

Med marknadssimulering menas att värderaren försöker att så långt det är möjligt *efterlikna prisbildningsprocessen* för att på så vis bedöma marknadsvärdet.³⁵¹ Värderaren måste alltså försöka sätta sig in i hur parterna på marknaden resonerar när priset på fastigheten bestäms.³⁵²

Enligt Lundström bör värderaren vid marknadssimulering besvara främst följande frågor:³⁵³

- Vad är fastighetens mest sannolika användning?
- Vem är sannolik köpare?
- Hur kalkylerar köparen?
- Vilken konkurrens finns på marknaden?

Marknadsvärdebedömning genom simulering utesluter naturligtvis inte att även avkastningskalkyler eller prisstatistik används som hjälpmedel. Om köparen eller en kategori av köpare sannolikt kalkylerar på ett visst sätt, så ska värderaren enligt den tredje frågan kalkylera på samma sätt. Likaså får ett ortsprismaterial stor tyngd om det är sannolikt att normalköparen utgår från tidigare betalda priser vid sin värdering av fastigheten.

I själva verket är det kanske snarare så, som Lundström framhåller,³⁵⁴ att all marknadsvärdebedömning är liktydig med simulering. I prisbildningen spelar nämligen den förväntade framtida avkastningen en viktig roll tillsammans med information om köp av likartade fastigheter som skett på marknaden i orten.

³⁵¹Begreppet marknadssimulering är alltså ganska nytt i Sverige. Det börjar dyka upp i den fastighetsekonomiska litteraturen under mitten av 1980-talet, företrädesvis i skrifter av forskare vid dåvarande institutionen för fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm. Se t.ex. Lundström (1985) s. 252 och (1990) s. 57 ff. samt Bejrums och Lundströms (1986) s. 153 ff. Senare anammades simuleringsmetoden i bl.a. flera rapporter från Lantmäteriverket, se t.ex. Lindeborg (1989) s. 24 ff., Lantmäteriverket (1991) s. 39 ff. samt Norell (1994) s. 41 ff.

³⁵² Se t.ex. Lindeborg (1989) s. 24.

³⁵³ Se Lundström (1985) s. 252. Jfr även Bejrums och Lundströms (1990) s. 153, Lindeborg (1989) s. 24 och Lantmäteriverket (1991) s. 40.

³⁵⁴ Se Lundström (1990) s. 57. Jfr även Bærugs (1997) s. 135.

När det gäller marknadssimulering vid intrångsvärdering är det speciellt den *andra och den tredje frågan* som är centrala. Hur en köpare kalkylerar är kanske den mest grundläggande frågan. Men för att besvara den måste man även i denna värderingssituation avgränsa den eller de kategorier av köpare som är aktuella.³⁵⁵ När det gäller intrång på en jordbruksfastighet är det med all säkerhet en är stor skillnad mellan hur t.ex. en kapitalplacerares och en självverksam jordbrukare kalkylerar eller resonerar. Dessa båda frågor kommer att diskuteras längre fram (s. 146 ff.).

Den första frågan, om fastighetens mest sannolika användning, är av lätt insedda skäl sällan relevant i intrångssituationen eftersom intrånget knappast torde förändra användningssättet annat än i rena undantagsfall.³⁵⁶ Situationen är en annan vid värdering av en hel fastighet, då det framtida användningssättet kan påverkas av exempelvis den köpare eller kategori av köpare som förvärvar fastigheten. Inte heller den sista frågan framstår som särskilt relevant för intrångssituationen; den är mer avgörande för värdenivån på hela fastigheter.

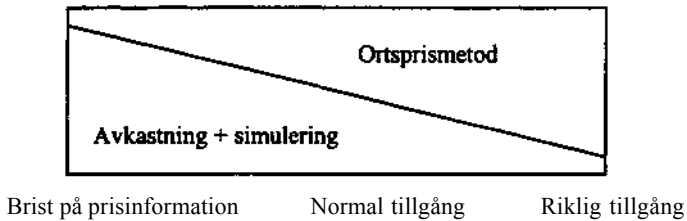
Val av värderingsmetod

Det går inte att entydigt säga vilken metod som är generellt lämpligast för att bedöma en fastighets marknadsvärde, även om det som framgått ligger i sakens natur med tanke på definitionen av marknadsvärdet som mest sannolikt pris att ortsprismetoden bör användas i första hand. I det enskilda fallet blir metodvalet mycket beroende av om det finns ett godtagbart ortsprismaterial eller inte.

Denna fråga ska emellertid inte ventileras ytterligare här eftersom den huvudsakligen rör värdering av hela fastigheter. Det kan dock ändå vara av intresse att redovisas följande standardfigur (figur 14), som brukar användas för att illustrera förhållandet mellan ortsprismetoden och marknadssimulering.

³⁵⁵Vi har redan varit inne på denna fråga i avsnitt 2.2.3 (se ovan s. 79).

³⁵⁶Om det är ett mycket stort intrång på en jordbruksfastighet kan det naturligtvis inträffa att restfastigheten blir i princip oanvändbar för samma jordbruksdrift som tidigare eller för jordbruk över huvud taget. Men detta kan närmast ses som ett specialfall av intrångssituationen då det inte går att tillämpa gängse metoder för intrångsvärdering. Ett annat tänkbart undantagsfall är om ett vägintrång delar fastigheten i två delar, vilka sedan kan säljas var för sig till ett högre pris än helheten och detta inte varit möjligt före intrånget av tex. jordpolitiska skäl. Detta exempel, som omnämns i SOU 1969:50 s. 177, framstår dock som inaktuellt idag med tanke på den nu gällande jordförvärvslagstiftningen (jfr ovan s. 81).



Figur 14. Metodval vid marknadsvärdebedömning beroende på tillgången på prisinformation. (Fritt efter Bejrums & Lundström, 1990, s. 143)

Figuren illustrerar det i och för sig ganska självklara faktumet att ortsprismetodens användbarhet ökar med tillgången på prisinformation. Motsatsen gäller om det är brist på jämförelseköp. I denna situation får andra metoder större betydelse, främst marknadssimulering utifrån intäcks- och kostnadsdata.³⁵⁷ Figuren ska vidare tolkas så att det kan finnas behov av kalkyl- och simuleringsinslag även om tillgången på prisinformation är riklig.

3.2.2 Metodik för att bedöma marknadsvärdeminskning

Inledning

En fastighets marknadsvärdeminskning, orsakat av t.ex. ett vägintrång, bör enligt vad som sagts tidigare i avsnitt 2.3.3 rent *teoretiskt* bestämmas till skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde i dess oskadade respektive skadade skick. Bedömningen av dessa båda marknadsvärden bör i så fall göras med hjälp av någon eller några av de värderingsmetoder som berördes i föregående avsnitt.

Det har emellertid också framgått att det som regel inte går att bestämma marknadsvärdeminskningen på detta sätt *i praktiken*, utan man får ta till *direktuppskattningsmetoder*. De gängse normer som brukar användas vid intrångsvärdering, t.ex. 1983 års jordbruksnorm, bygger också på principen om direktuppskattning av olika effekters inverkan på marknadsvärdet.

Målet med en sådan direktmetodik är att uppskatta ett belopp som kan antas motsvara hela fastighetens marknadsvärdeminskning. Vi har sett - för att anknyta något till den rättsliga värderingen - att man vid en direktuppskattning ändå bör göra en avstämning mot marknadsvärdet eller rättare sagt

³⁵⁷ Jfr även Lindeborg (1989) s. 25 ff.

minskningen av detta värde.³⁵⁸ Det blir på något sätt ett "moment 22", eftersom avstämningen av kalkylresultatet ska göras mot det belopp som uppskattningen syftar till att bestämma. På något vis behövs det följaktligen helst något empiriskt stöd för att bedöma hur jordbruksfastigheters marknadsvärde generellt reagerar på ett intrång.³⁵⁹ Marknadssimulering kan vara ett alternativ eller komplement till ett sådant empiriskt stöd.

En viktig fråga är sålunda *om* och med vilken säkerhet det går att med gängse värderingsmetoder uppskatta hur marknadsvärdet på jordbruksfastigheter påverkas av olika intrångseffekter. Sannolikt finns det även olika prisbildningsmekanismer för olika slag av effekter, t.ex. för en markförlust eller en vägförlängning till ett åkerskifte. Problemet kommer att diskuteras nedan med utgångspunkt för de fyra värderingsmetoder som nämndes ovan, dock med huvudvikt vid ortsprismetoden samt marknadssimulering.

Ortsprismetoden

Marknadsvärdering av hela lantbruksfastigheter kan ske som så kallad *à-la-carte-värdering*.³⁶⁰ Det är därvid vanligt att man skiljer på t.ex. byggnader, åkermark och skogsmark och värderar dessa för sig enligt någon lämplig metod,³⁶¹ varefter en slutlig bedömning av hela fastighetens marknadsvärde görs utifrån summan av delvärdena.

Ett annat förekommande förfarande är att använda en *basvärdebaserad ortsprismetod* avseende hela fastigheten.³⁶² Detta innebär att de noterade priserna i ortsprismaterialet relateras (normeras) till respektive jämförelseköps basvärde (taxeringsvärde). Värderingsobjektets marknadsvärde uppskattas sedan med hjälp av den köpeskillingskoefficient³⁶³ som beräknas utifrån ortsprismaterialet.

³⁵⁸

Jfr ovan s. 99.

³⁵⁹

De svenska empiriska undersökningar som brukar åberopas, Larsson (1952) och Karlsson (1977), är relativt föråldrade. Undersökningarna kommenteras i avsnitt 3.3.3, s. 166 ff. Man kan få viss ledning om arronderingens marknadsvärdeinverkan även av riktvärdetablerna för 1998 års fastighetstaxering; se vidare längre fram om denna fråga (s. 135).

³⁶⁰

Se t.ex. Gustafsson m. fl. (1978) s. 136 ff. om a-la-carteortsprismetoden.

³⁶¹Det vanliga torde vara att byggnader värderas enligt kostnadsmetoden, jordbruksmark enligt ortsprismetoden och skogsmark enligt avkastningsmetoden. Det kan finnas större eller mindre inslag av marknadssimulering eller marknadsvärdeanpassning i varje delvärdering.

³⁶²Se Gustafsson m. fl. (1978) s. 138 ff. och s. 142, där denna sägs vara mer användbar än a-la-carteortsprismetoden. (Den gamla beteckningen taxeringsvärde användes i det arbetet.)

³⁶³Tidigare betecknades köpeskillingskoefficienten med K/T (köpeskilling/taxeringsvärde), numera är beteckningen K/B (köpeskilling/basvärde). Ofta används beteckningen "K/B-tal". Här i

Oavsett vilken av dessa två varianter av ortsprismetoden som används för att bedöma fastighetens marknadsvärde, kommer värderingen av *jordbruksmarken* att ske efter i stort sett samma principer. I a-la-carte-metoden kan det tänkas två sätt att bedöma marknadsvärdet på jordbruksmarken. Det är egentligen fråga om *två olika sätt att normera* prisnoteringarna för jämförelseköpen, nämligen till *dels arealen* (kr/ha), *dels basvärdet* (K/B).³⁶⁴ Den senare varianten är alltså densamma som den nyss nämnda basvärdebaserade ortsprismetoden, bara med den skillnaden att den här i a-la-carte-metoden tillämpas på jordbruksdelen i stället för hela fastigheten. Om en normering görs till arealen bedöms marknadsvärdet direkt efter ett värde per hektar med utgångspunkt från ortsprismaterialet.

Den senare normeringsgrunden torde gå att använda bara i undantagsfall, eftersom den kräver att det finns ett antal förvärv av jämförbar jordbruksmark i orten, vilket inte torde vara så vanligt. Det vanliga torde därför vara att en normering görs till basvärdet, vilket fångar upp de viktigaste prispåverkande faktorerna.³⁶⁵³⁶⁶ Detta innebär i sin tur att de värdefaktorer som ligger till grund för basvärdet kan få en stor, för att inte säga avgörande inverkan på marknadsvärdebedömningen av jordbruksmark enligt den basvärderelaterade ortsprismetoden.

Enligt värderingsreglerna för 1998 års fastighetstaxering är storlek, beskaffenhet och dränering de värdefaktorer som bestämmer riktvärdet på åkermark.³⁶⁶ Beskaffenhetsfaktorn avser åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden. Brukningsförhållandena bör bestämmas genom en sammanvägning av åkermarkens läge i förhållande till annan åker samt åkermarkens inre arrondering (fältstorlek, fältform och brukningshinder).³⁶⁷ Det finns fem beskaffenhetsklasser. Hänsyn till brukningsförhållandena bör tas på så vis, att om dessa är väsentligt bättre än vad som är normalt i värdeområdet, ska beskaffenhetsklassen höjas ett steg. Är brukningsförhållandena väsentligt sämre än

detta arbete kommer jag att använda termen basvärde samt K/B; dock använder jag uttrycket fastighetstaxering.

³⁶⁴ Jfr Gustafsson m. fl. (1978) s. 46 om värdering av åkerfastigheter.

³⁶⁵ I praktiken är det säkert så att det är vanligt med s.k. "nämndemannametoder" i en försäljningssituation, dvs. att värderaren på grundval av egen erfarenhet och lokalkännedom bedömer marknadsvärdet (se härom Gustafsson m. fl., 1978, s. 143). Givetvis kan det förekomma att bedömningen även i sådana fall sker med stöd av ortsprismaterial i större eller mindre utsträckning.

³⁶⁶ Se Riksskatteverket (1997) s. 11.

³⁶⁷ Se a.a. s. 64. Med fältform avses (s. 65) fältens lutning och fältsidornas sträckning. Brukningshinder avser enligt handboken endast smärre brukningshinder; större hinder beaktas vid bestämning av fältform.

vad som är normalt ska beskaffenhetsklassen sänkas med ett steg.³⁶⁸ För att en avvikelse ska anses väsentligt bör den bedömas föranleda en ökning eller minskning av produktionskostnaderna på minst 20 procent.

En ändring av en brukningsklass leder till att riktvärdet ändras med omkring 10 procent.³⁶⁹ Den procentuella ändringen är något mindre vid höga värdenivåer. Av detta kan sålunda den slutsatsen dras att en ändring av produktionskostnaderna med 20 procent bör medföra en ändring av taxeringsvärdet med ca 10 procent. Vilken slutsats man sedan kan dra av detta när det gäller inverkan på marknadsvärdet av ett visst intrång diskuteras längre fram (s. 139).

Om vi nu rent hypotetiskt *förutsätter* att åkermarken värderas på detta sätt enligt en strikt tillämpning av den basvärdebaserade ortsprismetoden (K/B-metoden),³⁷⁰ så kommer följaktligen inverkan av brukningsförhållandena (arronderingen) att få någon effekt på det bedömda marknadsvärdet först när produktionskostnaderna ändras med minst 20 procent. Det är då som beskaffenhetsklassen ska ändras.³⁷¹

En ändring av brukningskostnaden av storleksordningen 20 procent är som regel mycket stor vid ett vägintrång om man ser på enbart inverkan av försämrad fältstorlek och fältform.³⁷² Men om man dessutom tar hänsyn till ägoavståndet, som kan komma att ändras väsentligt på grund av ett motorvägsbygge, kan en kostnadsökning på 20 procent säkerligen uppkomma i många vägintrångsfall, speciellt om en betydande åkerareal blir avskuren.

Trots den sista anmärkningen är det tämligen uppenbart att det är många intrångssituationer som inte leder till att produktionskostnaderna ökar med storleksordningen 20 procent. Därmed borde inte heller basvärdet påverkas.

³⁶⁸ Se a.a. s. 66.

³⁶⁹ Se a.a. bilaga 2 s. 23-25.

³⁷⁰ I praktiken kommer det dessutom, som tidigare nämnts (s. 131), säkert nästan alltid in slag av marknadssimulering vid den slutliga marknadsvärdebedömningen.

³⁷¹ Det kan här vara värt att framhålla att beskrivningen av värderingsobjektet bör göras av värderaren med den noggrannhet som behövs med hänsyn till syftet med värderingen. Vid bedömning av marknadsvärdet enligt K/B-metoden innebär detta normalt att klassningen av brukningsklass bör göras av värderaren. Uppgifterna enligt fastighetstaxeringen, vilka bygger på fastighetsägarens egen bedömning, torde sålunda normalt vara allför osäkra såvida det inte är fråga om en översiktlig värdebedömning. Jfr Lantmäteriverket (1984) s. 16.

³⁷²

Bara som ett exempel kan nämnas att det största korrektionstalet för fältform i 1983 års jordbruksnorm är 1,15 (se Vägverket, 1992, s. 20). Det är ett mått på skillnaden i brukningstid mellan ett mycket oregelbundet och ett regelbundet fält i den minsta storleksklassen (0,5-1,4 ha). Skillnaden i brukningskostnader är alltså 15 procent mellan dessa ytterligheter i fråga om fältformen. Till detta ska dock läggas att det uppkommer större produktionsförluster (ökad dubbelspridning och s.k. fältkantverkan) på det oregelbundna fältet. Räknas dessa in i produktionskostnaden, vilket framstår som rimligt, så torde kostnaden sannolikt skilja på över 20 procent i detta fall.

Det borde i så fall inte leda till att fastighetens bedömda marknadsvärde påverkas; allt under förutsättningen att enbart K/B-metoden används vid värdebedömningen och att klassningen av marken görs av värderaren enligt riktlinjerna för fastighetstaxeringen.

En tänkbar förklaring till att ett visst intrång inte ger utslag i minskat marknadsvärde kan alltså ligga i själva värderingsmetodiken som sådan. Det kan dock bli olika resultat beroende på arten av intrångeffekt. Nedan behandlas därför ytterligare något ortsprismetodens tillämpning vid markförlust respektive övriga intrångeffekter av vägintrång.

Markförlust

Vanligtvis värderas *åkermark* efter ett bedömt marknadsvärde per hektar, oavsett vilken av de två beskrivna varianterna av ortsprismetoden som tillämpas (K/B- eller *à-la-carte*-metoden). Det innebär att en fastighets marknadsvärde hänförlig till åkermarken kommer att stå i direkt proportion till arealen. Om denna minskar, eller är uppskattad till en mindre areal än den verkliga, så kommer följaktligen även det bedömda totalvärdet att minska i motsvarande grad.

Det som sagts nu är väl närmast en självklarhet, men det kan ändå vara bra att ha denna utgångspunkt klar. Det är två frågeställningar som kan behöva kommenteras med anledning av detta faktum.

Den ena kan säga hänga samman med *mätnoggrannheten* för arealen. Ett argument som ibland brukar komma upp är att det inte ligger någon exakt uppskattning av åkerarealen till grund för det bedömda marknadsvärdet. Man utgår kanske ofta från taxeringsuppgifterna, som anger arealen i hela hektar, eller också görs uppskattningen på ett halvt hektar när. Numera torde dock detta argument ha mindre bärighet än tidigare, eftersom det görs en noggrann arealmätning i samband med ansökan om EU-stöd. Detta hindrar naturligtvis inte att köpeskillingen ändå kan komma att bestämmas utifrån en mer schablonmässigt uppskattad areal.

Det kan alltså i och för sig vara ett hållbart argument, att om arealen har minskat på grund av att några kvadratmeter har tagits i anspråk för exempelvis en allmän väg, så borde inte detta påverka marknadsvärdet på en stor lantbruksfastighet, med hänsyn alltså till att arealförlusten inte skulle få utslag på den *prispåverkande* arealen. Men mot detta står det välkända uttalandet i förarbetena till expropriationslagen om att ersättning ändå ska utgå i ett sådant fall, eftersom en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset.³⁷³ Därmed är vi dock

³⁷³ Seprop. 1971:122 s. 189. Jfr ovens. 98.

tillbaka till marknadsvärdets tolkning i ersättnings-sammanhang, vilket ska behandlas längre fram.

Den andra frågan gäller huruvida ortsprismetoden ger ett *relevant värdemått*. Det marknadsvärde som man får genom tillämpning av ortspris-metoden motsvarar nämligen i princip den genomsnittliga prisnivån för *förvärv* av hela fastigheter eller i bästa fall tillskotts-förvärv.³⁷⁴ Prisstatistiken fångar alltså inte upp marginalvärdet vid *avstående* av mark, dvs. det värde som ska ligga till grund för intrångsersättning. Det senare värdet bör i det enskilda fallet innefatta även sådan marknadsvärdeminskning som orsakas av att byggnader blir överdimensionerade.³⁷⁵ Det är inte alls säkert att detta värde stämmer överens med marginalvärdet vid tillskotts-förvärv beroende på omständigheterna i det aktuella fallet.

Rent praktiskt, vid utformande av en värderingsmetod, kan det dock för-modligen ändå vara den bästa lösningen att utgå från ett genomsnittsvärde, som sedan korrigeras för varje enskilt fall. Korrektionen bör göras med ett belopp som i princip motsvarar den del av anpassningsersättningen som avser ersättning för byggnader.³⁷⁶

Det kan här vara på sin plats att knyta an till värderingsmodellen i figur 12 i avsnitt 2.7. Intrångseffekten markförlust orsakar en ekonomisk skada som primärt kan uttryckas som minskade inkomster.³⁷⁷ Sedan är nästa steg i modellen att utifrån denna skada bestämma intrångsersättning och annan ersättning, men när det gäller inverkan på marknadsvärdet av markförlusten blir det alltså ett annat förfarande. Just markförlust är annars ett typexempel

374

Givetvis bör som jämförelsematerial i första hand användas tillskotts-förvärv av ren åkermark. Men det är ju inte säkert att det finns ett tillräckligt stort antal förvärv från orten, varför man kan nödgas ta till K/B-tal för hela lantbruksfastigheter. Enligt SCB:s fastighetsprisstatistik utgör tillskotts-förvärv av obebyggda lantbruksenheter en mindre del av totala antalet förvärv. Statistiken för år 2000 visar att av totalt nära 3 000 förvärv av taxerade lantbruksenheter (inkl. skogsmark) utgjorde obebyggda fastigheter ca 550 stycken (ca 28 procent). Och då är att märka att tillskotts-förvärv av ren jordbruksmark torde utgöra en ringa del av de obebyggda enheterna för landet som helhet. Av t.ex. de totalt 386 sålda enheterna i Skåne län var 39 obebyggda (ca 10 procent). Av statistiken detta år framgår att K/B-talet (medianvärdet) var endast obetydligt högre för de obebyggda ("tillskotts-förvärv") än för de bebyggda enheterna för landet som helhet (1,96 respektive 1,89). För Skåne däremot var skillnaden större (2,40 respektive 1,99), vilket pekar på att marknadsvärdenivån på jordbruksmark ligger högre för tillskotts-förvärv.

Anpassningsförluster i fråga om arbetskraft och maskiner avser däremot inte fast egendom, varför sådana förluster inte heller är av den arten att de kan inverka på marknadsvärdet. Det är en annan sak, vilket förtjänar att understrykas, att underutnyttjad arbetskraft eller maskinpark kan ha en höjande inverkan på marginalvärdet eller priset vid *tillskotts-förvärv*. Jfr Norell (1998) s 19 ff.

376

Se vidare nedan s. 184 ff. om principerna för korrigerings.

377

Jfr ovan s. 124 om skadebegreppet i värderingsmodellen. Se vidare avsnitt 4.4.2 om de effekter som markförlusten kan ge upphov till.

på en effekt som är av den arten att den kan ge upphov till båda slagen av ersättningar, dvs. den kan leda till såväl en marknadsvärdeminskning som en övrig skada.³⁷⁸ Huruvida det uppkommer en skada eller inte utöver marknadsvärdeminskningen får bedömas utifrån minskningen av avkastningsvärdet, beräknat enligt de kalkylprinciper som kommer att behandlas i kapitel 4.

Avslutningsvis, för att återknytta till frågan om ortsprismetodens användbarhet, kan sägas att metoden inte ensam torde kunna ligga till grund för att bestämma marknadsvärdeminskningen orsakad av markförlusten. Ortsprismetoden behöver oftast kompletteras med bedömningar enligt andra metoder, främst som nämnts vad gäller inverkan av överdimensionerade ekonomibyggnader. Men ett ortsprismaterial utgör å andra sidan alltid ett bra, för att inte säga nödvändigt inslag i värderingen.

*Övriga intrångseffekter av vägintrång*³⁷⁹

När det gäller andra slag av vägintrångseffekter än markförlust torde ortsprismetoden i huvudsak få en *kompletterande roll*. Denna består främst i att man med utgångspunkt från mer generella prisundersökningar, liknande exempelvis Larssons (1952), kan dra slutsatser om hur ett kalkylerat avkastningsbelopp kan antas slå igenom i marknadsvärdet. Metodiken blir dock i så fall egentligen en form av marknadssimulering (se nedan s. 147).

I det enskilda fallet torde det ytterst sällan gå att med ortsprismetoden få ett utslag på en jordbruksfastighets marknadsvärde av andra intrångseffekter än markförlust. Vi har sett att oavsett om a-la-carte-metoden tillämpas eller om hela fastighetens värde bedöms utifrån en K/B-baserad normeringsgrund, så kommer basvärdet och indelningen i beskaffenhetsklasser att vara styrande för det uppskattade marknadsvärdet. Och det torde förmodligen vara endast i rena undantagsfall som ett intrång leder till att fastighetens åkermark åsätts en annan beskaffenhetsklass, även om värderaren och inte fastighetsägaren gör denna klassificering.³⁸⁰ Detta leder följaktligen till att

378

Enligt min mening motsäger alltså inte detta uttalandet i prop. 1971:122 s. 171 om att skador inte ska kunna föras över från den ena ersättningsarten till den andra (jfr även ovan s. 99). Skadan kan som tidigare framhållits mycket väl vara av den typ att den är hänförlig till båda ersättningsarterna, eftersom både fastigheten och jordbruksrörelsen drabbas.

379

De effekter som avses här är exempelvis de vanliga posterna försvårad brukning, längre ägoavstånd och ökad fältkantverkan. Det kan också vara mer ovanliga effekter som inte innefattas i 1983 års jordbruksnorm, t.ex. stopp vid viltstängsel (jfr Norell, 1998, bilaga 1 s. 9 om skador inte ersätts enligt normen).

380

Detta resonemang förutsätter att värderaren inte har som uppgift att speciellt ta hänsyn till intrånget, utan att han ska på vanligt sätt värdera fastigheten med och utan intrång. Det är alltså inte ett i terrängen "snitslat" intrång som ska värderas (jfr Lantmäteriverket, 1991, s. 44).

en strikt tillämpning av ortsprismetoden, utan några kompletterande inslag av marknadssimulering, inte ger något utslag för intrångseffekter såsom försvårad brukning, längre ägoavstånd eller fältkantverkan.

Men man kan å andra sidan inte heller bortse från att det *kan* hända att värderaren bedömer att åkermarken efter intrånget bör hänföras till en sämre beskaffenhetsklass och att detta verkligen leder till att basvärdet blir lägre än annars. Det kommer i så fall att innebära att tillämpningen av ortsprismetoden leder till en "språngvis" inverkan på marknadsvärdet orsakad av intrånget.

Vi kan ta ett par enkla beräkningsexempel för att belysa den inverkan som ändring av en brukningsklass har på basvärdet på åkermark samt det utifrån detta bedömda marknadsvärdet. Vi förutsätter att brukningskostnaden på grund av ett vägintrång ökar med 20 procent. Uttryckt i brukningstid antar vi att tidsåtgången per hektar ökar från 10 till 12 timmar. Omräknat till ökad brukningskostnad per hektar motsvarar detta 500 kr (250 kr/tim). Det förutsätts att denna kostnad innefattar både försvårad brukning och längre ägoavstånd.

Vi gör beräkningen för tre värdenivåer, vilka återspeglas i de så kallade J-tabellerna för 1998 års fastighetstaxering.³⁸¹ Som gemensam förutsättning gäller att den berörda åkermarken var av normal beskaffenhet innan intrånget (beskaffenhetsklass 3 och dräneringsklass 2). Efter intrånget får marken en lägre beskaffenhetsklass (klass 4). En annan gemensam förutsättning är att markens marknadsvärde uppskattas till 1,33 gånger basvärdet. Det förutsätts att en ortsprisutredning har gett som resultat att det genomsnittliga K/B-talet är 1,33.

Fall 1. Basvärdet före intrånget är 3 000 kr/ha (tabell J1). Efter intrånget blir värdet 2 700 kr/ha (relationen mellan 1 000 och 900 kr enligt tabellen). Motsvarande marknadsvärdebelopp blir därmed $1,33 \times 3\,000 = 4\,000$ kr respektive $1,33 \times 2\,700 = 3\,600$ kr. Marknadsvärdet har minskat med 10 procent eller 400 kr. Relationen mellan detta belopp och årsskadan på 500 kr blir 0,8 vilket motsvarar den så kallade M-faktorn.³⁸²

Fall 2. Basvärdet är 5 gånger högre än i fall 1, dvs. 15 000 respektive 13 500 kr/ha (tabell J3). De bedömda marknadsvärdena blir 20 000 respektive 18 000 kr/ha. Minskningen är alltså 2 000 kr, vilket motsvarar 10 procent. M-faktorn blir 4 i detta fall.

Fall 3. Basvärdet före intrånget är 10 gånger högre än i fall 1, dvs. 30 000 kr/ha (tabell J5). Efter intrånget blir värdet 27 300 kr/ha (relationen mellan 1 000 och 900 kr enligt tabellen). Marknadsvärdena blir 40 000 respektive 36 300 kr/ha. Minskningen är 3 700 kr eller 9 procent och M-faktorn blir 7,4.

Exemplet visar alltså hur mycket en årlig skada på 500 kr inverkar på marknadsvärdet. Givetvis ska inte några långtgående slutsatser dras av detta exempel. Det måste tas för vad det är, bara ett beräkningsexempel som bygger på vissa fingerade antaganden. Men det kan ändå vara intressant att se vad resultatet blir om dessa förutsättningar gäller. När det gäller t.ex. M-

³⁸¹ Se Riksskatteverket (1997) bilaga 2 s. 23-25.

³⁸² Se vidare om denna faktor nedan i avsnitt 3.3.3.

faktorn i exemplet kan konstateras att denna minskar med marknadsvärdenivån, vilket ligger i sakens natur med tanke på att den relativa inverkan på marknadsvärdet är ungefär lika stor. Men mer om M-faktorn längre fram i avsnitt 3.3.3.

Om den årliga skadan däremot inte uppgår till 500 kr, dvs. produktionskostnaden ökar med mindre än 20 procent, så ska beskaffenhetsklassen inte ändras. Det innebär att det inte blir något utslag på marknadsvärdet under förutsättning att detta bedöms enligt en K/B-baserad ortsprismetod.

Det faktum att det inte blir något utslag på det strikt ekonomiska marknadsvärdet behöver alltså egentligen inte innebära att det är något "fel" på metoden, dvs. att ortsprismetoden är ett för trubbigt instrument för att mäta marknadsvärde­minskningen. Under förutsättning att också köparna värderar på detta sätt kommer inte heller det sannolika priset att påverkas, åtminstone inte av små intrång. Det troliga är kanske att värderingen av jordbruksmark i praktiken ofta sker på ett ännu mer schablonartat sätt, t.ex. utifrån efter ett visst värde per hektar oavsett fältform etc., och att arronderingen därigenom får en mycket underordnad betydelse.³⁸³

Slutsatser

En tillämpning av ortsprismetoden för bedöma en jordbruksfastighets marknadsvärde­minskning - orsakat av t.ex. ett vägintrång - som skillnaden mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget torde ofta inte ge något utslag, fränsett för själva markförlusten. I undantagsfall kan dock stora brukningsintrång sannolikt inverka på marknadsvärdet bedömt på detta sätt.³⁸⁴

Ortsprismetoden torde sålunda vara användbar främst för nivåläggning av markersättning samt marknadsvärdeanpassning av avkastningskalkyler för övriga intrångseffekter, varvid det även kommer in inslag av marknads­simulering.

³⁸³

Jfr ovan fotnot 365 om "nämndemannametoder".

³⁸⁴

Det förtjänar att påpekas att i vissa extrema intrångsfall, t.ex. då en fastighet drabbas ett motorvägsmot, kan skadan nästan få karaktären av en total fastighetsskada (eller ett totalskadat åkerskifte). I så fall blir utgångspunkten att värdera hela fastigheten (åkerskiftet) och då blir naturligtvis ortsprismetoden fullt användbar. Metoden kan dessutom rent allmänt ha den funktionen vid en rimlighetskontroll av intrångsersättningen, eftersom denna inte bör stå i missförhållande till marknadsvärdet på fastigheten eller det berörda åkerskiftet (se om denna fråga nedan s. 213).

Avkastningsmetoden

De grundläggande principerna för avkastningsvärdering behandlas utförligt i kapitel 4, varför det inte finns anledning att här närmare gå in på denna fråga. I korthet ska bara den gängse definitionen på avkastningsvärdet nämnas, att det är *nuvärdet av alla förväntade framtida nettoavkastningar*.³⁸⁵

Metodens användbarhet för att bedöma en marknadsvärdeminskning

Om vi knyter an till den principiella värderingsmodellen i avsnitt 2.7, så har det redan av denna förutskickats att intrångersättningen kan uppskattas utifrån förändringen av inkomster och utgifter. Skadorna enligt denna modell är ju med andra ord i princip ett mått förändringen av (den årliga) avkastningen.

För att bedöma inverkan på marknadsvärdet av *övriga effekter än markförlust* vid intrång i jordbruksmark används i praktiken nästan enbart metoder som bygger på en kalkyl över hur inkomster och utgifter (intäkter och kostnader) påverkas.³⁸⁶ Metodiken används, förutom i 1983 års jordbruksnorm för vägintrång, i t.ex. 1974 års norm för intrång av kraftledning³⁸⁷ och i Lantmäteriverkets metoder för underjordiska ledningar.³⁸⁸

Det är alltså ingen nyhet att ett sådant beräkningssätt förordas i den principiella värderingsmodellen. Den framkomliga metodiken kommer givetvis även i fortsättningen att bygga på någon form av marknadsvärdeanpassad avkastningsberäkning. Men detta säger å andra sidan inte emot att det kan finnas anledning att ta fram bättre riktlinjer än tidigare för värderingen och då främst marknadsvärdeanpassningen.³⁸⁹

³⁸⁵Se avsnitt 4.3.1 nedan.

³⁸⁶Med övriga effekter avses här samma som behandlades i avsnittet om ortsprismetoden, dvs. sådana som orsakas av upplåtelsen (försvårad brukning, fältkantverkan, ägoavstånd etc.). Dessa leder som regel till en minskad avkastning.

³⁸⁷Se Ds I 1974:11; jfr nedan s. 156.

³⁸⁸Se Lantmäteriverket (1991) om ersättning för gasledningar samt Nilsson och Norell (1994) om smala underjordiska ledningar i jordbruksmark.

³⁸⁹Det kan nämnas att det är först i och med 1974 års åkernorm, som bygger på 1972 års ersättningsregler i expropriationslagen, som det börjar komma inslag av marknadsvärdeanpassning av avkastningskalkylerna. I åkernormen har frågan lösts på så vis att intrångersättning ska utgå med ett belopp motsvarande halva av årsskadan kapitaliserad på all framtid. I sin tur bygger detta på antagandet att den del av den kalkylerade förändringen av en fastighets avkastningsvärde, vid kapitalisering efter 5 procents kalkylränta, som slår igenom i marknadsvärdet uppgår till "högst 50 procent" (se Ds I 1974:11 s. 29). 1983 års jordbruksnorm bygger på en motsvarande princip (se Vägverket, 1984, del I s. 14). I 1963 års jordbruksnorm gjordes däremot en kapitalisering på all framtid av alla bestående skador, vilket ska ses mot bakgrund av den då gällande ersättnings-

Slutsatser

Det är liksom tidigare nödvändigt att använda en avkastningskalkyl som underlag för att bedöma marknadsvärdeminskningen orsakad av andra intrångseffekter än markförlusten. En väsentlig fråga i sammanhanget blir marknadsvärdeanpassningen, dvs. att bedöma vilken mån det kalkylerade beloppen kan antas påverka marknadsvärdet.

Kostnadsmetoden

Kostnadsmetoden - eller som den också brukar kallas produktionskostnadsmetoden³⁹⁰ - innebär i allmänhet att man bestämmer återanskaffningskostnaden för värderingsobjektet och gör avdrag för värdeminskning på grund av ålder och bruk. Metoden ger därmed ett *tekniskt nuvärde* på objektet.³⁹¹

Det ligger i sakens natur att kostnadsmetoden är främst lämpad för att värdera byggnader eller andra tekniska anläggningar.³⁹² Och det är alltså kostnadsvärdet eller det tekniska nuvärdet som blir det direkta resultatet. Metodens användbarhet för att bestämma ett marknadsvärde kan vara indirekt, på så vis att man tänker sig att ingen är beredd att betala mer för ett visst objekt än vad det skulle kosta denne att själv tillverka eller ställa i ordning motsvarande egendom.³⁹³

Vi har redan tidigare varit inne något på tillämpningen av kostnadsmetoden vid uppskattningen av den ekonomisk skadan, främst vid värdering av hel fastighet. Vi konstaterade bl.a. att kostnaden för en gjord investering i ekonomibyggnader kan ligga till grund för att bedöma byggnadernas inverkan på en jordbruksfastighets marknadsvärde.³⁹⁴

lagstiftningen (se Vägmarksersättningskommittén, 1963a, s. 26). Se vidare avsnitt 3.3.2. om marknadsvärdeanpassningen.

³⁹⁰

Se t.ex. SOU 1969:50 s. 166 och Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 2.1.2 s. 3 om de båda termerna. Jfr prop. 1971:122 s. 172; "produktionskostnadsberäkningar".

³⁹¹

Se t.ex. Carlegrim (1961) s. 75.

³⁹²

Se t.ex. Carlegrim (1961) s. 74.

³⁹³ Jfr Hagers. 161.

³⁹⁴

Se ovan s. 73. Dessutom kan det som framgått av avsnitt 2.2.3 bli aktuellt att värdera och ersätta realisationsförlust av lös egendom, t.ex. jordbruksmaskiner eller kreatur, utifrån objektsvärdet (jfr ovan s. 76). Men en sådan skada ska ersättas som annan ersättning och har inget att göra med intrångsersättningen.

Kostnadsmetoden anvisas också i 1983 års jordbruksnorm för att bestämma ersättning för ekonomibyggnader som tas i anspråk.³⁹⁵ Ersättningen ska i första hand beräknas utifrån det tekniska nuvärdet. I undantagsfall kan det enligt normen vara motiverat att ersätta återanskaffningskostnaden, om det t.ex. är en relativt nyuppförd och rationell byggnad som är nödvändig för jordbruksföretagets drift.³⁹⁶

Metodens användbarhet vid jordbruksintrång

Huvudfrågan här är i vilken utsträckning som kostnadsmetoden är användbar för att bedöma marknadsvärdeminskning vid intrång på jordbruksfastighet. Som påpekats ovan (s. 138) om skillnaden mellan genomsnittsvärde och marginalvärde bör det sistnämnda värdet, som alltså ska ersättas vid ett intrång som leder till markförlust, innefatta sådan marknadsvärdeminskning som orsakas av *överdimensionerade ekonomibyggnader*. Rent praktiskt kan det ofta vara lämpligt att bestämma marginalvärdet genom att korrigera det genomsnittliga marknadsvärdet med ett belopp som motsvarar anpassningsersättningen för byggnader.

Även om denna beräkningsprincip tillämpas för att bedöma åkermarkens marginella marknadsvärde, så kan olika beräkningsmetodik användas för att bestämma korrektionsbeloppet. *Ett sätt* är att gå till väga enligt den metod som valts i 1983 års jordbruksnorm, nämligen att utgå från *förlust av ett visst antal årliga täckningsbidrag*. Av den totala anpassningsersättningen kommer därvid anpassningsersättningen avseende ekonomibyggnaderna att utgöra större delen.³⁹⁷

Ett annat beräkningssätt skulle kunna vara det som bygger på samma principer som tillämpades i 1963 års jordbruksnorm. Anpassningsersättningen beräknades då med utgångspunkt från skillnaden mellan de tidigare driftkostnaderna och de normala lägre driftskostnaderna vid arealen efter

³⁹⁵Se Vägverket (1984) del III avsnitt 3.3 och (1992) avsnitt 3.2.

³⁹⁶Se Vägverket (1992) s. 15.

³⁹⁷Se Vägverket (1984) del III avsnitt 11 s. 5. Kapitaliseringstiden har beräknats utifrån en sammanvägning av anpassningstiden för produktionsmedlen ekonomibyggnader (15 år), inventarier (7 år) samt arbetskraft (normalt 2 år). Kapitaliseringsfaktorn har därefter bestämts utifrån dessa tider och produktionsmedlens andel av samkostnaderna. När det gäller ekonomibyggnaderna utgör denna andel 30 procent i produktionsområdena Gss och Gmb och 40 procent i resten av landet. Sammanvägningen av anpassningstider och respektive produktionsmedels andel innebär att större delen av anpassningsersättningen avser ekonomibyggnader. Denna andel redovisas inte framräknat i underlagsmaterialet, men för arbetskraften är den 17 respektive 11 procent för de båda områdena vid 3 procents kalkylränta (se a.a. s. 10). En egen beräkning med 4 procents kalkylränta visar att ekonomibyggnadernas andel av den totala anpassningsersättningen är 58 procent för Gss och Gmb samt 67 procent för resten av landet.

intrånget.³⁹⁸ När det gäller ekonomibyggnaderna ersattes dock endast underhållskostnaderna, eftersom kapitalvärdet ingick i markersättningen. Men principen skulle kunna tänkas användas även idag, dvs. att man *utgår från det marginella byggnadsvärdet* när man tar fram beloppet för att korrigera åkervärdet. Och då kommer kostnadsmetoden in i bilden vid värderingen.

Givetvis blir det även i detta fall till syvende och sist fråga om *marknadssimulering* vid bedömningen av det marginella marknadsvärdet. En viktig fråga blir då hur en köpare skulle kalkylera. Vilken av de här två sätten skulle han välja - om han nu väljer något? Det framstår därvid som att det senare sättet att resonera är rimligast. Det framstår som mer realistiskt att förlust av täckningsbidrag, vars storlek i hög grad beror av förekomsten av EU-stöd eller inte, kopplas samman med hur eventuella överdimensionerade ekonomibyggnader inverkar på fastighetens marknadsvärde. Den nu diskuterade frågan om marginellt marknadsvärde behandlas utförligare nedan i avsnitt 3.4.2 (s. 182 ff.).

En annan tänkbar situation då det skulle kunna bli aktuellt att ta till en kostnadsvärdering är när en kostnad nyligen lagts ner på en *täckdikning* eller någon annan grundförbättringsåtgärd. Själva kostnaden (utgiften) i sig ger inte rätt till ersättning, eftersom en historisk investering som blir onyttig inte torde vara att anse som en ekonomisk expropriationsskada.³⁹⁹ Men kostnaden kan kanske ibland vara ett stöd för att bedöma åkermarkens marknadsvärde, dvs. man gör den bedömningen att täckdikningskostnaden får ett visst genomslag i marknadsvärdet.⁴⁰⁰

Slutsatser

Kostnadsmetoden som hjälpmedel att bedöma marknadsvärdeminskningen vid intrång torde blir aktuell främst vid av förlust av ekonomibyggnader. Metoden kan kanske ibland också vara ett stöd för att bedöma inverkan på marknadsvärdet av andra gjorda investeringar, exempelvis täckdikning. Det kan även vara en framkomlig väg att bedöma åkermarkens marginalvärde, närmare bestämt inverkan av överdimensionerade ekonomibyggnader via en kalkyl över det marginella byggnadsvärdet.

³⁹⁸ Se Vägmarksersättningskommittén (1963a) s. 54 ff.

³⁹⁹ Jfr ovan s. 73.

⁴⁰⁰ Se vidare om denna fråga nedan s. 205 ff.

Marknadssimuleringsmetoden

Allmänna utgångspunkter

Vid marknadssimulering ska värderaren alltså försöka efterlikna prisbildningsprocessen och sätta sig in i hur parterna resonerar när priset på fastigheten bestäms. Av de fyra frågor som ställdes upp tidigare (s. 131) och som värderaren har att ta ställning till vid marknadssimulering i allmänhet, är det som framgått främst två som är väsentliga i intrångssituationen, nämligen dels (I) vem som är sannolik köpare, dels (II) hur denne köpare kan antas kalkylera. Svaret på de båda frågorna hänger intimt samman.

(I) Svaret på den första frågan, *vem som är sannolik köpare*, har med all säkerhet stor betydelse för hur köparen kalkylerar. För exempelvis en ren kapitalplacerare har naturligtvis ett brukningsintrång avsevärt mindre betydelse än för en som köper fastigheten i syfte att bruka den själv.

För att bevara frågan om sannolik köpare vore det i princip nödvändigt att analysera vilka *kategorier av köpare*, eller *delmarknader*, som kan finnas i varje enskilt fall.⁴⁰¹ Rent allmänt torde det finnas flera köparekategorier som är intresserade av jordbruksfastigheter eller kombinerade jord- och skogsbruksfastigheter (lantbruksfastigheter). Exempelvis följande *förvärvsmotiv* är vanliga:

- Aktivt brukande eller tillskottsförvärv
- Permanentbostad
- Hobbyjordbruk (t.ex. hästhållning)
- Kapitalplacering

Någon rangordning har inte gjorts, och det kan säkert vara så att det ibland kan vara flera motiv som har betydelse för förvärvet. Undersökningar visar, inte helt oväntat, att aktivt brukande har en större betydelse för stora jordbruk, medan bostadsändamål har en relativt sett stor betydelse vid förvärv av mindre lantbruk.⁴⁰²

⁴⁰¹Jfr t.ex. Lindeborg (1989) s. 51 ff. om avgränsning av delmarknader för skogsfastigheter.

⁴⁰²

Lantmäteriverket har gjort eller initierat flera enkätundersökningar avseende bl.a. förvärvsmotiv. Enligt en av undersökningarna, Färnkvist m.fl. (1992) s. 70, kom bostadsändamålet på första plats vad gäller *jordbruksdominerade lantbruksfastigheter*. Motivet tillskottsförvärv kom tvåa och aktivt brukande trea bland köparna och femma bland kategorin intressenter. Hästhållning eller övrig djurhållning var också ett vanligt motiv, medan däremot kapitalplacering inte kom med bland de fem vanligaste motiven. Se även Nilsson och Sandkvist (1994) s. 29 ff. En annan undersökning, Björling och Yourstone (1995), belyste förvärvsmotiv för *stora jordbruksfastigheter* (större än 100 ha). Det framgick (s. 64) att aktivt brukande var det helt dominerande motivet (ca 40 procent av fallen). Motiven tillskottsförvärv, kapitalplacering och bättre bostadsmiljö var av ungefär samma vikt (de fick vardera ca 15 procent).

Till att börja med görs här inte någon strikt definition av vilken delmarknad som marknadssimuleringen utgår från. Det blir i stället en mer allmän analys och simulering av hur marknaden som helhet kan antas fungera. Detta förfarande kan kanske tyckas vara inkonsekvent, men det framstår ändå som meningsfullt att inledningsvis göra en sådan analys. Utgångspunkten är sålunda vad vi kan kalla en *normalköparens* sätt att kalkylera. Den aktive brukarens aspekter kommer vi in på senare, speciellt när det gäller att uppskatta den rättsliga marknadsvärdeminskningen.

(II) Den andra frågan, *hur normalköparen kan antas resonera* och kalkylera vid intrång på jordbruksfastighet, har redan berörts något i de tidigare metodavsnitten. Under värdering av övriga intrångseffekter med ortsprismetoden sades att generella prisundersökningar kan ge ledning för att dra slutsatser om hur ett kalkylerat avkastningsbelopp slår igenom i marknadsvärdet. Det framgick vidare av bl.a. räkneexemplet i detta avsnitt, att under förutsättning att köparna kalkylerar eller bestämmer marknadsvärdet enligt K/B-metoden, så kommer det att bli en språngvis inverkan på marknadsvärdet - eller ingen inverkan alls. Av avsnittet om kostnadsmetoden framgick att simuleringsmetoden har en viktig funktion att fylla när det gäller att bedöma inverkan på marknadsvärdet av kostnaden för en byggnad eller en nygjord täckdikning.

Det är ju dessutom svårt att generellt sett dra en skarp gräns gentemot övriga värderingsmetoder, och främst ortsprismetoden, eftersom i princip all marknadsvärdebedömning kan sägas vara mer eller mindre liktydig med simulering.⁴⁰³ Men just vid intrångsvärdering torde behovet av marknadssimulering vara speciellt stort med tanke på de redovisade svårigheterna att tillämpa ortsprismetoden.

Här ska nu de nyss nämnda aspekterna på marknadssimulering diskuteras utförligare. Även vissa andra aspekter kommer att tas upp.

Simulering vid värdering med ortsprismetoden

Inledningsvis kan det vara värt att återknyta något till ortsprismetoden. Vi har sett att under förutsättning att K/B-metoden tillämpas för att normera jämförelsekörens priser, så kommer en försämrad arrondering att, åtminstone rent teoretiskt, få någon märkbar effekt på marknadsvärdet först när produktionskostnaderna ändras med minst 20 procent.⁴⁰⁴ Man ska naturligtvis inte ta gränsen 20 procent alltför bokstavigt. Men det framstår i varje

⁴⁰³ Jfr ovan s. 131.

⁴⁰⁴ Se ovan s. 136.

fall som uppenbart att endast en liten ökning av brukningskostnaderna, orsakad av t.ex. ett vägintrång, inte kommer att inverka på basvärdet och därmed inte heller på marknadsvärdet bestämt enligt K/B-metoden. Det kommer med andra ord att inte bli någon skillnad mellan fastighetens bedömda marknadsvärde före och efter intrånget i ett sådant fall.

Utgångspunkten för resonemanget nyss är att marknadsvärdeminskningen ska bestämmas strikt till skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. En viktig fråga i sammanhanget är alltså om parterna på marknaden verkligen kalkylerar och värderar på det beskrivna sättet. Sannolikt är det inte så, dvs. normalköparen utgår inte från en kalkyl över brukningskostnaderna när han värderar fastigheten.⁴⁰⁵ Det torde snarare vara så att marknadsvärdet på åkermarken bedöms utifrån ett rimligt hektarvärde, som uppskattas enligt K/B-metoden eller på annat liknande sätt.⁴⁰⁶

Det faktum att marknadsvärdet inte bedöms minska *behöver* dock, som tidigare påpekats (s. 141), inte heller innebära att ortsprismetoden är ett för trubbigt instrument för att uppskatta intrångets värdeinverkan.⁴⁰⁷ Det är helt enkelt det resultat som man ofta får vid tillämpning av ortsprismetoden i kombination med marknadssimulering.

Tänkbara förklaringar till hur marknaden fungerar

Det är flera förklaringar som är tänkbara till att marknaden i stort sannolikt fungerar på det nyss beskrivna sättet, dvs. att ett intrång som ger upphov till ökade brukningskostnader sannolikt inte leder till ett minskat marknadsvärde eller en mycket liten minskning, åtminstone om det är ett relativt begränsat intrång. Nedan diskuteras några sådana förklaringar. Det ligger i sakens natur att flera faktorer kan samverka.

⁴⁰⁵

Tidigare i avsnittet om ortsprismetoden har jag talat om *värderaren*, att det är han eller hon som ska t.ex. klassificera åkermarken, och här är utgångspunkten alltså hur *köparen* antas kalkylera. Det är ju inte säkert att dessa är samma personer. Det vanliga är sannolikt det motsatta, dvs. att köparen anlitar en speciell värderare. Det är naturligtvis ändå köparen som gör den slutliga prisbedömningen på grundval av den gjorda värderingen. Det finns dock inte anledning att här närmare gå in på denna distinktion.

⁴⁰⁶

Jag har i och för sig inget direkt konkret stöd för denna slutsats, men den grundar sig på både egna erfarenheter av åkermarksvärdering samt kontakter med andra värderare. Jfr även vad som sagts tidigare i denna fråga, s. 141.

⁴⁰⁷

Jag har i tidigare arbeten (t.ex. Norell, 1989, s. 27) hävdat att ortsprismetoden är ett alltför trubbigt instrument för mäta hur t.ex. försämrad arrondering, förlängda ägoavstånd etc. inverkar på en jordbruksfastighets marknadsvärde. Men i det sammanhanget avsåg jag närmast den *rättsliga* marknadsvärdeminskningen, dvs. det belopp som ska utgå som intrångersättning. Jag gjorde i varje fall då ingen skillnad på detta belopp och den strikt ekonomiska marknadsvärdeminskningen.

En rationell och välinformerad köpare, "the economic man", borde rimligen kalkylera med det minskade ekonomiska utbytet vid (det hypotetiska) köpet av den skadade fastigheten och betala mindre för denna än för fastigheten före intrånget. En av förklaringarna *kan* alltså vara att *normalköparen inte är ekonomiskt rationell* i alla avseenden.⁴⁰⁸

En annan förklaring, som till viss del hänger ihop med den förra, är att den presumtive köparen *inte uppfattar* brukningskostnaderna som någon väsentlig faktor i det stora hela. Därför har han eller hon inte heller anledning att göra några direkta beräkningar eller bedömningar av denna faktors ekonomisk effekt. Arronderingsfaktorn försvinner så att säga i mängden av andra, mer väsentliga prispåverkande faktorer. Men om köparen däremot finner anledning att reducera priset med hänsyn till arronderingen, så sker det i så fall sannolikt med ett jämnt och runt belopp.⁴⁰⁹ Det bli alltså enligt denna teori fråga om en språngvis inverkan på marknadsvärdet.

En variant på dessa båda tänkbara förklaringar är att köparna betar sig som "*satisfierare*", dvs. att de accepterar det pris som ger en rimlig levnadsstandard. Om det utbudna priset ligger under denna nivå så kommer inte ökade brukningskostnader att sänka priset.

Förvärsändamålet kan vara en annan bidragande orsak till att ett intrång får liten inverkan marknadsvärdet. Om köparen inte är intresserad av fastigheten i första hand för att bedriva jordbruk, utan köper fastigheten i t.ex. kapitalplaceringssyfte, så är naturligtvis jordbruksmarkens arrondering eller förekomsten av brukningsintrång av ytterst marginellt intresse. Samma sak torde gälla för den som köper jordbruksfastigheten främst för bostadsändamål eller för att bedriva fritidsjordbruk. Vem eller vilken kategori av köpare som är sannolik - med andra ord avgränsning av *delmarknader* - är sålunda väsentlig i sammanhanget.

En ytterligare anledning, som framstår som giltig även för kategorin aktiva brukare, kan vara att utgiftssidan i jordbruket kanske inte är - eller inte uppfattas som - viktig idag i förhållande till inkomstsidan. Den som köper en jordbruksfastighet i syfte att bedriva yrkesmässigt jordbruk ser

408

Se Norell (1989) s. 37 och Lantmäteriverket (1991) s. 41.

409

Jfr Pettersson (1985) s. 103, som för ett liknande resonemang om marknadsvärdepåverkan av miljöstörningar på bostadsfastigheter. Han menar att vid en analys av marknadens reaktioner torde man komma fram till att ersättningen bör bestämmas till ett antal multiplar av 5 000 kr, med tanke på att avslut på en normal fastighetsaffär sker normalt med prutningar på lägst 5 000 kr. Huruvida detta eller liknande belopp är relevant eller inte för lantbruksfastigheter finner jag inte anledning att gå in närmare på. Det kan nämligen i detta sammanhang på nytt vara värt att poängtera att inträngsersättningen, som kan avvika från den strikt ekonomiska marknadsvärdeminskningen, bör kunna bestämmas till ett belopp som avviker från ett sådant multipelsynsätt.

kanske mycket på de intäkter som *EU-stöden* genererar. Detta faktum kan alltså tänkas leda till att fastighetens marknadsvärde är okänsligare nu än tidigare för en kostnadsökning.

Mot det sista talar *å andra sidan* att jordbruket lever under en stor kostnadspress idag. I det enskilda fallet kan det vara så att ett intrång gör att det uppkommer en förlust för det aktuella jordbruksföretaget; dock utan att fastighetens marknadsvärde påverkas. (Vi kommer då in på frågan om annan ersättning som jag inte diskuterar här.) Men det kan säkert även vara så att intrånget är så stort att marknaden reagerar, att det aktuella intrånget så att säga är droppen som gör att bägaren rinner över vid värderingen av fastigheten. Vilken av dessa två synpunkter som väger tyngst är svårt att säga, men båda kan behöva hållas i åtanke vid marknadssimulering.

Marknadssimulering för att direktuppskatta inverkan av intrånget

Det som diskuterats ovan utgår från att marknadsvärdeminskningen bestäms genom en jämförelse av fastighetens värde före och efter intrånget. Ett annat sätt att hantera problemet är att man genom marknadssimulering försöker bestämma marknadsvärdeminskningen direkt.

Detta tillvägagångssätt har tidigare berörts något i avsnitt 2.2.3 om det ekonomiska skadebegreppet, bl.a. i anslutning till exemplet om frågan för ersättning för handikapputrustning.⁴¹⁰ Det sades att det *kan* finnas en eller flera köpare som är intresserad av en fastighet med just den aktuella utrustningen och att detta faktum bör beaktas vid bedömning av fastighetens marknadsvärde. Det skulle alltså kunna motivera att det belopp som beräknats utifrån ortsprismaterialet *korrigeras*, eftersom jämförelseköpen inte består av jämförbara fastigheter och därför inte fångar upp prisnivån på denna speciella delmarknad.

Ett liknande resonemang borde kunna föras när det gäller marknadssimulering för vägintrång på jordbruksfastighet. Man kan *å ena sidan* resonera som så, att normalköparen skulle välja den oskadade fastigheten före den skadade och att detta även borde leda till en viss prisskillnad.⁴¹¹ Det räcker ju rent teoretiskt med att *en* köpare, som vi kan kalla för en särskild kategori eller delmarknad,⁴¹² är beredd att betala mer för den oskadade än den skadade fastigheten för att det ska uppkomma en prisskillnad.

⁴¹⁰

Se ovan s. 79.

⁴¹¹

Det är alltså ett resonemang liknande det som ligger bakom uttalandet i prop. 1971:122 s. 189 om att en köpare inte skulle vara beredd att avstå någon del av fastigheten utan reduktion av priset; jfr ovan s. 98.

⁴¹²

Det här kanske ett väl teoretiskt exempel. Det beror på hur man definierar en delmarknad eller köparekategori. Egentligen är ju varje fastighet och varje köpare unik (se t.ex. Bejrums och

Å *andra sidan* skulle man även kunna resonera som så, att det kan finnas en köparekategori som betalar lika mycket för den skadade fastigheten som den oskadade. I sin tur kan man hänga upp ett sådant resonemang på vad som tidigare sagts om att arronderingsfaktorn inte uppfattas viktig beroende på syftet med förvärvet etc. Detta skulle följaktligen leda till att det inte blir någon marknadsvärdeminskning. Sett från säljarens synpunkt är det ju av lätt insedda skäl bäst att sälja till en köpare som inte prutar på grund av försämrad arrondering.

Ett marknadssimuleringsresonemang kan alltså ge olika resultat när det gäller det här sättet att *genom korrigerig "direktuppskatta"* marknadsvärdeminskningen; egentligen är det inte fråga om en renodlad direktuppskattning eftersom såväl värdet före som efter intrånget förekommer i resonemanget. Vilket av de två synsätten ovan som är "rätt" är svårt att säga. Men det är åtminstone rimligt att tänka sig att det kan vara olika utgångspunkter i det här diskuterade intrångsfallet jämfört med situationen att en bostadsfastighet med en speciell anläggning tas i anspråk. I den situationen är utgångspunkten att det kan tänkas finnas en särskild kategori av köpare som är beredd att betala extra för anläggningen. I intrångsfallet är utgångspunkten ovan däremot den motsatta, nämligen att det finns en köparkategori som är beredd att betala fullt pris trots att fastigheten har drabbats av ett intrång. Under förutsättning att detta resonemang håller kan det onekligen bli så att man kommer fram till att det blir en marknadsvärdeinverkan i bostadsfallet men inte i intrångsfallet.

Det är givetvis mycket hypotetiska synpunkter som diskuterats sist. Möjligen kan man som ett ytterligare argument för att det kan bli olika resultat anföra att i bostadsfallet är det fråga om förlust av en anläggning, medan det i situationen med jordbruksintrång är en skada som tillkommer.

Resonemanget ovan, som utgår från vad endast en (eller några) köpare kan tänkas agera, kan möjligen vid ett första påseende synas strida mot marknadsvärdebegreppet. Detta är ju ett statistiskt begrepp,⁴¹³ vilket innebär att man i princip borde utgå från hur "normalköparen" och inte "extremer" kan tänkas resonera. Samtidigt innebär definitionen det *mest* sannolika priset att man ska avgränsa olika delmarknader. Marknadssimuleringen ovan kan sägas vara ett sätt att avgränsa sådana delmarknader som består av en eller flera personer med speciella önskemål eller krav. Enligt min uppfattning är det alltså inte fråga om ett avsteg från marknadsvärdeprincipen.

Lundström, 1990, s. 144). Det är emellertid viktigt att understryka att det *inte är den normala spridningen* inom en viss delmarknad som avses, i så fall skulle man ju felaktigt lägga vikt vid "extremer".

⁴¹³Jfr ovan s. 93.

Alternativt sätt för direktuppskattning

Ett något annorlunda sätt att genom simulering direktuppskatta intrångets inverkan på marknadsvärdet är det som redovisats av Lantmäteriverket (1991) om ersättning för intrång av underjordisk gasledning. Mot bakgrund av antagandet om att köparen kanske inte alltid är ekonomiskt rationell och att han kanske inte heller är medveten om intrångets effekter ställs följande "regel" eller simuleringsmodell upp.⁴¹⁴ *Sannolikheten för att en köpare kalkylerar* med eller tar hänsyn till en viss intrångseffekt är beroende av:

- Hur pass konkret (synlig) effekten är.
- Hur sannolikt det är att effekten kommer att uppstå i framtiden.
- Hur nära fram i tiden som effekten förväntas uppstå.

I denna simuleringsmodell görs alltså ingen jämförelse mellan fastighetens värde före och efter intrånget. Värderingen tar sikte på att direkt bedöma marknadsvärdeminskningen genom att simulera hur en normalköpare kan antas kalkylera.

Även om simuleringsmodellen primärt avser intrång av underjordisk gasledning i jordbruksmark, så borde ett liknande angreppssätt kunna tillämpas även för vägintrång. Av de tre punkterna ovan är dock den första lite speciell för underjordisk ledning på så vis att effekterna av ett sådant intrång inte alltid är synliga för en presumtiv köpare. Det är annat med ett vägintrång eftersom åtminstone själva anläggningen som sådan syns med blotta ögat, men däremot kanske inte alla ekonomiska skador (t.ex. skörde-förlust på grund av försämrad dränering).

Men man börjar alltmer att närma sig det rättsliga sättet att värdera genom att tillämpa en modell av det här slaget. Man fjärrar sig från det strikt ekonomiska innebörden i marknadsvärdet; för att bestämma minskningen av detta bör den grundläggande utgångspunkten trots allt vara att jämföra hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.

Slutsatser

Marknadssimulering är ett viktigt instrument för att bedöma inverkan på marknadsvärdet av olika slag av intrångseffekter. Det kan för det första utgöra ett *viktigt komplement till ortsprismetoden* vid bestämmande av det marginella marknadsvärdet *vid markförlust*.

414

Se Lantmäteriverket (1991) s. 40 ff., speciellt s. 44. I värderingsmetoden för intrång av gasledningar får denna simuleringsmodell den effekten att t.ex. framtida grödskador som ligger nära i tiden förutsätts slå igenom i marknadsvärdet helt, medan däremot en permanent grödskada inte antas slå igenom till fullo i marknadsvärdet (se s. a.a. 245).

När det gäller *andra effekter* än markförlust - försvårad brukning, längre ägoavstånd etc. - är det *ett nästan oundgängligt förfarande*. Marknadssimulering torde också som regel vara ett viktigt stöd till kostnadsmetoden för att bedöma marknadsvärdeinverkan av byggnader och andra anläggningar.

Vid bedömning av en strikt ekonomisk marknadsvärdeminskning bör en jämförelse göras av hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. Marknadssimulering kommer in i bilden på så vis att värderaren försöker bedöma hur en köpare kalkylerar vid köp av hela fastigheter.

Simuleringen kan också ta sikte på att *direktuppskatta* marknadsvärdeminskningen. Man kommer i så fall att närma sig *den rättsliga värderingen*. Utgångspunkten för en sådan värdering kan, med hänsyn till de problem som diskuterats vad gäller köpkategorier etc., vara att simuleringen görs ur en aktiv brukares synvinkel. Detta framstår som den mest sannolika delmarknaden. Sedan kan man kanske fråga sig om det kan finnas anledning att skilja på olika kategorier av aktiva brukare, att man urskiljer t.ex. sådana som har maskiner som är anpassade till situationen efter intrånget. Men det torde vara att gå ett steg för långt.

Som sammanfattande utgångspunkt för fortsättningen kan det sålunda vara rimligt att vid marknadssimulering för bestämmande av *intrångersättning* definiera den sannolike köparen som en *normalbrukare*.⁴¹⁵

Sammanfattande slutsatser

Genomgången av de olika metodernas användbarhet för att bedöma marknadsvärdeminskningen vid jordbruksintrång har visat att det ofta blir fråga om att *kombinera olika metoder*. Det går åtminstone inte att klart och entydigt säga att en viss metod ska tillämpas i den eller den intrångssituationen eller för vissa typer av intrångseffekter.

Ortsprismetoden blir aktuell att tillämpa främst vid värdering av markförlust. *Kostnadsmetoden* aktualiseras vid värdering av byggnader eller andra anläggningar. I båda fallen torde ofta marknadssimulering utgöra ett viktigt komplement.

Avkastningskalkyler är mycket väsentliga värderingshjälpmedel vid jordbruksintrång. Det gäller framför allt för "övriga intrångseffekter", dvs. försvårad brukning, längre ägoavstånd, ökad fältkantverkan etc. Men för

415

Det är alltså en presumtiv köpare som köper fastigheten i syfte att bruka fastigheten själv. Det primära syftet kan ändå vara bostadsändamålet, men utgångspunkten för marknadssimuleringen vad gäller brukningsintrånget är att försöka bedöma hur en aktiv lantbrukare kan tänkas resonera och/eller kalkylera.

bedömningen av dessa effekters inverkan på marknadsvärdet är det även nödvändigt att utnyttja *marknadssimulering*.

Det som diskuterats här gäller alltså intrångets inverkan på *det strikt ekonomiska marknadsvärdet*, dvs. den sannolika prisminskningen vid (en fiktiv) försäljning på den allmänna marknaden. Därför har det varit viktigt att försöka simulera hur marknaden kan antas reagera på ett intrång. Vi kommer att längre fram att belysa *den rättsliga aspekten* på värderingen och att det *kan* bli en skillnad mot det rent ekonomiska synsättet när det gäller att bestämma intrångsersättningen; se vidare avsnitt 3.4.

3.3 Värderingsmetodik för jordbruksintrång

Efter den mer teoretiska översikten över olika metoders användbarhet för att bedöma en jordbruksfastighets marknadsvärdeminskning kan det nu vara på sin plats att redogöra för de metoder och tillvägagångssätt, den värderingsmetodik, som tillämpas idag i olika intrångssituationer.

Inledningsvis redogörs i avsnitt 3.3.1 för vad som sägs i förarbetena om värderingsmetodiken. Efter en generell metodiköversikt i avsnitt 3.3.2 behandlas mer i detalj, i avsnitt 3.3.3, den s.k. M-faktormetoden, som kan sägas vara en speciell metod för jordbruksintrång. Slutligen görs i avsnitt 3.3.4 en genomgång av rättstillämpningen.

Det vanliga är kanske att förarbeten och rättstillämpning behandlas i ett sammanhang, men jag har här valt att lägga in metodavsnittet mellan dessa två avsnitt. Det torde nämligen vara en fördel att ha klart för sig både motivuttalanden och uppbyggnaden av värderingsmetoderna vid en analys av rättstillämpningen.

3.3.1 Förarbeten

I avsnitt 2.3.3 togs det upp vissa vägledande förarbetsuttalanden om värderingsmetodiken.⁴¹⁶ Det kan här vara på sin plats att rekapitulera och något utveckla förarbetenas synpunkter i denna fråga.

Förutom det välkända uttalandet i förarbetena till *expropriationslagen*, om att en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset,⁴¹⁷ finns det flera andra uttalanden av intresse.

⁴¹⁶ Se ovan s. 98.

⁴¹⁷ Prop. 1971:122 s. 189, vilket har citerats ovan på s. 98.

Departementschefen säger sålunda i propositionen om *ledningsrättslagen* att det aktualiseras en tillämpning av normer - i den mån de inte kan anses föråldrade - i sådana fall då det är svårt att påvisa någon skillnad i fastighetens marknadsvärde före och efter ianspråktagandet.⁴¹⁸ Departementschefen hänvisar därvid till det ställe i förarbetena till expropriationslagen där det nyss nämnda uttalandet står. Departementschefens mening i denna fråga var i princip helt i överensstämmelse med utredningens,⁴¹⁹ förutom passusen om krav på normernas aktualitet, som tillkom efter påpekande från flera remissinstanser om att normerna framstod som föråldrade.⁴²⁰

Även i förarbetena till 1993 års ändringar av *fastighetsbildningslagen* nämns schabloner (s.k. ersättningsnormer) som hjälpmedel för att beräkna ersättningen.⁴²¹ Se vidare avsnitt 4.2.2 om detta uttalande, som i första hand tar sikte på annan ersättning.

Vi har också flera gånger varit inne på den precisering av värderingsprinciperna som gjordes i förarbetena till 1974 års ändringar av dåvarande *vattenlagen*. I det sammanhanget säger departementschefen bl.a. att det inte finns något hinder mot att även i fortsättningen använda normer, som kan underlätta den ofta mycket omfattande skaderegleringen.⁴²² Samtidigt påpekas att det vid tillämpningen av normerna måste för varje fastighet "noga observeras att ersättningen inte står i missförhållande till minskningen av marknadsvärdet".

När det gäller *väglagen* kan bara noteras att det inte finns några speciella förarbetsuttalanden som tar upp metodfrågor för att värdera intrång. Den nu gällande ersättningsbestämmelsen i 55 § VägL, som innehåller en hänvisning till bestämmelserna i 4 kap ExL, infördes i samband med den omfattande lagstiftningen om fysisk riksplanering år 1972. Det sägs inget om t.ex. normtillämpning i propositionen eller andra förarbeten.⁴²³

⁴¹⁸ Se prop. 1973:157 s. 138.

⁴¹⁹ Se SOU 1972:57 s. 48.

⁴²⁰ Se prop. 1973:157 s. 40 ff.

⁴²¹ Se prop. 1991/92:127 s. 72 ff.

⁴²²

Se prop. 1974:83 s. 160. Jfr ovan s. 100.

⁴²³ Se prop. 1972:111, bilaga 2, s. 410.

3.3.2 Metoder och normer som tillämpas idag

Utan att allt för mycket gå in på detaljer ska här redovisas hur problemet med att uppskatta marknadsvärdeminskningen har lösts i några metoder och normer för värdering av jordbruksintrång.⁴²⁴ Om vi återknyter till den principiella värderingmodell som illustreras i figur 12 så är det i huvudsak steget från skada till intrångersättning som tas upp. Och framför allt kommer frågan om hur man omvandlar en årlig skada till ett mått på marknadsvärdeminskningen att behandlas, vilket här har kallats "marknadsvärdeanpassning".⁴²⁵

Det kan i det sammanhanget påpekas att någon egentlig skillnad mellan en strikt ekonomisk och en rättslig tolkning av minskat marknadsvärde görs inte i normerna/metoderna; åtminstone inte i den bemärkelsen som jag har gjort i avsnitt 2.3.3. Visserligen utgår metoderna från gällande lagstiftning och tolkning av förarbeten, men det är som regel närmast marknadsvärdets ekonomiska innehåll som utgjort målet för marknadsvärdeanpassningen.

Det ligger närmast till hands att redogöra för 1974 års åkernorm före 1983 års jordbruksnormen, trots att den senare gäller vägintrång. Det var nämligen i 1974 års åkernorm som det för första gången gjordes en anpassning till marknadsvärdeprincipen vid intrångsvärdering. Förutom dessa båda normer/metoder kommer även vissa av Lantmäteriverkets metoder att tas upp. Det är dels den s.k. M-faktormetoden, som alltså även behandlas utförligare i ett eget avsnitt (3.3.3), dels metoden för att bestämma ersättning för intrång av underjordisk gasledning.

1974 års åkernorm

1974 års åkernorm eller åkernormer,⁴²⁶ som används för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark, kom till

⁴²⁴

Skillnaden mellan en norm och värderingsmetod framgår av ovan s. 48. I praktiken och i dagligt tal görs kanske inte en så strikt åtskillnad. Exempelvis 1983 års jordbruksnorm är ju inte en norm i egentlig mening, eftersom det inte finns något skriftligt tillämpningsavtal.

⁴²⁵

Detta är, som kommer att framgå, egentligen ett något oegentligt begrepp. Normalt brukar man med marknadsvärdeanpassning mena att t.ex. ett beräknat avkastningsvärde - eller en minskning av ett sådant värde - omräknas till ett marknadsvärdebelopp. Det kan ske exempelvis genom att man antar att avkastningsbeloppet slår igenom i marknadsvärdet med en viss procentsats (se t.ex. Norell, 1989, s. 34 ff.). Men som vi ska se utgör beräkningen med en M-faktor inte någon egentlig marknadsvärdeanpassning. Av praktiska skäl väljer jag dock ändå att använda detta begrepp som ett samlingsnamn på denna fråga.

⁴²⁶ Båda uttrycken förekommer, men jag tycker inte det finns anledning här att göra någon närmare distinktion mellan norm och normer, även om det rätta just i detta fall kanske är normer

genom en statlig utredning.⁴²⁷ Normen ersatte 1948 års normer. Sedan 1991 finns tillämpningsavtal mellan å ena sidan ledningsägarorganisationerna och å andra sidan LRF.

Marknadsvärdeanpassningen

Det är alltså först i och med 1974 års åkernorm som frågan om marknadsvärdeanpassning av ett kalkylerat avkastningsbelopp aktualiseras. I den tidigare 1948 års norm ersattes den evighetskapitaliserade årsskadan.⁴²⁸

Bakgrunden till det nya synsättet i 1974 års norm var givetvis de år 1972 ändrade ersättningsreglerna i expropriationslagen. Utredningen anförde bl.a. följande om marknadsvärdeprincipen:

"Vid en strikt tillämpning av marknadsvärdet som grund för ersättningsberäkningen skulle ersättningen avse skillnaden mellan marknadsvärdet på fastigheten då kraftledningsstolpe ännu ej uppförts och marknadsvärdet på samma fastighet efter det att stolphindret tillkommit. De båda marknadsvärdena borde i princip bestämmas med ledning av köpeskillingsstatistik avseende fastigheter med och utan kraftledningsstolpar.

Av lättförståeliga skäl är en sådan tillämpning av marknadsvärdeprincipen ej möjlig i praktiken. Någon köpeskillingsstatistik som direkt ger de erforderliga uppgifterna finns ej att tillgå och kan ej heller skaffas fram. I stället måste på det sätt som är vanligt i liknande sammanhang beräkningarna anknytas till hur kostnaderna för och intäkterna av jordbruksdriften påverkas av stolphindret. I ett andra led i beräkningarna får därefter bedömas hur kostnads- och intäktskillnaderna kan antas påverka marknadsvärdet." (a.a. s. 4)

När det sedan gällde bedömningen av hur den årliga skadan slår igenom i marknadsvärdet, dvs. marknadsvärdeanpassningen, uttalade utredningen följande:

"Några studier från senare tid av hithörande frågor föreligger ej. Tidigare undersökningar har emellertid givit vid handen att den del av den kalkylerade förändringen av en fastighets avkastningsvärde (vid kapitalisering efter 5 procent) som slår igenom i marknadsvärdet uppgår till högst 50 procent. Utredningen har ansett det motiverat att räkna med ett 50-procentigt genomslag.

Intrångsersättning skall alltså utgå med belopp, motsvarande hälften av årlig merkostnad och skördeförlust, kapitaliserat på all framtid." (a.a. s. 29)

enligt rubriken på promemorian Ds I 1974:11. Jfr å andra sidan 1983 års jordbruksnorm; se Vägverket (1992).

⁴²⁷

Kraftledningsintrångsutredningen, vars resultat alltså publicerades i Ds I 1974:11, *Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknade mark.*

⁴²⁸

Se Ds I 1974:11 s. 1.

Man kan notera att utredningen hänvisar till tidigare utredningar när det gäller det 50-procentiga genomslaget samt att detta gäller vid 5 procents kalkylränta. Se vidare kommentarerna i avsnitt 3.3.3 (s. 165) om den frågan.

Man kan också lägga märke till att utredningen sist konstaterar att *halva årsskadan* ska kapitaliseras på all framtid och att detta belopp ska utgå som intrångersättning. Utredningen säger alltså inte att hela beloppet ska evighetskapitaliseras och att man sedan ska ta hälften av det belopp som då erhålls. Visserligen blir slutresultatet lika båda fallen, men det är onekligen två olika räknesätt.⁴²⁹

Jordbruksnormen

1983 års jordbruksnorm för vägintrång på jordbruksfastighet är mer komplex än 1974 års åkernorm med tanke på att det är fler typer av effekter som ingår. Det framgår bra av indelningen i de fyra huvudgrupperna av skador, nämligen (1) direkt ianspråktagen del av fastighet, (2) bestående skador, (3) tillfälliga skador samt (4) specialsituationer. Det kan därför vara lämpligt att behandla frågan om marknadsvärdeanpassning med utgångspunkt från dessa grupper.

Direkt ianspråktagen del av fastighet

Denna grupp består av posterna (intrångseffekterna) *mark* samt *byggnader och anläggningar*. Vi har redan tidigare berört frågan om markersättning något, varvid vi konstaterade att normen inte ersätter ett marginalvärde utan i princip snarare ett genomsnittsvärde.⁴³⁰

Två metoder anvisas i normen för att bestämma *markersättningen*.⁴³¹ Det är för det första en förenklad ortsprisutredning för små arealer, vilken i princip innebär att åkermarkens taxeringsvärde multipliceras med K/B. Den andra metoden är en mer fullständig ortsprisutredning, som förordas för stora arealer eller för inlösen av hel fastighet.⁴³²

Ersättningen för *ekonomibygnader* ska normalt bestämmas utifrån det tekniska nuvärdet, dvs. återanskaffningskostnaden reducerad med hänsyn

⁴²⁹Utredningen säger sedan att den *återstående delen* av den årliga förlusten ska ersättas som annan ersättning, kapitaliserat på den normaliserade återstående innehavstiden 15 år (se a.a. s. 30). Det är bl.a. denna "konstighet", enligt min mening, i fråga om uppdelning av årsskadan som motiverar IAN-modellen, dvs. att posten annan ersättning bestäms till skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och intrångersättningen.

⁴³⁰

Se ovan s. 138 om marginalvärde kontra genomsnittsvärde.

⁴³¹ Se Vägverket (1992) s. 9.

⁴³² Se Vägverket (1984) del IV.

till byggnadens skick. I undantagsfall, t.ex. om det är fråga om en relativt nyuppförd och rationell byggnad som är nödvändig för jordbruksföretagets drift, kan det vara motiverat att ersätta återanskaffningskostnaden.⁴³⁴

Värderingsmetodiken innebär att det inte görs några direkta ansatser till marknadsvärdeanpassning genom t.ex. simulering, vare sig det gäller ersättning för mark eller byggnader.

Bestående skador

Huvudgruppen bestående skador omfattar följande delposter (effekter):

- Försvårad brukning
- Ägoavstånd
- Passage av väg
- Fältkantverkan
- Försvårad betesdrift och ökat stängselbehov

Gemensamt för dessa effekter är alltså att de ger upphov till en skada som är bestående på lång sikt ("evig tid"), i princip så länge som vägen finns till.⁴³⁵ Marknadsvärdeanpassningen görs i och för sig enligt samma principer som i 1974 års åkernorm. I utredningsförslaget sägs nämligen:

"Hur fastighetens marknadsvärde påverkas av arronderingsförändringar kan inte bestämmas eftersom undersökningar på området saknas. Som tumregel i andra sammanhang har tillämpats 50 procents genomslagskraft på marknadsvärdet av den beräknade skadans belopp. Samma schablon används här." (Vägverket, 1984, del Is. 13)

Men det finns *en* viktig skillnad, som består i att utredningen inte kopplar det 50-procentiga genomslaget till kalkylräntan 5 procent. Utredningen ansåg att den reala kalkylräntan borde vara 3 procent.⁴³⁶ Därefter föreslog man att minskningen i marknadsvärde skulle motsvara 50 procent av det årliga skadebeloppet kapitaliserat på evig tid efter denna procentsats.⁴³⁷

⁴³³ Se Vägverket (1992) s. 13. Jfr ovan s. 144.

⁴³⁴

Se Vägverket (1992) s. 15.

⁴³⁵

Jag skriver i princip därför att det kan ju trots allt tänkas att skadorna ändras över tiden. Det kan bero på t.ex. att driftinriktningen förändras, så att det inte längre finns behov av stängsel. Ett annat exempel är att ägaren säljer eller planterar skog på ett åkerskifte som blir avskuret, vilket kan leda till att intrångseffekten längre ägoavstånd försvinner helt eller minskar. Se vidare om värdering av de bestående skadorna i avsnitt 3.4.2.

⁴³⁶ Se Vägverket (1984) del III avsnitt 16 s. 14.

⁴³⁷

Se Vägverket (1984) del III avsnitt 16 s. 2. Det är alltså samma tveksamma lösning som kraftledningsinträngsutredningen förordar, nämligen att halva *årsskadan* kapitaliseras på all framtid. Jfr fotnot 429 ovan. Den största tveksamheten är ändå, enligt min mening, att man inte kopplade

Vägverkets tillämpningsanvisningar bygger på kalkylräntan 5 procent men samma procentuella genomslag.⁴³⁸ Detta innebär helt naturligt att den kalkylerade marknadsvärdeinsparningen kommer att uppgå till ett mindre belopp.⁴³⁹

Det finns för närvarande inte något tillämpningsavtal mellan parterna, och det har inte heller funnits något beroende på oenighet redan från början om bl.a. marknadsvärdeinverkan av de bestående skadorna.⁴⁴⁰ Trots detta har man ändå i *praktiken* kommit överens i det helt övervägande antalet fall, varvid *kapitaliseringsfaktor 20* synes ha använts som regel.⁴⁴¹

Tillfälliga skador

Gruppen tillfällig skada består av två poster, dels anpassningskostnader, dels direkta skador.

Om vi börjar med den sista posten *direkta skador* - som i sin tur omfattar (1) skördeskador utanför vägområdet, (2) nedlagda kostnader för gröda inom vägområdet och (3) stängselkostnader - kan konstateras att det i normen inte diskuteras någon marknadsvärdeanpassning eller inverkan på marknadsvärdet över huvud taget.⁴⁴² Ersättningen för dessa direkta skador bör sålunda enligt normen utgå som annan ersättning.

Även ersättningen för *anpassningskostnader* bör enligt normen utgå som annan ersättning. Någon diskussion om inverkan på marknadsvärdet av

genomslagsprocenten till kalkylräntan. En kalkylränta på exempelvis 3 procent bör nämligen motsvara ett genomslag på 30 procent, under förutsättning att relationen mellan årlig skada och minskat marknadsvärde är känd (jfr Norell, 1989, s. 39).

⁴³⁸

Se Vägverket (1992) s.1.

⁴³⁹ Beloppen blir 10 årsskador (Å) med 5 procents kalkylränta ($0,5 \times \text{Å} \times 20$) och 16,7 årsskador med kalkylräntan 3 procent ($0,5 \times \text{Å} \times 33$).

⁴⁴⁰

I förordet till 1984 års normförslag sägs att förslaget "under en prövotid av minst ett år skall tjäna som vägledning vid fastställande av ersättning för upplåtelse av mark till allmän väg". Vidare sägs att det enligt Vägverkets uppfattning inte finns anledning att under denna prövotid frångå gällande praxis om 5 procents kalkylränta. Å andra sidan noteras i förordet att LRF inte funnit tillräckliga skäl för en uppdelning av ersättningsposterna under bestående skada, utan hävdar att posterna vid nuvärdesberäkning skall kapitaliseras på evig tid.

⁴⁴¹

Enligt en enkätundersökning, Norell (1998) bilaga 1 s. 8, framgår att faktor 20 är den helt dominerande i tillämpningen; för södra Sverige tillämpas också faktor 22. Faktor 20 motsvarar ju evighetskapitalisering efter kalkylräntefoten 5 procent, varför marknadsvärdeanpassningen kan sägas ha lämnats åt sidan helt i den praktiska tillämpningen.

⁴⁴²

Se Vägverket (1992) kapitel 12.

överdimensionerade ekonomibyggnader förs inte,⁴⁴³ trots att det är en skada av arten att kunna påverka fastighetens marknadsvärde.⁴⁴⁴

Specialsituationer

Normen innehåller anvisningar för värdering av potatis- och grönsaksodling. I fråga om marknadsvärdeanpassningen sägs att "om marknadsvärdet på fastigheten inte kan antas påverkas av den aktuella växtodlingsinriktningen, bör den årliga merkostnaden med hänsyn till den speciella växtodlingen ersättas under posten tillfällig skada".⁴⁴⁵

M-faktormetoden

Den så kallade M-faktormetoden innebär att årsskadan multipliceras direkt med en faktor (M-faktor = marknadsvärdefaktor) för att på så vis få ett mått på marknadsvärdeminskningen. Metoden har introducerats och presenterats i skrifter från Lantmäteriverket i flera sammanhang.⁴⁴⁶ I sin utvecklade form presenterades den av Norell (1989).

M-faktormetoden tar sikte på den värderingssituation då det uppkommer en *bestående årlig skada*. Det är viktigt att poängtera att det är just denna situation med en i princip bestående årsskada, exempelvis intrång av en kraftledningsstolpe eller försvårad brukning av en väg på jordbruksfastighet. De rekommendationer som Lantmäteriverket har gett ut för värdering av intrång på jordbruksfastighet i dessa fall bygger också på M-faktormetoden.

Metoden kommer som nämnts att behandlas utförligt i nästa avsnitt 3.3.3.

Lantmäteriverkets metod för intrång av gasledning

I LMV-rapport 1991:6 redovisas en metod "för att bestämma rättsenlig ersättning för intrång av underjordisk gasledning".⁴⁴⁷ Även om metoden inte har fått så stor tillämpning i praktiken, beroende på att den planerade

⁴⁴³

Se Vägverket (1984), del III kapitel 11.

⁴⁴⁴

Se vidare om ersättning för markförlust i avsnitt 3.4.2.

⁴⁴⁵

Se Vägverket (1992) s. 58.

⁴⁴⁶

Embryot till M-faktorn finns i en promemoria om ersättning för längre ågoavstånd, som var en uppdatering av 1963 års jordbruksnorm. Se Lantmäteriverket (1979b) bilaga 71 ex. s. 8. Uttrycket M-faktor användes dock inte där, däremot förutsattes att intrångsersättningen uppgick till 10 gånger årsskadan. Första gången begreppet M-faktor användes i skrift var i ett LMV-yttrande 1986-08-28 till Hovrätten för Nedre Norrland (utslag 1987-12-31, UÖ 284, V87:19).

⁴⁴⁷

Se Lantmäteriverket (1991). Jfr även Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.2.5.6 s. 29 ff.

omfattande utbyggnaden av gasledningsnätet i landet stannade av vid ungefär den tidpunkt då metoden blev klar, så är arbetet av intresse från ersättningsrättslig och principiell synpunkt.

Det kanske mest intressanta med gasledningsmetoden i det här sammanhanget är *tillvägagångssättet med marknadssimulering*. Det redovisas en principiell modell för marknadssimulering, vilken försöker efterlikna hur en köpare kalkylerar.⁴⁴⁸ Viktiga grundstenar i modellen är, som vi redan varit inne på tidigare (s. 150), tidsaspekten och sannolikheten för att effekten kommer att uppstå i framtiden.

Simuleringsmodellen tillämpas så på *olika slag av effekter*. En indelning görs i (a) grödskador, (b) markförlust, (c) bestående brukningshinder och (d) övriga intrångseffekter. Det finns här inte anledning att gå in i detalj på resultatet. En intressant lösning kan emellertid vara värd att nämna, nämligen att marknadsvärdeinverkan av effekterna under gruppen (d) föreslogs värderas till dels ett fast belopp per fastighet, dels ett rörligt belopp beroende på ledningssträckans längd över fastigheten.⁴⁴⁹

Värderingsmodellen är tämligen komplicerad. Mot denna bakgrund har Lantmäteriverket tagit fram en förenklad metod för smala underjordiska ledningar.⁴⁵⁰

3.3.3 Speciellt om M-faktormetoden

M-faktormetoden är värd ett eget avsnitt. Det är en metod som är mycket enkel, kanske för enkel för att accepteras av alla.⁴⁵¹ Metoden har i varje fall ifrågasatts, främst från markägarhåll,⁴⁵² men det torde möjligen också bero på att det inte finns några aktuella empiriska undersökningar som ger stöd för den ofta tillämpade faktorns storlek (10).

Här ska metoden som sådan och bakgrunden till att den infördes tas upp, liksom givetvis faktorns storlek och de empiriska undersökningar och annat som stödjer faktorn. Rättstillämpningen behandlas i nästa avsnitt 3.3.4.

⁴⁴⁸

Se a.a. s. 245.

⁴⁴⁹

Se a.a. s. 252. Det fasta beloppet föreslogs till 500 kr per fastighet. Det rörliga beloppet knöts till marknadsvärdet av den berörda åkermarken, på så vis att en meter ledningssträcka skulle ge ett belopp motsvarande marknadsvärdet på en kvadratmeter åkermark.

⁴⁵⁰ Se Nilsson och Norell (1994).

⁴⁵¹

I en norsk skrift, Belsheim (1994) s. 20, har M-faktorn kallats "den mystiske joker". Frånsett detta uttryck, som kanske inte heller är illa menat, så verkar det som om författaren i princip accepterar metoden som sådan.

⁴⁵² Se t.ex. Dahlin (1999).

Principiella riktlinjer för val av lämplig faktor i en ny värderingsmetodik för väginträng diskuteras i avsnitt 3.4.2 (s. 195 ff.).

Direktuppskattning

M-faktormetoden är som framgått *en metod för direktuppskattning* av intrångets inverkan på marknadsvärdet. Det är alltså inte fråga om någon marknadsvärdeanpassning av ett totalt avkastningsbelopp; utgångspunkten är minskningen av den årliga avkastningen. Det är en direktuppskattningsmetod även i den meningen att man inte jämför fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.

Tanken är alltså att *M-faktorn uttrycker det samband som antas finnas mellan en bestående årlig ekonomisk skada och fastighetens marknadsvärde*minskning.⁴⁵³ Det ligger därvid i sakens natur att årsskadan, dvs. minskade intäkter och/eller ökade kostnader,⁴⁵⁴ bör bestämmas med hänsyn till en för orten och fastighetstypen normal driftsinriktning.⁴⁵⁵ Sådana förhållanden som beror den aktuella brukare, t.ex. att han eller hon bedriver specialodling, beaktas i stället vid bestämmande av annan ersättning.

Tekniken att på detta sätt använda en faktor för direktuppskattning är inget nytt vid fastighetsvärdering. Förfarandet brukar användas exempelvis vid översiktlig bedömning av marknadsvärdet på hyreshusfastigheter med en bruttokapitaliseringsfaktor.⁴⁵⁶

Förutom att det givetvis är enklare att använda en M-faktor, är det även möjligt att detta förfarande bättre speglar hur marknaden värderar ett intrång jämfört med förfarandet evighetskapitalisering och marknadsvärdeanpassning. Det kan alltså tänkas att köparen, i den mån denne alls tar hänsyn till arronderingsfaktorn, bedömer hur intrånget påverkar den årliga avkast-

⁴⁵³ Se Norell (1989) s. 41.

⁴⁵⁴

Det kan vara värt att understryka att det alltså är årsskadan uttryckt i förändring av *intäkter och kostnader* - inte begreppen inkomster och utgifter - som M-faktorn ska relateras till. De empiriska undersökningarna som vi kommer till strax, t.ex. Larssons (1952), uppskattade årsskadan på detta sätt. Och även vid den praktiska tillämpningen av M-faktorn har årsskadan bestämts utifrån tex. en kalkylerad *tinkostnad* för maskiner, dvs. inklusive en årlig avskrivning. I kapitel 4 har jag däremot förordat inkomster och utgifter som det teoretiskt riktiga måttet som grund för att beräkna minskningen av avkastningsvärdet enligt IAN-modellen (se avsnitt 4.4, tex. s 248). Det är alltså viktigt att poängtera denna principiella distinktion mellan de ekonomiska mått som bör ligga till grund för bestämning av intrångsersättning respektive annan ersättning i den värderingsmetodik som föreslås i detta arbete. (En annan sak är att praktiska skäl kan tala för att samma mått används i båda fallen, vilket kommer att framgå av de modifieringar som diskuteras i avsnitt 4.4.2.)

⁴⁵⁵

Se Norell (1989) s. 34 och 41. Jfr även tex. Lantmäteriverket (1979b) s. 4.

⁴⁵⁶ Se tex. Larsson (1968) s. 16.

ningen och därefter med utgångspunkt från detta belopp gör en prisreduktion med en faktor. I så motto kan M-faktormetoden sägas vara en variant av marknadssimulering.

Enkelheten är alltså ett argument i sig för att tillämpa M-faktormetoden. En sådan direktmetod kan dock som framgått av avsnitt 3.2.2 vara mindre lämplig i vissa fall för att bedöma minskningen av det strikt ekonomiska marknadsvärdet. Vi har ju sett genom marknadssimulering att detta värde knappast reagerar för ett litet intrång. Men det kan vara en fullt godtagbar metod för att bestämma *inträngsersättningen*. Det kan mot denna bakgrund vara på sin plats att redovisa varför metoden infördes av Lantmäteriverket.

Motivet till att metoden infördes

Utöver vad som sades i avsnitt 3.3.2 om metodens tillkomst är det viktigt att framhålla att en huvudanledning till man från Lantmäteriverkets sida introducerade M-faktorn var att det 50-procentiga genomslaget, som bl.a. 1974 års jordbruksnorm bygger på, inte alltid kopplades till kalkylräntan 5 procent. En sådan koppling gjordes alltså inte av den utredning som tog fram förslaget till 1983 års jordbruksnorm, vilken först "låste" genomslagsprocenten och därefter bedömde kalkylräntan till 3 procent. Även från t.ex. markägarhåll har man ofta velat ha denna lösning; men man ofta i första hand förordat att inträngsersättningen bestäms till det evighetskaptaliserade beloppet.⁴⁵⁷

Det är sålunda viktigt att framhålla, vilket även Kraftledningsträngs-utredningen gjorde, att ett 50-procentigt genomslag gäller just vid evighetskaptalisering med 5 procent real kalkylränta. Om man i stället väljer kalkylräntan 4 procent blir genomslaget 40 procent.⁴⁵⁸ I det hovrättsyttrande från Lantmäteriverket där M-faktorbegreppet första gången nämndes underströks detta samband mellan kalkylräntefot och genomslagsprocent.⁴⁵⁹ Vidare påtalades där den tveksamma lösningen att kapitalisera halva årsska-

⁴⁵⁷

Det har ofta förekommit att man från markägarhåll, med ombud från främst LRF, haft ett sådant första- respektive andrahandsyrkande vid ersättningsmål som gällt järnvägsförrättningar. Det kommer även till uttryck i ett par artiklar skrivna av LRF-företrädare, Lindgren (1993) och Dahlin (1999), där också en mer generell kritik mot M-faktorn - och IAN-modellen - läggs fram.

⁴⁵⁸

Se Norell (1989) s. 39. Detta gäller återigen under förutsättning att kvoten mellan årsskada och prispåverkan är given och oberoende av kalkylräntenivån. Som vi ska se av avsnitt 3.4.2 kan M-faktorn variera beroende på t.ex. produktionsområde och arrondering. Det som diskuteras här utgår i princip från den normaliserade faktorn 10. Men det centrala är alltså att *direktmetoden inte på något vis är osäkrare* än evighetskaptalisering och marknadsvärdeanpassning.

⁴⁵⁹

Yttrande 1986-08-28 till Hovrätten för Nedre Norrland (utslag 1987-12-31, UO 284, V87:19).

dan på all framtid. Mot bl.a. denna bakgrund anförde Lantmäteriverket följande i yttrandet (s. 6):

"Vid marknadsvärdering i dessa sammanhang är det därför i princip inte riktigt att använda diskonterings- eller kapitaliseringsräntor som parametrar vid bedömning av marknadsvärdeminskningen. Räntan får därför närmast karaktären av erfarenhetstal (multipel, faktor eller koefficient). Mest relevant är att uppskatta marknadsvärdeminskningen genom att multiplicera de årliga skadorna med en marknadsvärdefaktor (M-faktor)."

M-faktormetoden utvecklades sedan i LMV-rapport 1989:9 (Norell, 1989). I anslutning till rapporten rekommenderade Lantmäteriverket metoden i allmänna råd.⁴⁶⁰ Därefter har metoden regelmässigt förordats av Lantmäteriverket i yttranden,⁴⁶¹ rapporter⁴⁶² och andra rekommendationer för officialvärdering⁴⁶³.

Empiriska undersökningar som stöd för M-faktorns storlek

Slutresultatet blir vid givna förutsättningar samma oavsett om man tillämpar M-faktormetoden eller metoden med evighetskapitalisering och marknadsvärdeanpassning, vare sig man i det senare fallet tar halva årsskadan på all framtid eller hälften av det evighetskapitaliserade beloppet. Exempelvis faktor 10 motsvarar ju ett 50-procentigt genomslag vid kalkylräntefoten 5 procent, alltså samma belopp som i 1974 års åkernorm.⁴⁶⁴

I detta sammanhang är det viktigt att understryka att Kraftledningsintrångsutredningen som nämnts (s. 158) hänvisade till "tidigare undersökningar", dock utan att ange vilka. Med all sannolikhet syftade man på Larssons (1952) undersökning om "saluvärdets påverkan av olika fastighets-

⁴⁶⁰ Ersättning för intrång i areella näringar - allmänna råd 1989-06-22 (dnr 310-305-89).

⁴⁶¹ Exempelvis yttrande till HD i rättsfallet NJA 1998 s. 62, se om detta nedan s. 174.

⁴⁶² Bl.a. LMV-rapport 1991:6 (Lantmäteriverket, 1991) och LMV-rapport 1994:4 (Nilsson & Norell, 1994), vilka innehåller de tidigare berörda metoderna för intrång av underjordisk ledning i jordbruksmark. Vidare kan nämnas LMV-rapport 1994:3 (Norell, 1994), som behandlar ersättningsfrågor vid avstängning av järnvägsöverfarter. Även i Ersättningshandboken (Dahlsjö, Norell & Sjödin, 1993) rekommenderas M-faktorn genomgående för att bestämma intrångsersättning för bestående skador på jordbruksfastighet.

⁴⁶³ Lantmäteriverket ger ut t.ex. årliga rekommendationer för officialvärdering av kraftledningar och teleledningar i skogsmark och jordbruksmark, varvid M-faktor 10 rekommenderas när det gäller intrångsersättning för stolpintrång i jordbruksmark.

⁴⁶⁴ Det framgår av följande enkla räkneexempel. Alt. 1: $(0,5 \times \text{Å}) \times 20 = 10 \text{ Å}$. Alt. 2: $(20 \times \text{Å}) \times 0,5 = 10 \text{ Å}$. I båda fallen blir beloppen alltså samma som att direkt ta faktor 10, dvs. en M-faktor gånger årsskadan (Å). Jfr Norell (1989) s. 35.

förhållanden". Och i den undersökningen, som vi återkommer närmare till strax, uppskattades empiriskt bl.a. hur skillnaden i kapitaliserade årliga brukningskostnader inverkade på försäljningspriset. Det var med andra ord egentligen en M-faktor som Larsson uppskattade.

Det finns även andra empiriska utredningar som kan tjäna som ledning för att bedöma storleken på M-faktorn. Nedan kommer även Karlsson (1977) samt underlaget för fastighetstaxeringen att tas upp.

Larsson (1952). Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden

Genom multipel regressionsanalys undersökte Larsson hur försäljningspriset (saluvärdet) påverkades av olika faktorer, däribland arronderingen. Det empiriska materialet utgjordes av gårdar sålda åren 1947-49 i Kalmar läns skogs- och dalbygd (168 st.) och i Östergötlands läns slättbygd (200 st.).⁴⁶⁵

Resultatet i fråga om arronderingen blev, med Larssons egna ord, att denna faktor påverkade "saluvärdet i anmärkningsvärt ringa grad".⁴⁶⁶ Faktorns inflytande var störst på slättbygder, vid god markbeskaffenhet och vid stora brukningsenheter. Larsson konstaterade vidare i sammanfattningen att "arronderingen i väsentligt mindre grad medför ändringar i saluvärdet än i avkastningsvärdet".⁴⁶⁷

Arronderingen (fältform, stenbundenhet och ägoavstånd) bedömdes på så vis att åkermarken klassificerades för varje försåld fastighet och uttrycktes som ett s.k. arronderingstal som därefter kapitaliserades.⁴⁶⁸ I undersökningen redovisas resultatet som en jämförelse av saluvärdet med det kapitaliserade beloppet.⁴⁶⁹ Det går emellertid mycket väl att räkna fram hur priset påverkades av arronderingen uttryckt som skillnad i årliga brukningskostnader, dvs. en M-faktor. En sådan beräkning visar att för fastigheterna inom undersökningsområdets slättbygder var faktorn ca 10-15 och motsvarande

⁴⁶⁵

Se a.a. s. 332. Som urvalskriterier gällde bl.a. att åkerarealen skulle ligga mellan 2 och 50 hektar och att åkermarkens taxeringsvärde skulle uppgå till minst 60 procent av hela taxeringsvärdet.

⁴⁶⁶

Se a.a. s. 344.

⁴⁶⁷Se a.a. s. 349.

⁴⁶⁸

Arronderingstalet motsvarar klassvisa skillnader i årliga brukningskostnader med avseende på fältform, stenbundenhet och ägoavstånd. Beräkningen gjordes utifrån normala timkostnader och en medelmekaniserad, medelintensiv driftsform i Mellansverige. Årsbeloppen kapitaliserades på all framtid med räntefoten 4 procent. Se a.a. s. 334.

⁴⁶⁹

Se a.a. s. 342, tabell 2. En skillnad i kapitaliserade brukningskostnader på 100 kr, motsvarande ett årsbelopp på 4 kr, gav en ändring av saluvärdet på mellan 3 och 60 kr, beroende på gruppering av undersökningsmaterialet.

tal för skogsfastigheterna var 2-3.⁴⁷⁰ Det ska även påpekas att den statistiska osäkerheten i undersökningen var stor.⁴⁷¹

När det gäller att bedöma *undersökningens giltighet idag* är naturligtvis frågan om vilken inverkan tidsaspekten har ofrånkomlig. Utan att spekulera alltför mycket kan sägas att utvecklingen i jordbruket de senaste 50 åren mot större och högmekaniserade jordbruk kan tala för att faktorn borde vara högre idag, generellt sett. Larsson konstaterade ju att inverkan av arronderingen var störst för stora brukningsenheter. Å andra sidan kan det tänkas att arronderingstalet var underskattat i undersökningen för de stora och högmekaniserade jordbruken, vilket borde tala för att en faktor bedömd utifrån ett rätt beräknat, högre arronderingstal borde ha varit lägre.⁴⁷² På motsvarande sätt borde faktorn kanske ha varit högre för de mindre, lågmekaniserade jordbruken.

Karlsson (1977). En studie av brukningshinder - exemplet Borgunda

I detta examensarbete, utfört vid från dåvarande Lantbrukshögskolan i Ultuna, tillfrågades ett 30-tal brukare om bl.a. investeringstak och årlig båtnad för att ta bort brukningshinder (stenmurar, stenrösen o. dyl.). Brukarna fick själva uppskatta både den för dem högsta tänkbara kostnaden för att ta bort brukningshindren (= investeringstaket) och båtnaden. Resultatet blev sammanfattningsvis att investeringstaket hamnade på i genomsnitt omkring 10 gånger den årliga båtnaden.⁴⁷³

De tillfrågade brukarna var alltså beredda att betala i genomsnitt högst 10 gånger årsnyttan för att få bort brukningshinder. Detta skulle möjligen omvänt tyda på att om det *tillkommer* ett brukningshinder, t.ex. en kraftledningsstolpe eller en väg, så värderar de även skadan på samma sätt.

⁴⁷⁰Jfr Norell (1989) s. 36.

⁴⁷¹

Se a.a. s. 344.

⁴⁷²

Larsson klassificerade arronderingsfaktorn utifrån en *medelmekaniserad* driftsform för samtliga gårdar (jfr fotnot 468). Det leder alltså sannolikt till att arronderingstalet ("årsskadan") vad gäller fältform och stenbundenhet blivit underskattad för de högmekaniserade gårdarna, men överskattad för de lågmekaniserade gårdarna. För ägoavståndet torde det omvända förhållandet gälla. Det sagda kan belysas med ett räkneexempel. Larsson fann att för gårdar inom slättbygden minskade marknadsvärdet med 61 kr och för skogsbygds gårdarna med 12 kr vid en ökning av det kapitaliserade arronderingstalet med 100 kr (se a.a. s. 342). Omräknat till M-faktor, utifrån årsskadan 4 kr (100/25), motsvarar detta 15 respektive 3. Om vi nu förutsätter att de verkliga årsskadorna borde ha varit i medeltal 5 respektive 3 kr för de båda grupperna, så skulle M-faktorn i stället ha blivit 12 respektive 4.

⁴⁷³ Se a.a. s. 27.

Det som sagts sist förutsätter emellertid att köparen verkligen kalkylerar på detta sätt, vilket som framgått tidigare är ytterst tveksamt. Investerings-situationen är ju annorlunda än intrångssituationen på så vis att det brukningshinder som kalkylen tar sikte på är så att säga preciserat. I den marknadsvärdegrundande köpesituationen är det däremot upp till köparen att avgöra vilka faktorer som han bör ta hänsyn till som underlag för vad han är villig att betala för fastigheten. Och då är det alltså mycket som talar för att köparen inte anser arronderingsfaktorn vara av någon större vikt i förhållande till alla andra prispåverkande faktorer.⁴⁷⁴

Underlaget för fastighetstaxeringen

Vi har tidigare med hjälp av ett räkneexempel illustrerat hur arronderingen kan antas inverka på marknadsvärdet om detta bedöms enligt K/B-metoden.⁴⁷⁵ Det framgick att en årlig skada på 500 kr, som innebar en lägre beskaffenhetsklass, gav upphov till en ungefär lika stor procentuell värde-minskning för de tre olika värdenivåerna. Den absoluta värdeändringen blev givetvis större med ökande värde. Omräknat till en M-faktor blev denna 0,8, 4,0 respektive 7,4 vid marknadsvärdena 4 000, 15 000 respektive 30 000 kr/ha.

Underlaget till J-tabellerna i 1998 års handbok för fastighetstaxering bygger på ett visst statistiskt prismaterial.⁴⁷⁶ Detta är dock mycket osäkert. Men det intressanta med det redovisade räkneexemplet är ändå att resultatet i stort sett stämmer ganska väl med Larssons undersökning. Framför allt är tendensen likadan, nämligen att M-faktorn är större på slättbygderna med höga markvärden jämfört med skogsbygderna, som i taxeringsmaterialet representeras av de lägre markvärdena.

Analys och slutsatser

De tre redovisade undersökningarna är av olika art. Larssons är en detaljerad studie där varje enskilt köp inventerades och klassificerades. De analyser av värdepåverkande faktorer som gjordes inför 1998 års fastighetstaxering, liksom inför tidigare taxeringar, är av mycket mer översiktlig art.

⁴⁷⁴

Jfr ovan t.ex. s. 149.

⁴⁷⁵

Se ovan s. 139 ff.

⁴⁷⁶

Jag har fått denna uppgift från de personer vid Lantmäteriverket i Gävle som medverkat i framtagandet av tabellerna. Det är dock ett ganska osäkert material och det finns inte dokumenterat i någon officiell handling. I en arbetspromemoria, som upprättats i samband med förberedelsearbetet inför 1998 års fastighetstaxering, sägs i princip endast att prisstudierna inte ger anledning att ändra på tidigare klassificering.

Karlssons undersökning avser en annan kalkylsituation men kan ändå vara av intresse vid marknadssimulering.

Ändå är det påfallande att de olika undersökningarna pekar på i stort sett samma resultat eller åtminstone i samma riktning. Vi har redan konstaterat att detta gäller för Larssons undersökning och taxeringsunderlaget. Det är uppenbart att *marknadsvärdet påverkas mindre än avkastningsvärdet*, om det senare bestäms genom evighetskapitalisering av årsbeloppet. Man kan av detta material dra den slutsatsen att en "normal" M-faktor ligger i intervallet 5-15 gånger årsskadan. Materialet tyder också på att faktorn är generellt större för slättbygdsfastigheter än för fastigheter inom skogsbygden där markvärdena är låga. Karlsson arbetar ger ytterligare stöd för att faktorn bör vara av den här storleksordningen.

Den undersökning som ofta brukar framhållas i sammanhanget är Larssons. Dess ålder har helt naturligt gjort att resultatets giltighet idag har ifrågasatts. Som framgått finns det argument som talar både för och emot att faktorn borde vara större idag. Vi har å ena sidan större och högmekaniserade jordbruksfastigheter, men å andra sidan underskattade sannolikt Larsson "årsskadan" för de större gårdarna. Sanningen är nog närmast den att det egentligen inte går att dra några *säkra* slutsatser om utredningens aktualitet idag när det gäller M-faktorns storlek.⁴⁷⁷ Det går alltså inte heller att avfärda t.ex. M-faktor 10 enbart på den grunden att Larssons utredning är föråldrad. För att göra detta skulle det behövas en aktuell undersökning av liknade art som visar på ett annat resultat.

Sammantaget är det, i varje fall enligt min tolkning, uppenbart att M-faktorn inte motsvarar ett evighetskapitaliserat årsbelopp.⁴⁷⁸ Annorlunda

⁴⁷⁷ Jfr Norell (1989) s. 36 ff.

⁴⁷⁸ Detta gäller vid kapitalisering med en "normal" kalkylräntefot. Utan att här ta ställning till vilken som är den rätta kan bara påminnas om att kapitaliseringsfaktorn blir 33, 25 respektive 20 vid räntefoten 3,4 respektive 5 procent; under förutsättning att M-faktor 10 antas vara riktig. Om den reala kalkylräntan, rent hypotetiskt, sätts till 10 procent blir kapitaliseringsfaktorn 10. I så fall blir genomslaget i marknadsvärdet 100 procent. Jag har tidigare (Norell, 1989, s. 38) diskuterat ett sådant antagande om en *hög kalkylränta* i intrångssituationen som *en* tänkbar förklaring till att Larssons undersökning gav ett sådant mått på M-faktorn. Och om man utgår från att en hög kalkylränta speglar ökad risk, t.ex. osäkerhet om jordbrukets framtid, så kan det ju vara realistiskt med en sådan hög kalkylräntefot, speciellt i sämre jordbruksbygder. (Jfr även Belsheim, 1994, s. 20, som inte finner en hög kalkylränta orealistisk, med tanke på att en köpare som finansierar köpet med lån måste kalkylera med en högre ränta än realräntan om han ska kunna klara likviditeten för att betala låneräntan.) En annan, sannolikt mer realistisk förklaring som jag också diskuterade (a.a. s. 37) är att köparna kanske kalkylerar med en *kortare kalkylhorisont* än evig tid. (Detta argument stöds av Karlssons undersökning, eftersom han fann, a.a. s. 23, att omkring två tredjedelar av brukarna planerar 10 år eller kortare. Då är att märka att brukarnas genomsnittsålder var 50 år och att det även ingick en del arrendatorer i undersökningen.) Ytterligare en förklaring kan vara att köparna inte uppskattar årsskadan till ett lika stort belopp som enligt gängse kalkyler

uttryckt påverkas normalt avkastningsvärdet mer än marknadsvärdet vid ett intrång.⁴⁷⁹ Vilken faktor som är rimlig, vilket alltså kan vara olika beroende på situationen, kommer att diskuteras ytterligare längre fram (s. 195 ff.).

M-faktormetoden i tillämpningen

I tillämpningen har M-faktormetoden fått genomslag främst vid *förrättningsvärdering*, t.ex. vid järnvägsförrättningar, vilket är naturligt med tanke på att metoden introducerades av Lantmäteriverket. Det har framgått av den tidigare framställningen.⁴⁸⁰ Här ska ytterligare och lite mer samlat redogöras för bl.a. vilken faktor som brukar rekommenderas.

Lantmäteriverkets rekommendationer för officialvärdering

I Lantmäteriverkets rekommendationer till lantmäterimyndigheterna om tillvägagångssättet vid officialvärdering sägs att *M-faktor 10* bör tillämpas vid *normalisering*. Samtidigt understryks att faktorn kan variera och att 10 är just ett normaliserat värde för landet som helhet.⁴⁸¹ I 1989 års allmänna

beroende på att de bedömer *värdet av eget arbete lågt*, dvs. inte till lantarbetarlön som tillämpas i normer etc. Ytterligare en orsak, som kan tänkas bidra till att faktorn blir lägre för fastigheter i skogsbygderna än i slättbygderna, är att arronderingen generellt sett är sämre där; det finns t.ex. *andra brukningshinder* i form av stenrösen etc. (se Norell, 1989, s. 42). Detta, tillsammans med att jordbruksdelen ofta ingår i ett kombinerat företag, gör kanske att ännu en arronderingsförsämring uppfattas av en köpare inte så negativ som för en slättbygdsfastighet. Men den mest sannolika förklaringen torde vara att *köparna som regel inte kalkylerar* alls när det gäller brukningsintrång, utan som vi sett bestämmer marknadsvärdet på åkermarken mer grovt utifrån ett värde per hektar.

479

I den fastighetsekonomiska litteraturen är detta ett välkänt faktum. Exempelvis Carlegrim (1961) s. 92 konstaterar sålunda, med hänvisning till Larssons undersökning, att "en på konventionellt sätt beräknad skillnad i avkastningsvärde på grund av arronderingsskillnader slår igenom med 20-40 % i marknadsvärde". En parallell kan möjligen även dras med värdering av skogsfastigheter, där det också är ett känt faktum utifrån ortsprisstudier, att avkastningsvärdet påverkas mer än marknadsvärdet av att vissa värdefaktorer ändras; se Lantmäteriverket (1979a) s. 27 och (1984) s. 70.

480

Se ovan s. 164.

481

Det kan nämnas att i det hovrättsyttrande där M-faktorbegreppet introducerades (se ovan s. 164) ansåg Lantmäteriverket (s. 16) att en normaliserad M-faktor 8 borde tillämpas i de *delar av landet* som det var fråga om i målet. Fastigheten var belägen i Bollnäs kommun, Gävleborgs län. Vid bedömningen av en rimlig faktor i det aktuella fallet tog Lantmäteriverket dessutom hänsyn till att ågoavståndet före stängningen var långt (3 km). Vägförlängningen var 600 m och det var enligt Lantmäteriverket ett rimligt antagande att en sådan förlängning påverkar marknadsvärdet mindre än om avståndet varit mera normalt. Mot denna bakgrund ansåg Lantmäteriverket att i det aktuella fallet borde en M-faktor i storleksordningen 5-7 ge ett skäligt belopp för marknadsvärdeminskningen. (Det kan noteras att på grund av parternas talan blev M-faktormetoden inte

råd, som gavs ut i anslutning till LMV-rapport 1989:3 (Norell, 1989), sägs sålunda bl.a. följande:⁴⁸²

"Storleken på faktorn torde variera beroende på bl.a. intrångets art samt fastighetstypen. Det är sålunda sannolikt att faktorn bör vara större om en välarronderad fastighet drabbas av ett sådant intrång som nyss nämnts, än om intrånget avser en fastighet med sämre arrondering (se s. 42 i rapporten)." (s. 3)

"Vid långsiktigt bestående årliga skador, t.ex. brukningsintrång i åkermark, bör marknadsvärdeminskningen uppskattas med en M-faktor. Storleken på faktorn kan i normalfallet sättas till 10 (jfr s. 39 i rapporten)." (s. 7)

Det sista uttalandet görs i anslutning till rekommendationer om normalisering i de fall då lantmäterimyndigheten tagit ställning till att normalisering bör ske. Det betonas i dessa allmänna råd (s. 6) att om någon sakägare yrkar avsteg från en norm, så måste lantmäterimyndigheten pröva detta yrkande och göra en individuell skadebedömning.⁴⁸³

Något år senare kom allmänna råd för intrång av kraftledningar och teleledningar.⁴⁸⁴ I dessa rekommenderas (s. 11) M-faktor 10 för beräkning av intrångsersättning för stolpar i jordbruksmark. Men det sägs också att myndigheten vid officialvärdering alltid bör göra en rimlighetskontroll av att ersättningen är rättsenlig.⁴⁸⁵

De här nämnda värderingsrekommendationerna torde regelmässigt ha följts av förrättningsmännen. Faktor 10 har alltså fått ett stort genomslag i den praktiska tillämpningen vid förrättningsvärdering. Det framgår också av rättstillämpningen som vi kommer till strax.

Speciella värderingsmetoder

Lantmäteriverkets syn på M-faktormetoden återspeglas i det utvecklingsarbete i fråga om värderingsmetoder och värderingsunderlag som bedrevs

prövad av hovrätten. Parterna var nämligen överens om att intrångsersättningen skulle bestämmas genom evighetskapitalisering av halva årsskadan.)

⁴⁸²

Ersättning för intrång i areella näringar - allmänna råd 1989-06-22 (dnr 310-305-89).

⁴⁸³

Jfr ovan s. 101 ff. om utredningskravet vid officialvärdering.

⁴⁸⁴

Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar - allmänna råd 1992-04-16 (dnr 310-333-92). Därefter har Lantmäteriverket gett ut värderingsrekommendationer i princip varje år med motsvarande innehåll vad gäller synen på M-faktorn.

⁴⁸⁵

Se a.a. s. 11. Bl.a. påpekas att i det fall att det framräknade ersättningsbeloppet överstiger det som skulle ha utgått vid expropriation av det berörda åkerfältet, bör ersättningen reduceras till det sistnämnda beloppet. Det kan vid stolpintrång bli aktuellt om det berörda fältet är litet och markvärdet lågt.

särskilt under slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet. Detta resulterade i bl.a. följande metodstöd där M-faktorn utgör en viktig komponent:

- Ersättning för gasledning i åkermark (Lantmäteriverket, 1991).
- Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark (Nilsson och Norell, 1994).
- Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter (Norell, 1994).

Dessa metoder bygger sålunda på att marknadsvärdeminskningen av bestående brukningsintrång i jordbruksmark bedöms med M-faktormetoden, varvid faktor 10 rekommenderas som en normaliserad faktor.

3.3.4 Rättstillämpningen

Här ska göras en översiktlig redovisning och analys av rättstillämpningen i fråga om värderingsmetoder vid intrång på jordbruksfastighet.⁴⁸⁶ Först redogörs för hur domstolarna mer allmänt sett på användningen av normer för att bestämma intrångersättning. Jordbruksnormen och dess föregångare är givetvis av störst intresse, men även normerna för intrång av kraftledningar i jordbruks- och skogsmark tas upp. I ett särskilt avsnitt behandlas därefter rättstillämpningen vad gäller M-faktormetoden.

Användning av normer

Rättsfallet NJA 1959 s. 354

HD prövade i detta mål ersättning för intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark. Fastighetsägaren yrkade högre ersättning än den erbjudna enligt 1948 års åkernormer. Även om målet sålunda gällde äldre normer och ersättningsregler torde fortfarande HD:s principiella uttalanden om normtillämpning vara av vikt för rättstillämpningen idag; det finns i varje fall inget senare HD-utslag som tyder på annat.

HD uttalade bl.a. att normerna fyller "en viktig uppgift med hänsyn till de stora praktiska svårigheter som skulle möta, om utan en dylik generell reglering sakägarna hade att taga ställning till ersättningsanspråk av förevarande slag". Men samtidigt framhöll HD att expropriationslagens ersättningsregler kan föranleda att "undantagslös giltighet inte bör tillerkännas normerna utan att avvikelser i den ena eller andra riktningen kunna företagas från desamma".

⁴⁸⁶Framställningen bygger i huvudsak på Lantmäteriets rättsfallsregister, avdelning II (domar från HD och hovrätter). Dessutom redovisas även några ännu ej refererade hovrättsdomar.

I målet fann HD inte skäl att avvika från normerna, eftersom den aktuella fastigheten inte skiljde sig i någon högre grad från en normalfastighet.

Jordbruksnormen

Av Lantmäteriets rättsfallsregister framgår att varken 1983 års jordbruksnorm eller dess föregångare 1963 års norm kan sägas ha prövats i egentlig mening. Det finns åtminstone inget motsvarande rättsfall som det nyss nämnda, där domstolen (HD eller hovrätter) tagit ställning till normen från mer principiell synpunkt.

En försiktig slutsats som skulle kunna dras av detta är att normen har i princip accepterats av partema. Enligt min uppfattning bör man åtminstone kunna vara någorlunda säker på motsatsen, nämligen att om partema (främst markägarna) inte accepterat normen, så borde det vid det här laget ha funnits ett antal domar i rättsfallsregistret där normen ifrågasatts.

1974 års åkernorm

Det nyss nämnda rättsfallet NJA 1959 s. 354 gällde 1948 års norm, vilken ersattes med 1974 års norm, men HD:s principiella uttalanden om normtillämpning torde alltså fortfarande vara väsentliga i sammanhanget.

Det framgår också av rättstillämpningen att domstolarna i princip har godtagit 1974 års åkernorm som metod för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark.⁴⁸⁷ I något fall har dock domstolen gjort en annan bedömning vad gäller en viss komponent i normen, exempelvis genom att utgå från en annan kalkylräntefot.⁴⁸⁸

⁴⁸⁷ I Lantmäteriets rättsfallsregister har 1974 års åker norm varit föremål för prövning i följande rättsfall: V81:22, V81:23 (se kommentaren till dessa i nästa fotnot) och V82:22 (HovR bestämde ersättningen enligt normen i enlighet med Vattenfalls bud, medan FD bestämde ersättningen till ett skäligt högre belopp). Vidare godtogs normen i ännu ej refererat hovrättsfall (HovR över Skåne och Blekinge, 2000-10-10, UÖ 2156); sammanfattningsvis fann HovR, med hänvisning till bl.a. Lantmäteriverkets värderingsrekommendationer och LMV-rapport 1991:6, att det inte fanns tillräckligt underlag att anse att normen lett till för låga ersättningar.

⁴⁸⁸ I rättsfallet V81:22 fann HovR i likhet med FD att ersättningen borde beräknas efter kalkylräntefoten 4 procent stället för normens 5 procent. (I ett parallellmål, V81:23, godtog domstolarna däremot normens kalkylräntefot. Att det blev olika resultat motiverades med att det var olika värdetidpunkt. Kalkylräntefoten 4 procent var enligt FD riktigare än 5 procent med avseende på förhållandena vid värdetidpunkten 1974; normens räntefot grundades på en bedömning utifrån förhållande under 1960-talet och början av 1970-talet.) Även i ett annat avseende fann domstolarna anledning att i V81:22 gå ifrån normen, nämligen att marknadsvärdeminskningen enligt den så kallade begränsningsregeln - som numera är borttagen - borde grundas på en ortsprisutredning och inte på taxeringsvärdet.

Det är dock enbart ett fåtal rättsfall i Lantmäteriets rättsfallsregister där normen prövats. Dessutom bör man vara försiktig att dra alltför långtgående generella slutsatser av dessa fall med tanke på att det är dispositiva mål, men tendensen är ändå ganska tydlig att normerna har haft en avgörande inverkan på rättstillämpningen.

När det gäller den särskilda frågan om *intrångersättning* är rättsfallet V82:22 speciellt intressant. Fastighetsdomstolen menade att hela ersättningsbeloppet skulle utgöra intrångersättning, men hovrätten ansåg att totalersättningen skulle delas upp på intrångersättning och annan ersättning i enlighet med normens intentioner.

1950 års skogsnorm

Även om denna norm inte avser jordbruksintrång kan det vara av intresse att notera att normen som värderingsmetod betraktad har regelmässigt godtagits av domstolarna.⁴⁸⁹ Även parterna har som regel godtagit normen. De frågor som varit föremål för prövning i domstol har ofta gällt värdepåverkande faktorer såsom typträdspriser etc.

Slutsatser

Det är tämligen uppenbart att domstolarna fäster stor vikt vid tillämpningen av ersättningsnormer. Tvisterna har som regel gällt storleken av någon eller några av de parametrar som normerna bygger på och inte normerna som sådana. Förenklat kan man säga att de markägare som överklagat inte varit nöjda med ersättningens storlek, värdenivån. Dessutom har det, inte helt oväntat, förekommit att markägarna yrkat ersättning för sådan skador som inte täcks av tillämplig norm.

Speciellt om M-faktormetoden

Rättsfallet NJA 1998 s. 62

Till att börja med kan rättsfallet NJA 1998 s. 62 nämnas. Visserligen gällde detta graderingsvärdering enligt FBL, men utslaget torde (möjligen) kunna tolkas som att HD accepterade även M-faktormetoden. Som framgår av övriga rättsfall nedan har domstolarna nämligen hänvisat till NJA 1998 s. 62 i vissa ersättningsmål.

HD anförde att Lantmäteriverkets beräkningsmetod - den s.k. IAN-modellen (se vidare kapitel 4) - borde godtas. I det aktuella fallet hade

⁴⁸⁹

Se t.ex. rättsfallen V82:23, V84.11, V87.1, V87:4, V87:11, V88:2 och V89:9. Jfr även Lantmäteriverket (1985) s. 18.

Lantmäteriverket i sitt yttrande till HD beräknat minskningen av graderingsvärdet till 14 gånger årsskadan, varvid M-faktor 10 ingick som en av komponenterna i den använda IAN-modellen.

Övriga rättsfall

M-faktormetoden har i huvudsak tillämpats i samband med bestämmande av ersättning vid så kallade järnvägsförrättningar. Det är främst upphävande av servitut avseende rätt att korsa järnväg men även fastighetsreglering för ny järnvägsmark. Detta återspeglas helt naturligt i rättstillämpningen. De rättsfall där M-faktorn prövats av hovrätt gäller sådana förrättningar.

Det framgår att M-faktormetoden regelmässigt har godtagits av domstolarna under senare år bl.a. med hänvisning till rättsfallet NJA 1998 s. 62.⁴⁹⁰ Det finns i varje fall inget hovrättsutslag där domstolen förordat en annan metod om en part, i princip Banverket, yrkat att M-faktormetoden ska tillämpas.

Slutsats

M-faktormetoden har över lag accepterats av domstolarna. Av rättstillämpningen de senaste åren kan man dra den slutsatsen att rättsfallet NJA 1998 s. 62 haft betydelse på så vis att domstolarna som regel hänvisat till detta och godtagit "hela paketet" med IAN-modellen inklusive M-faktormetoden.

3.4 Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Huvudsyftet med arbetet är alltså att lägga fast grunderna för en rättsenlig värderingsmetodik för ersättningssituationen intrång av vägar, järnvägar och liknande intrång på jordbruksfastigheter. Här ska ett antal principer och utgångspunkter ställas upp som grund för att bestämma *intrångsersättning*.

⁴⁹⁰ I Lantmäteriets rättsfallsregister har metoden prövats och godtagits i två ersättningsfall enligt 5 kap. 10 § FBL avseende stängning av järnvägsövergång: V94:18 (FD fann inte att tillräckliga skäl förelåg för att frångå faktor 10; fastighetsägaren återkallade besvärstalan i HovR) samt V99:9 (domstolarna fann ingen anledning att frångå schablonen, M-faktor 10). Även i rättsfallet V99:6 godtog hovrätten i princip M-faktormetoden för beräkning av minskat graderingsvärde för prövning av 5 kap. 8 § FBL (domstolen konstaterade bl.a. att faktorn kan variera från fall till fall). Dessutom kan nämnas två ännu ej refererade hovrättsfall som gällde ersättning för jaktskada enligt 4 kap. 2 § ExL: Svea HovR 2000-10-20, T 1341-98 (hovrätten godtog M-faktormetoden och bedömde, med tanke på bl.a. att det var värdefull jakt i det aktuella målet, marknadsvärdeminskningen till 15 årsskador) samt Göta HovR 2001-05-11, T 142-01 (M-faktor 15 godtogs med tanke på bl.a. att jakt utgör en integrerad del av skogsbruket).

De ersättningsrättsliga grunder som redovisats i kapitel 2 utgör utgångspunkterna för att bedöma intrångsersättningen. Som underströks i avsnitt 3.3 är den centrala frågeställningen marknadsvärdeminskningens innebörd vid officialvärdering vid lantmäteriförrättning. Problemställningen kommer att rekapituleras och utvecklas i avsnitt 3.4.1.

I huvudavsnittet 3.4.2 redovisas och diskuteras så den principiella metoden. Det kan erinras om att det är enbart jordbruksintrång orsakade av själva markintrånget som behandlas. Framställningen tar sålunda inte sikte på de speciella värderingsproblem som föranleds av undantagsreglerna från marknadsvärdeprincipen, t.ex. influensregeln och presumptionsregeln.

3.4.1 Principiella utgångspunkter

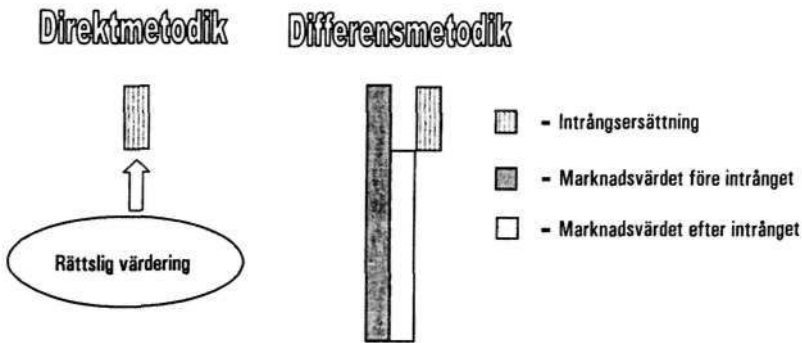
Värderingsproblemet

Genomgången av värderingsmetoderna i avsnitt 3.2 har pekat på att det, åtminstone vid små intrång, kan vara svårt att med gängse metoder visa att det uppkommer någon marknadsvärdeminskning genom att jämföra hela fastighetens värde före och efter intrånget. Samtidigt kan man av de i avsnitt 3.3.3 redovisade empiriska undersökningarna dra slutsatsen att ett intrång i form av försämrade arrondering ändå torde leda till en viss marknadsvärdeminskning. Marknadssimulering stödjer detta resultat.

Dessa slutsatser kan i och för sig framstå som motsägelsefulla. Men det är å andra sidan enbart generella slutsatser; vi har ju inte tillämpat de båda tillvägagångssätten på något enskilt fall och jämfört resultatet.

Dessutom har framgått att M-faktormetoden, liksom för övrigt andra *direktmetoder* för värdering av jordbruksintrång, syftar till att bestämma en *intrångsersättning*. Det är alltså en form av rättslig värdering även om detta uttryck inte har använts tidigare i tillämpningen. Metoderna är dock helt förenliga med det vid det här laget välbekanta uttalandet i förarbetena till expropriationslagen, att om det är svårt att påvisa någon värdeminskning så måste det anses tillåtet att använda direktuppskattning som hjälpmedel.

Även den principiella värderingsmodell som redovisats i avsnitt 2.7 är helt i överensstämmelse med det som nu sagts om direktuppskattning. Den stegvisa gången - (1) identifiering av intrångseffekter, (2) värdering av skador (kvantifiering och värdering av effekterna) samt (3) bestämmande av ersättningsbelopp - tar direkt sikte på enbart skadeeffekterna och inte på differensen mellan hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.



Figur 15. Principiell skillnad mellan en direktmetodik och en differensmetodik för att bestämma intrångsersättningen vid vägintrång på jordbruksfastigheter.

En direktmetodik, och inte en differensmetodik,⁴⁹¹ är sålunda den i princip enda framkomliga vägen (jfr figur 15). Det löser dock inte själva *grundproblemet*, nämligen frågan om *ersättningsbeloppets storlek* i det enskilda fallet. Teoretiskt kan man tänka sig att lantmäterimyndigheten (domstolen) bestämmer intrångsersättningen till ett skäligt belopp, givetvis olika stort beroende på intrångets art etc., men ändå efter en tämligen grov uppskattning. Men man har i så fall, enligt min uppfattning, fjärrat sig alltför mycket från ett rättsenligt sätt att bestämma intrångsersättningen.

Det finns därför anledning att diskutera såväl *detaljeringsgraden* som *beloppsnivån* med utgångspunkt från dels tolkningen av den materiella bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL, dels den speciella värderingssituationen vägintrång på jordbruksfastighet (med många berörda fastighetsägare), dels de särskilda förfarandereglerna vid lantmäteriförrättning (vilka i praktiken påminner om förhandlingssituationen vid vägrättsupplåtelse).

Marknadsvärdeminskningens officialrättsliga innebörd

Minskningen av marknadsvärdet torde alltså inte alltid ha samma innebörd eller innehåll vid rättslig värdering som annars (strikt ekonomiskt). Dessutom kan det möjligen finnas anledning att skilja på en "expropriationsrättslig" och "officialrättslig" marknadsvärdeminskning, beroende på skilda

⁴⁹¹ Benämningen "differensmetodik" ska inte förväxlas med "differensläran", som tar sikte på att uppskatta den ersättningsgilla totalskadan (jfr avsnitt 2.2.2).

förfaranden.⁴⁹² Men eftersom huvudsyftet med detta arbete är att behandla förrättningsituationen går jag inte närmare in på det sista problemet.

Rättssäkerhetsaspekterna, t.ex. att lika fall bedöms lika och att resultatet ska vara förutsägbart, är som vi sett en viktig utgångspunkt för förrättningsvärdering *ex officio*.⁴⁹³ Detta är ett tungt vägande motiv till att centrala, generella rekommendationer ges ut, vilka blir styrande för enhetliga värderingsprinciper och ersättningsnivåer. Men givetvis ska det ändå vara möjligt - eller snarare nödvändigt - att lantmäterimyndigheten gör en självständig bedömning av ersättningen i varje enskilt fall.

Som framgått av avsnitt 2.3.3 kan rättsäkerheten vara ett argument för att intrångsersättningen bestäms med *en viss säkerhetsmarginal* i förhållande till ett på sedvanligt sätt uppskattat belopp på marknadsvärdeminskningen. Säkerhetsmarginalen kan motiveras bl.a. av det faktum att lantmäterimyndigheten ska *utreda* den rättsenliga ersättningen och att värderingsosäkerheten inte bör - i onödan - drabba markägaren. En bedömd marknadsvärdeminskning är ju i princip alltid är behäftat med en viss osäkerhet.⁴⁹⁴ Tanken med säkerhetsmarginalen är alltså att inom rimliga gränser låta värderingsosäkerheten drabba markförvärvaren.

Principen illustreras av figur 16 på nästa sida. Intrångsersättningen bör sålunda med den rättsliga värderingsförfarandet generellt sett bestämmas till ett större belopp än det strikt ekonomiska beloppet. Hur mycket större går knappast att precisera med någon allmängiltig måttstock. Figuren visar enbart själva principen, dvs. att det kan vara rimligt med en viss rättslig säkerhetsmarginal (N-I), vilket leder till att intrångsersättningen bestäms till ett belopp som ligger i den övre delen - eller högst upp - i ett osäkerhetsintervall.

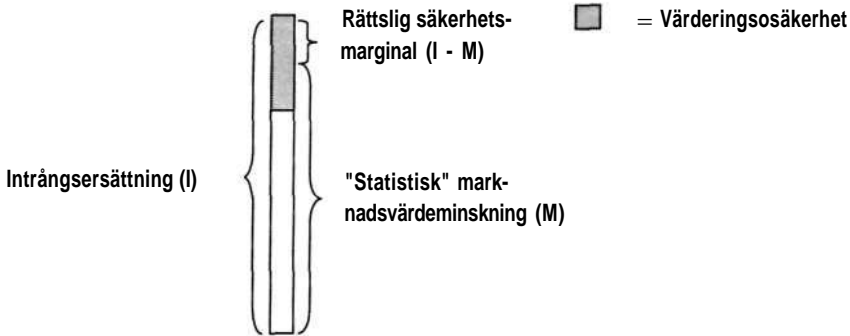
⁴⁹² Jfr ovan s. 101 ff.

⁴⁹³

Jfr ovan bl.a. s. 104. Jag använder uttrycket *officialvärdering* för den situation då lantmäterimyndigheten utreder ersättningens storlek *ex officio* och beslutar om rättsenlig ersättning.

⁴⁹⁴

Det kan anmärkas att jag här inte avser den nyss diskuterade skillnaden mellan direktmetodiken och differerensmetodiken utan den osäkerhet som även den förstnämnda är behäftad med, t.ex. om marknadsvärdeminskningen på vanligt sätt uppskattas direkt med hjälp av avkastningskalkyler och marknadssimulering.



Figur 16. Principiell skillnad mellan en på vanligt sätt bestämd marknadsvärdeminskning (M) och intrångsersättningen (I). Differensen $M-I$ utgör den rättsliga säkerhetsmarginalen.

Ett praktiskt exempel på den rättsliga säkerhetsmarginalen kan vara att M -faktorn *schabloniseras* till en faktor som är tilltagen med marginal för de allra flesta fall. Jag återkommer till denna fråga i avsnitt 3.4.2.

Ett annat exempel kan vara att det är *delmarknaden "aktiv brukare"* som läggs till grund för bedömning av marknadsvärdeminskningen.⁴⁹⁵ Det har ju betydelse för resultatet om simuleringen utgår från t.ex. en kapitalplacering eller en köpare som tänker bruka fastigheten själv. Vid de inslag av *marknadssimulering* som görs nedan i avsnitt 3.4.2 är utgångspunkten sålunda att kalkyleringen och värdebedömningen i övrigt görs ur en aktiv brukares synvinkel.

Om fastighetsskadan bedöms överstiga det belopp som en schablonmetod ger, t.ex. den nyss nämnda M -faktorn, så innebär detta givetvis inte att det inte ska utgå ersättning för det överskjutande beloppet. I första hand ska intrångsersättningen i så fall bestämmas till ett belopp som överstiger schablonbeloppet. En kontroll bör alltså göras om detta belopp är rimligt i det aktuella fallet. Och under alla förhållanden ska fastighetsägaren hållas skadeslös genom den kompletterande posten annan ersättning.⁴⁹⁶

⁴⁹⁵

Jfr ovan s. 153 om avgränsning av denna köparekategori vid marknadssimulering.

⁴⁹⁶

Som framgått av avsnitt 2.4 utgör annan ersättning en restskada, men det innebär för den skull inte att intrångsersättningen kan bestämmas mer eller mindre godtyckligt och att hela restskadan därefter kompenseras genom annan ersättning). Vid beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen måste dessutom den framtida marknadsvärdeminskningen bedömas, se avsnitt 4.6. Man kommer alltså inte ifrån problemet att ändå bedöma en "rätt" marknadsvärdeminskning om man bestämmer en schabloniserad eller skälig intrångsersättning. Det är med andra ord inte enbart den

För tydlighetens skull ska påpekas att det här beskrivna sättet att uppskatta marknadsvärdebeloppet *inte* har något att göra med den *vinstfördelningsprincip* som finns i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Tillämpningen av den principen ger ju ibland utrymme för att bestämma intrångsersättningen (likviden) till ett skäligt och jämnt belopp.⁴⁹⁷ Det är inte heller samma sak som den skälighetsbedömning som domstolarna får tillgripa enligt 35 kap. 5 § RB då bevisningen är ofullständig.⁴⁹⁸

Normalt yttrar sig intrångseffekterna i att det uppkommer *en mätbar ekonomisk skada* i form av minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Intrångsersättningen får i så fall på liknade sätt som görs idag bedömas utifrån denna minskade avkastning från fastigheten. Den beskrivna principen vid officialvärdering kan kanske leda till en annan, mer schabloniserad, bedömning även i detta avseende än vad en strikt ekonomisk bedömning skulle ha medfört. Ett exempel är att arbetskraften värderas efter schablonen lantarbetarlön.

Det kan inträffa att det även uppkommer effekter som *inte orsakar någon fysisk skada* på fastigheten och inte heller primärt leder till en förändring av den ekonomiska avkastningen. Det kan gälla t.ex. samrådsplikt för fastighetsägaren när denne vill utföra vissa åtgärder intill en väg eller en kraftledning.⁴⁹⁹ Ibland brukar man också tala om inverkan av den *rättsliga belastningen* på fastigheten. I den rättsliga värderingen bör det, enligt min

totala skadans fördelning på intrångsersättning och annan ersättning som påverkas av hur marknadsvärdeminskningen bestäms utan även totalskadans storlek.

497

Enligt förarbetena till fastighetsbildningslagen bör vinsten fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal" frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 69). Det finns visserligen en etablerad praxis för vissa ersättningssituationer i fastighetsbildningslagen, t.ex. genomsnittsvärdeprincipen för tomtbildningsfall och vinstfördelning efter värdeändring vid upphävande av servitut, men i en del fall torde lagen ge utrymme för att bestämma likviden till just ett jämnt och skäligt belopp. Se Kalbro och Sjödin (1993) s. 63 ff., som ingående diskuterar vinstfördelningsprinciperna i olika situationer.

498

Skälighetsuppskattningen enligt 35 kap. 5 § RB torde, enligt Häger (1998) s. 341, endast avse att ge domstolen ett utrymme att göra sitt bästa i sökandet av det aktuella och korrekta marknadsvärdet, givetvis inom de ramar som ställs upp, inte minst den bevisning som parterna lägger fram. Domstolen kan alltså inte med stöd av regeln göra en egen värdering med bortseende från parternas bevisning. Inte heller kan domstolen medvetet döma ett "skäligt" belopp till förmån en part (se a.a. s. 342). När det däremot gäller annan ersättning torde dock regeln ge möjlighet för domstolen att döma ut ett skäligt belopp grundat på den bristfälliga bevisning som föreligger (se a.a. s. 343).

499

Ett annat exempel då det inte uppkommer varken någon fysisk eller direkt ekonomisk skada är en kraftledning som byggs över ett hörn av en fastighet och det inte blir något stolpintrång. Ytterligare ett exempel kan vara bildande av ny ledningsrätt för optokablar i befintliga kraftledningar eller i mark som även är belastad med vägrätt.

uppfattning, utgå en viss intrångsersättning även för den typen av effekter, trots att de med ett strikt fastighetsekonomiskt synsätt sannolikt inte alltid torde påverka fastighetens marknadsvärde.⁵⁰⁰

Marknadsvärdets *rättsliga innebörd* är i och för sig kanske *inte helt entydig*. I förarbetena till vattenlagen säger ju departementschefen att om ett intrång i undantagsfall inte ger upphov till en marknadsvärdeminskning, så bör det inte utgå någon intrångsersättning utan enbart annan ersättning.⁵⁰¹ Men detta uttalande, som görs mot bakgrund av frågan om det enbart bör kunna utgå annan ersättning, gäller situationen att det uppkommer en skada i form av inkomstbortfall eller utgiftsökning, vilken alltså kan kompenseras med annan ersättning. Om det däremot inte går att konstatera någon skada av den arten, så bör det enligt vad som sagts nyss utgå ett visst belopp som intrångsersättning. Ett rättsligt intrång bör med andra ord alltså i princip alltid ge upphov till en viss ersättning.

Det som diskuterats sist är tämligen subtila problem, men det är å andra sidan kanske mycket då som frågan om rättslig värdering ställs på sin spets. När det gäller vägintrång på jordbruksfastigheter är det naturligtvis så att det i princip alltid uppkommer en minskad avkastning. Det kan dock även i vägfallet tänkas att *vissa* effekter inte är av den arten, och i så fall blir det aktuellt att uppskatta en rättslig marknadsvärdeminskning orsakad av just denna effekt.

Sammanfattande slutsatser

Intrångsersättningen för intrång av vägar och järnvägar på jordbruksfastighet, bestämd genom officialvärdering, bör uppskattas med en viss *rättslig säkerhetsmarginal* i förhållande till ett på sedvanligt sätt bestämt belopp på marknadsvärdeminskningen. *Direktmetodiken* utifrån de effekter och skador intrånget orsakar utgör därvid själva grunden.

500

Jfr t.ex. värderingsmodellen för intrång av underjordisk gasledning i åkermark, Lantmäteriverket (1991) s. 251 ff., enligt vilken det bör utgå en viss schabloniserad intrångsersättning för en grupp "återstående intrångseffekter". Det är sådana effekter som vanligtvis inte är påtagliga eller kända vid värdetidpunkten och det är därför svårt att uppskatta deras inverkan på avkastningen (se a.a. s. 265). I den marknadssimuleringsmodell som ligger till grund för metoden har förutsatts att köparna ändå tar hänsyn till dessa effekter vid prissättningen, vilket motiverar att det bör utgå dels ett fast belopp per fastighet, dels ett belopp som beror på ledningens längd över fastigheten (a.a. s. 252). Numera är jag nog, med hänsyn till slutsatserna om värderingsmetoder i avsnitt 3.2, benägen att kalla detta förfarande för rättslig värdering snarare än att det speglar marknadens sätt att bestämma priset.

501

Prop. 1974:83 s. 198. Jfr dock ovan fotnot 256 s. 100 att värdet av detta uttalande för tillämpningen av andra lagar är diskutabelt.

Marknadssimulering kommer ofta att utgöra ett nödvändigt och viktigt inslag i metodiken. Det kan därvid, med hänsyn till den rättsliga säkerhetsmarginalen, vara rimligt att utgå bl.a. från den *aktive jordbrukarens* situation.

En annan konsekvens av den rättsliga värderingen kan vara att även sådana effekter som inte leder till någon minskad avkastning eller att mark tas i anspråk bör generera en viss intrångsersättning.

3.4.2 Tillämpning av principerna på vanliga intrångseffekter

Allmänna utgångspunkter

Huvudgrupper av effekter

De ovan behandlade grundprinciperna ska här tillämpas på de vanligaste intrångseffekter som en väg orsakar. I huvudsak följs den klassificering av intrångseffekter som finns i 1983 års jordbruksnorm,⁵⁰² nämligen följande huvudgrupper:

- Markförlust
- Bestående skador
- Direkta skador samt ersättning för nedlagda kostnader
- Specialodling

Det är naturligtvis en begränsning i sig att endast behandla dessa slag av effekter. Men de utgör de vanligast förekommande huvudtyperna av intrångseffekter, även om det sannolikt är så att specialsituationerna (hästfastigheter, kravodlingar etc.) är mer frekventa idag jämfört med tidigare då normen togs fram. Dessutom torde de principer som redovisas, t.ex. i fråga om marknadssimulering, gå att i huvudsak tillämpa på vilka slag av effekter som helst.

Eftersom jag i stort sett följer jordbruksnormens gruppering kommer jag också att i viss utsträckning jämföra med den lösning som valts i normen. Det är framför allt i de delar som det finns anledning att ifrågasätta normen som jag gör en mer djupare jämförande analys.

⁵⁰²

Avvikelsen från normen består främst i att jag inte behandlar ersättning för byggnader och anläggningar som tas i anspråk samt att jag har en annan principiell syn på anpassningsersättning och s.k. direkta skador.

Ekonomisk mått för värdering av effekterna

Som framgått tidigare bygger M-faktormetoden på att den årliga skadan uppskattas utifrån förändringen av (årliga) *intäkter och kostnader*. Såväl de empiriska undersökningarna som tillämpningen av metoden hittills har utgått från en sådan beräkning av årsskadan.

Den närmare innebörden i olika ekonomiska mått kommer att behandlas i avsnitt 4.4.1. Av det avsnittet framgår också att inkomster och utgifter förordas från principiell synpunkt när det gäller att beräkna totalskadan enligt IAN-modellen. Det blir alltså *olika ekonomiska mått* på den minskade avkastningen som grund för att *bestämma intrångsersättning respektive annan ersättning*. Den väsentligaste skillnaden består i att i timkostnaden för maskiner ingår ett avskrivningsbelopp, vilket däremot inte ingår utgiften i IAN-modellen.

Ersättningsbeloppens storlek ska naturligtvis inte påverkas av vilket ekonomisk mått som väljs i den ena eller andra modellen. Det går att tillämpa en högre M-faktor på en lägre "maskinutgift", dvs. dagens maskinkostnad i 1983 års norm exklusive avskrivning. Likaså går det att räkna med maskinkostnader (inklusive en avskrivningskostnad) i IAN-modellen; se vidare modifieringen i avsnitt 4.4.2. Men från teoretiskt synpunkt ska givetvis metodiken vara riktig från början och sedan är det upp till tillämpningen att eventuellt göra avkall från teorin, vilket är ett problem som ligger utanför syftet med detta arbete.

Markförlust

Marginellt marknadsvärde

Intrångsersättningen till följd av markförlusten bör uppskattas utifrån ett *marginellt marknadsvärde*, vilket ska återspegla hur mycket hela fastighetens marknadsvärde minskar på grund av den aktuella arealförlusten.

Det marginella marknadsvärdet kan sägas innefatta även sådan marknadsvärdevärdeminskning som orsakas av att *ekonomibyggnader blir överdimensionerade* efter markförlusten. Det kan exempelvis vara så att det minskade arealunderlaget medför att fastighetsägaren inte kan utnyttja en ladugård fullt ut. En bedömning måste alltså göras även av hur effekter av sådan art påverkar marknadsvärdet.

Korrigerig av genomsnittsvärdet

Vid diskussionen tidigare (s. 138) av denna fråga konstaterades att det, åtminstone med hänsyn till rent praktiska aspekter, kan vara lämpligt att *utgå från jordbruksmarkens genomsnittvärde, som sedan korrigeras* med ett

belopp som motsvarar anpassningsersättningen för ekonomibyggnader. Vi har också sett (s. 144) att man kan tänka sig i huvudsak två olika sätt att bestämma korrigeringsbeloppet, nämligen att:

1. *Utgå från täckningsbidrag* och bestämma den totala anpassningsersättningen enligt den metod som tillämpas i 1983 års jordbruksnorm. Därefter bestäms korrigeringsbeloppet utifrån ekonomibyggnadernas andel av totalbeloppet.⁵⁰³
2. *Utgå från skillnaden* mellan tidigare *kostnader* för ekonomibyggnaderna och normala, lägre kostnader för arealen efter intrånget. Detta är samma beräkningsprincip som tillämpades tidigare i 1963 års jordbruksnorm.

Det senare sättet är det teoretiskt mest riktiga.⁵⁰⁴ Det framstår ju som tämligen orealistiskt att förlust av täckningsbidrag, vars storlek i hög grad beror på om det utgår EU-stöd eller inte, kopplas samman med hur överdimensionerade ekonomibyggnader kan antas inverka på fastighetens marknadsvärde. (En annan sak är att man vid beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen utgår från täckningsbidrag vid nuvärdesberäkning av framtida intäktsbortfall; se avsnitt 4.4.2).

Skillnader i byggnadskostnader

Värderingsmetoden för intrångsersättningen bör sålunda utformas med utgångspunkt från alternativ 2 ovan, eftersom det är sannolikt att köparna betalar mindre för en fastighet som belastas med överflödiga byggnadsutrymmen. I princip bör justeringsbeloppet således bestämmas till skillnaden mellan de högre byggnadskostnaderna före intrånget och de lägre, optimala kostnaderna efter intrånget.

En första fråga som därmed inställer sig är *vilka kostnader* som ska tas med i kalkylen. Detta är kanske inte helt självklart vid ett första påseende.

Man kan nämligen *å ena sidan* resonera som så, att det som gör att köparen betalar mindre för överflödiga byggnadsutrymmen är att han får högre *drifts- och underhållskostnader* än vad som skulle ha varit fallet om byggnadsarean varit optimal i förhållande till åkerarealen efter intrånget. Det borde i så fall vara dessa slag av "onödiga" kostnader som läggs till grund för korrektionsbeloppet. Det går ju knappast att undvika drifts- och

⁵⁰³

Ekonomibyggnadernas andel av den totala anpassningsersättningen är ca 58 procent för Gss och Gmb och 67 procent för resten av landet, se ovan s. 144, speciellt beräkningen i fotnot 397.

⁵⁰⁴

Jfrovans. 145.

underhållskostnader för de utrymmen som inte kan utnyttjas till följd av minskad åkerareal om resten av byggnaden används. Möjligen går det kanske att minska kostnaderna till en viss del.⁵⁰⁵ Om byggnaden i framtiden ersätts med en ny, som är anpassad till åkerarealen efter intrånget, kommer kostnaderna dock att minska till en optimal nivå.

Å *andra sidan* kan man hävda att *också* kapitalkostnaden bör tas med i beräkningen. Det framstår som rimligt att tänka sig att köparen inte vill betala fullt ut för en ekonomibygnad som han inte kan nyttja i full utsträckning, och att det sålunda inte är bara de extra drifts- och underhållskostnaderna som gör att han betalar mindre utan även *överkapaciteten i sig*. I förlängningen skulle man utifrån detta resonemang kunna hävda att köparen betalar, eller åtminstone vill betala, för enbart värdet av en byggnad som är anpassad till arealen efter intrånget. Mot detta ska naturligtvis ställas säljarens önskan att få fullt betalt för byggnaden.

Vilket av dessa båda alternativ - med eller utan kapitalkostnad - som är rimligast är svårt att säga bestämt. Men vid en rättslig värdering kan det ändå vara skäligt att utgå från det senare alternativet. I den slutliga bedömningen av korrektionsbeloppet kan det sedan bli aktuellt att göra en marknadsvärdeanpassning av det framräknade beloppet, se vidare nedan.

Slutsatsen blir alltså att de byggnadskostnader som ska ligga till grund för justeringsbeloppet för att få ett mått det marginella åkermarksvärdet bör innefatta *kapital-, drifts- och underhållskostnader*.

Bör en korrigerig alltid göras?

En annan intressant fråga är om en korrigerig alltid bör göras, dvs. om det marginella åkermarksvärdet alltid är högre än det genomsnittliga. Annorlunda uttryckt, med anknytning till terminologin i 1983 års jordbruksnorm, gäller frågan om det alltid bör utgå anpassningsersättning för ekonomibygnader.

Frågan är berättigad av olika anledningar. Flera är av mer *värderingsteknisk art*. Det finns ju all orsak att fråga sig om det verkligen alltid uppkommer överdimensionerade ekonomibygnader om *intrånget är mycket litet*, t.ex. om några ar tas i anspråk av en fastighet med 100 ha åker. En

505

När det gäller t.ex. underhållskostnaderna för en ladugård är det sannolikt så att dessa kan reduceras *något* relativt omgående om antalet djur minskar på grund av intrånget. En viss del av underhållskostnaden torde nämligen vara proportionell mot antalet djur, exempelvis slitage av inventarier. Men den större del av kostnaden är som regel "fast" och kan inte reduceras förrän byggnaden ersätts med en ny. Jfr Norell (1998) s. 64, fotnot 129. (Det går att ge fler exempel på att det inte är fråga om antingen eller, men jag går inte djupare in på denna fråga här. Situationen varierar helt naturligt också i hög grad från fall till fall.)

förlust på någon promille av den totala åkerarealen kan näppeligen innebära någon märkbar effekt på så vis att antalet djur måste minskas.

En annan värderingsteknisk anledning är att byggnaderna kan ha varit *underdimensionerade före intrånget*. Detta borde i så fall ha lett till en bättre anpassning, en bättre balans mellan arealen åker och byggnader.⁵⁰⁶ Det kan vara fallet exempelvis om fastighetsägaren har mjölkkor och åkerarealen före intrånget är så stor att han själv inte kan använda allt foder som produceras på fastigheten. Vid spannmålsproduktion kan man tänka sig att torkningsutrymmen etc. är för små i förhållande till arealen.

Det kan naturligtvis också förekomma att byggnaderna är *överdimensionerade redan före intrånget*. I så fall bör endast den ytterligare överdimensionering som orsakas av markförlusten ersättas. Detta följer av det grundläggande kausalitetskravet.⁵⁰⁷

Vidare måste hänsyn tas till möjligheterna för fastighetsägaren att *skaffa ersättningsmark* eller på annat sätt minska skadan. Det går kanske att använda byggnaderna för annat ändamål i lantbruket eller i en annan ekonomisk verksamhet. Möjligheterna till sådana anpassningsåtgärder kan alltså innebära att arealbortfallet inte leder till att ekonomibyggnaderna kommer att bli outnyttjade. Denna fråga diskuteras ytterligare nedan under tidsaspekten.

Ytterligare en anledning att diskutera den inledande frågan är från en mer *rättslig aspekt*. I rättsfallet NJA 1960 s. 125 fann hovrätten, vars bedömning delades av HD, att det skulle utgå anpassningsersättning även vid mycket ringa arealförluster, eftersom "de fasta kostnaderna framdeles bärs av en mindre areal".⁵⁰⁸ Detta rättsfall har sedan återopats i olika sammanhang som argument för att det i princip alltid bör utgå anpassningsersättning, oavsett hur litet intrånget än är, och att ersättningen dessutom bör utgå som annan ersättning.⁵⁰⁹

I ett tidigare arbete, Norell (1998) s. 47 ff., har jag diskuterat giltigheten av detta rättsfall idag mot bakgrund av bl.a. den ändrade ersättningslagstift-

⁵⁰⁶

Jag har diskuterat denna fråga i andra sammanhang tidigare, se t.ex. Norell (1989) s. 56.

⁵⁰⁷

Jfr ovan s. 82 om kausalitetskravet.

⁵⁰⁸

Den första instansen, expropriationsdomstolen, ansåg att det inte borde utgå någon ersättning med hänsyn till den ringa arealförlusten (ca två procent av total åkerareal). Domstolen anförde därvid bl.a. om byggnader att dessa sällan är optimalt anpassade efter arealen och att dessa inte bör räcka till bara för normala skördar utan även för maximala. Hovrätten menade dock att frågan huruvida ersättning borde utgå inte kunde bedömas utifrån den grad av i vilken de fasta produktionsmedlen utnyttjades före arealbortfallet. HD fann att det saknades anledning att gå ifrån hovrättens domslut.

⁵⁰⁹

Se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 193

ningen år 1972. Jag fann då att det idag framstår som tveksamt att bestämma anpassningsersättning generellt, vilket tolkningen av rättsfallet har lett till i den praktiska metodtillämpningen. Argumentet att de fasta kostnaderna får bäras av en mindre areal efter intrånget framstår nämligen som irrelevant, för att inte säga direkt principiellt felaktigt. I stället bör, enligt min uppfattning, intrångsansättning och övrig skada bestämmas enligt de principer som redovisas här i detta arbete.

Slutsatsen blir att varken de värderingstekniska eller rättsliga aspekterna motiverar att det i en rättsenlig värderingsmetod finns anledning att generellt korrigera det genomsnittliga markvärdet. En *bedömning* måste göras med hänsyn till omständigheterna *i varje enskilt fall*. Det kan leda till att en korrigering inte bör göras, exempelvis om byggnaderna var underdimensionerade före intrånget. I en mer schabloniserad metod eller i en norm kan det dock vara motiverat att förenkla förfarandet (se längre fram om schablonisering).

Tidsaspekten

Tidsaspekten, *kapitaliseringstiden* i beräkningen, är givetvis väsentlig. Det är i huvudsak två faktorer som är avgörande för denna, dels byggnadernas återstående livslängd, dels möjligheten att minska skadan genom anpassningsåtgärder.

Byggnadernas återstående livslängd varierar givetvis från fall till fall, allt ifrån en nyuppförd byggnad till en byggnad utan vare sig någon återstående ekonomisk eller teknisk livslängd. En normal avskrivningstid på byggnader inklusive inventarier kan uppskattas till ca 30 år och den genomsnittliga återstående innehavstiden blir därför 15 år.⁵¹⁰ Men 15 år är alltså enbart ett schablonvärde, som inte bör användas vid en noggrann värdering.

Även möjligheterna att minska skadan genom olika *anpassningsåtgärder* varierar i hög grad från fall till fall.⁵¹¹ Sådana åtgärder kan bestå i t.ex. tillköp eller arrende av ersättningsmark, vilket i vissa fall kan ske omgående eller i andra fall efter en viss tid.⁵¹² Ett annat exempel är inköp av foder till mjölkkor som ersättning för den minskade arealen.

⁵¹⁰

Det är denna kapitaliseringstid som ligger till grund för 1983 års jordbruksnorm. Se Vägverket (1984) del III kapitel 11s. 8.

⁵¹¹ Se Norell (1998) s. 53 ff. om anpassningsåtgärder.

⁵¹² Jfr 1983 jordbruksnorm, enligt vilken ingen anpassningsersättning ska utgå om kompensation i form av tillskottsmark erhålls omedelbart, se Vägverket (1992) s. 47. Jfr liknade synpunkter Vägmarkersättningskommittén (1963a) s. 56.

Tidsaspekten behandlas ytterligare längre fram (s. 189) med utgångspunkt från möjligheterna till och lämpligheten av schablonisering.

Marknadsvärdeanpassning genom simulering

Även om man tillämpar det beskrivna tillvägagångssättet så kommer man inte ifrån huvudfrågan: hur tar marknaden hänsyn till överdimensionerade byggnader? Eller annorlunda uttryckt: slår hela det utifrån byggnadskostnader framräknade justeringsbeloppet igenom i marknadsvärdet?

Detta är ju en grundläggande fråga när det gäller att bedöma minskningen av fastighetens marknadsvärde. Vi har ju varit inne på denna frågeställning flera gånger tidigare, bl.a. i samband med diskussionen om hur byggnadsinvesteringar kan antas slå igenom i marknadsvärdet.⁵¹³ Det går egentligen inte att säga något mer än vad som redan sagts. Det sannolika är alltså att beloppet normalt inte slår igenom helt i marknadsvärdet. En kvalificerad gissning, mot bakgrund av vad som sagts tidigare, är att genomslaget torde ligga på i storleksordningen 50-75 procent.⁵¹⁴

Slutsatsen blir sålunda att det framstår som rimligt att ett framräknat justeringsbelopp bör reduceras med 25-50 procent.

Schablonisering

Det har framgått att den marknadsvärdeminskning som orsakas av överdimensionerade ekonomibyggnader torde i hög grad variera beroende på omständigheterna i varje enskilt fall. Det är inte ens säkert att det uppkommer någon sådan effekt eftersom en minskad åkerareal kan leda till att det blir en bättre balans mellan arealen åker och byggnader. Bedömningen av det marginella marknadsvärdet, eller om man så vill korrigeringsbeloppet, bör alltså rent strikt göras från fall till fall.

Det ligger i sakens natur att det ofta blir mycket svåra bedömningar. Det kan därför vara motiverat att i viss utsträckning ta till schabloner. Detta är helt i enlighet med principerna för officialvärdering.

⁵¹³ Se ovan s. 73. Jfr även den tidigare diskussionen om avkastningsvärdets genomslag i marknadsvärdet, t.ex. s. 169.

⁵¹⁴ Ett sådant genomslag blev resultatet i t.ex. rättsfallen V85:5 och V88:12 som kommenterats tidigare i fotnot 131. Dessa rättsfall gällde ersättning för gjorda byggnadsinvesteringar. Den ersättningssituation som diskuteras här är ju lite annorlunda, eftersom den gäller hur de extra kostnaderna för överdimensionerade byggnader inverkar *negativt* på fastighetens marknadsvärde. Men man torde ändå, vid en rättslig värdering, kunna anta att genomslaget är av samma storleksordning i båda situationerna. Det finns i varje fall inte några rimliga skäl som talar för att det är större i den här aktuella situationen.

En väsentlig faktor i sammanhanget är *intrångets storlek*. Såväl den relativa som absoluta minskningen av jordbruksarealen har helt naturligt betydelse för denna effekt. I en schablon borde man på goda grunder kunna förutsätta att om arealförlusten är mycket liten relativt sett, så inträffar inte denna effekt eller också går det att ganska omgående reducera skadan genom lämpliga anpassningsåtgärder.

En lösning på problemet skulle kunna vara att det genomsnittliga *marknadsvärdet inte bör justeras om arealbortfallet är mindre än exempelvis antingen 2 procent av åkerarealen eller 0,5 hektar.*⁵¹⁵

Schabloniseringen kan å andra sidan komma att innebära att det i princip alltid blir aktuellt med en korrigering av genomsnittsvärdet i övriga fall, dvs. då intrånget är större än minimigränserna ovan och även om byggnaderna är underdimensionerade före intrånget. I det sista fallet leder ju intrånget, som tidigare framhållits, snarare till en bättre balans mellan produktionsfaktorerna åkerareal och byggnader. Men i en metod för officialvärdering kan det alltså trots detta vara motiverat från rättssäkerhetsynpunkt att en sådan lösning på problemet väljs. Det behöver dock inte innebära att det inte ska finnas möjligheter att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Vi kommer därvid åter in på frågan om *kalkylperiodens längd*. Principiellt bör alltså denna bedömas från fall till fall, varvid man förutom byggnadernas skick bör ta hänsyn till skäliga anpassningsåtgärder. Av praktiska skäl torde det dock som regel vara att föredra att använda ett *schabloniserat förfarande*. Även den officialrättsliga värderingen med kravet på likabehandling etc. kan som vi sett motivera schablonförfarandet inom rimliga gränser. Den som utför värderingen bör ändå ha i åtanke vilka felaktigheter en okritiskt användning av schabloner kan ge upphov till i det enskilda fallet.

Schabloniseringen behöver inte innebära att det finns endast ett alternativ i fråga om kalkylperiodens längd.⁵¹⁶ Man kan ju mycket väl tänka sig - och

⁵¹⁵ Gränsen 0,5 ha är alltså tänkt som en minimigräns i absoluta tal, vilken kommer att gälla för jordbruk på mindre än 25 ha åker. För större jordbruk kommer 2-procentsgränsen att gälla. Dessa båda gränser är inte på något sätt underbyggda annat än det alltså kan vara rimligt att ha dels ett relativt mått (för stora gårdar), dels ett absolut mått (för små gårdar) på de fall då det rimligen inte torde uppkomma några negativa effekter på marknadsvärdet orsakat av överdimensionerade byggnader. Å andra sidan man naturligtvis hävda att eftersom det gäller så små arealer, kommer även de ersättningsbelopp som diskussionen gäller att bli små. (För den som gör intrånget, t.ex. Vägverket, har det kanske inte så stor ekonomisk betydelse om en sådan "kvalifikationsgräns" införs eller inte. Men diskussionen här gäller den principiella aspekten.)

⁵¹⁶ Så är fallet i 1983 års jordbruksnorm, där anpassningsersättningen för ekonomibyggnader beräknats utifrån en kapitaliseringstid på 15 år.

det är säkert också lämpligt - att det finns *flera alternativ*, vilka tar hänsyn till de förhållanden som nämnts ovan. *Intrångets storlek, byggnadernas återstående livslängd* samt möjligheterna för fastighetsägaren att minska skadan genom rimliga *anpassningsåtgärder* bör sålunda vägas samman.

Hur de olika alternativen ska utformas närmare kan givetvis diskuteras. Eftersom syftet med detta arbete är att behandla principerna och inte detaljerna i metoden, ska här bara i grova drag skisseras vilka schabloniseringsalternativ som kan vara lämpliga.⁵¹⁷ Förslagsvis kan det vara lämpligt med *fyra alternativ*, varav det första är ett nollalternativ (= ingen anpassningsersättning för ekonomibyggnader); se tabell 2 nedan.

Tabell 2. *Förslag till schablonisering av kalkylperioden för beräkning av inverkan på marknadsvärdet av överdimensionerade ekonomibyggnader.*

Kalkylperiod (år)	Bör tillämpas i följande fall
0	<ul style="list-style-type: none">• Byggnaderna har ingen återstående livslängd eller• Övriga fall om det går att skaffa likvärdig ersättningsmark omgående
5	<ul style="list-style-type: none">• Relativt gamla byggnader eller• Övriga fall om det går att minska skadan genom anpassningsåtgärder de närmaste åren
10	<ul style="list-style-type: none">• Normal byggnadsålder och normala anpassningsmöjligheter eller• Relativt nya byggnader och goda anpassningsmöjligheter
15	<ul style="list-style-type: none">• Övriga fall (t.ex. nya byggnader och normala anpassningsmöjligheter eller normal byggnadsålder och dåliga anpassningsmöjligheter)

⁵¹⁷ Det kan i sammanhanget nämnas att 1963 års jordbruksnorm hade ett mycket mer detaljerat sätt att bestämma anpassningsersättningen än 1983 års norm, se Vägmarksansättningskommittén (1963b) s. 11 ff. Vid större arealbortfall, mer än 1 ha eller 10 procent av fastighetens åkerareal, skulle sålunda beräkningen göras utifrån byggnadernas återstående varaktighetstid (dock högst 25 år). För mindre arealbortfall fanns en schablonmetod med tre anpassningsnivåer.

Av tabellen framgår att den *maximala tiden* har satts till 15 år. Om det är en nyuppförd byggnad verkar detta vara en kort tid vid ett första påseende, men man måste alltså väga in anpassningsmöjligheterna även i sådant fall. Och det framstår i så fall som att 15 år normalt kan vara en rimlig maximal tid. Givetvis kan det ändå i *extremfall* inträffa att man bör räkna med en *längre tid*, t.ex. om det är ett stort intrång och det inte alls bedöms som möjligt att minska skadan genom vare sig anskaffning av mark i framtiden eller på annat sätt.⁵¹⁸ Tabellen redovisar som sagt enbart schabloner och att det kan finnas anledning att gå ifrån dem ibland.

Det kan tilläggas att frågan om kalkylperiodens längd vid beräkning av *totalskadan* kommer att behandlas utförligt i avsnitt 4.5. Men det är att märka att det är ett annat syfte med beräkningen i den situationen. Ytterligare en tänkbar schablonisering eller förenkling gäller *själva beräkningsgrunden*. Vi har konstaterat (s. 184) att alternativet att utgå från skillnader i byggnadskostnader är det principiellt riktiga jämfört med att utgå från förlust av täckningsbidrag. Rent praktiskt kan emellertid det senare beräkningssättet vara att föredra. Täckningsbidragen kommer ändå att behöva användas vid beräkning av det minskade avkastningsvärdet (total-skadan). Och det går sannolikt att komma fram till i stort sett samma resultat beloppsmässigt med båda beräkningsalternativen. Men i så fall bör det sannolikt vara ett sorts normaliserat täckningsbidrag som läggs till grund för beräkningen, inte ett belopp som beror av om EU-stöd utgår eller inte.

I sin mest extrema form kan schabloniseringen i det här avseendet tänkas gå så långt att man väljer det beräkningssätt som finns i 1983 års jordbruksnorm. Korrigeringsbeloppet bestäms därvid helt enkelt till ekonomibyggnadernas andel av normens anpassningsersättning.⁵¹⁹ Men om förenklingen drivs så långt har gränsen, enligt min mening, passerats för vad som kan anses vara skäligt i en rättsenlig värderingsmetod, varför ett sådant förfarande lämpar sig bäst i en norm.

Slutsatsen blir därför, även om man i och för sig skulle utgå från täckningsbidrag, att det behövs ett beräkningsunderlag som speglar skillnader i optimala byggnadskostnader per arealenhet.

518

Som jämförelse kan nämnas att Vägmarkersättningskommittén (1963a) s. 60 föreslog en maximal anpassningstid för byggnader på 25 år (vid större arealbortfall). Men i en metod för att bedöma marknadsvärdeminskningen anser jag det vara en fullt godtagbar noggrannhet att som en schablon sätta gränsen till 15 år. Man ska ändå komma ihåg att posten annan ersättning (total-skadan) ska uppskattas med en större noggrannhet beroende på omständigheterna i varje enskilt fall.

519

Se ovan s. 144, speciellt fotnot 397.

En annan aspekt är att det bör göras en sammanvägning av de synpunkter som förts fram tidigare under marknadssimulering och nu sist om kalkylperioden. Man får sålunda en *schabloniserad marknadsvärdeanpassad faktor* om dessa båda aspekter vägs ihop.

Vi har genom marknadssimuleringen kommit fram till (s. 188) att det kan vara rimligt att reducera ett framräknat belopp med 25-50 procent. Tillämpning av en sådan reduktion (33 procent) på de fyra tidsalternativen ger följande faktorer vid kapitalisering med 4 procents kalkylräntefot:⁵²⁰

Tabell 3. *Förslag till olika schabloniserade kapitaliseringsfaktorer för att beräkna inverkan på marknadsvärdet av överdimensionerade ekonomibyggnader.*

Kalkylperiod	Kapitaliseringsfaktor ^a	Marknadsvärdeanpassad faktor
0 år	0	0
5 år	4,45	3,0
10 år	8,11	5,5
15 år	11,12	7,5

^a Beräknad efter 4 procents kalkylränta.

Faktorerna i den sista kolumnen bör alltså appliceras på årsbeloppet (skillnaden i optimala byggnadskostnader före och efter intrånget) för att beräkna korrektionsbeloppet, dvs. tillägget till det genomsnittliga marknadsvärdet.

Sammanfattning

Slutsatsen av det förda resonemanget är att det framstår som rimligt att metodiken bör utformas på så vis, att det *genomsnittliga marknadsvärdet inte behöver korrigeras vid små intrång*, exempelvis om det är mindre än antingen 2 procent av åkerarealen eller 0,5 hektar. Annorlunda uttryckt, med anknytning till den terminologi som används idag i 1983 års jordbruksnorm, bör det inte utgå anpassningsersättning för byggnader i sådana fall.

För *övriga fall* bör genomsnittsvärdet *korrigeras uppåt enligt riktlinjerna i tabellerna 2 och 3* för att nå ett rimligt mått på det marginella marknadsvärdet. Korrektionsbeloppet bör i princip bestämmas utifrån marginella

⁵²⁰

Beträffande motivet till denna kalkylräntefot, se avsnitt 4.7.2.

byggnadskostnader, men rent praktiskt kan det vara att föredra att beloppet bestäms mera schablonmässigt med utgångspunkt från ett rimligt belopp per hektar ianspråktagen åkermark.

Det ska naturligtvis finnas utrymme att gå ifrån schabloniseringen om omständigheterna i det enskilda fallet talar för detta. Om det finns t.ex. en nybyggd ladugård på fastigheten och det är uppenbart att den inte kan utnyttjas fullt efter intrånget, så framstår det inte som rimligt att marknadsvärdeminskningen bestäms enligt det schabloniserade sättet. I stället är det i ett sådant fall riktigare att utgå från de faktiska kostnaderna för den överdimensionerade byggnaden under dess återstående livslängd; dock kan det vara rimligt med en marknadsvärdeanpassning av det framräknade beloppet även i detta fall.

Bestående skador

De bestående skadorna orsakas av intrångseffekter som finns kvar i princip oförändrade så länge som själva vägen finns kvar. I 1983 års jordbruksnorm rör det sig om följande poster:⁵²¹

- Försvårad brukning
- Längre ägoavstånd
- Hinder vid passage av väg
- Fältkantverkan
- Försvårad betesdrift
- Ökat stängselbehov

Det kan visserligen tänkas att det kan gå att minska skadorna genom olika åtgärder, men generellt sett bör man utgå från att de vanligaste intrångseffekterna - speciellt försvårad brukning och fältkantverkan - består inom överskådlig tid. Hänsyn till *skäligen anpassningsåtgärder* bör dock som vi ska se tas vid värderingen, vilket kan innebära att skadorna minskar på sikt.

M-faktormetoden

M-faktormetoden är den metod som bör användas för att bedöma intrångsersättningen orsakad av bestående årliga skador. Metoden har behandlats ingående tidigare i avsnitt 3.3.3, men det kan här vara på sin plats att mera ingående diskutera faktorns storlek. Det är ju inte alls givet att endast en enda faktor, och jag tänker då på den vanliga faktorn 10, bör användas i alla situationer.

⁵²¹ Se Vägverket (1984) del III avsnitt 4 s. 1.

Vi har nämligen sett att skäl talar för att faktorn bör vara större för t.ex. *slättbygdsfastigheter* än för *skogsbygdsfastigheter*.⁵²² Faktorn 10 är enbart en normaliserad faktor, som dock fått ett stort genomslag i den praktiska tillämpningen.⁵²³

Mot denna bakgrund framstår det som *rimligt att variera M-faktorn* i en metod för officialvärdering. Mot denna principiella aspekt ska å andra sidan ställas de mer praktiska svårigheter som ofta kan uppkomma om det finns fler alternativ att välja mellan. De senare aspekterna måste emellertid ses som underordnade i den principiella värderingsmetodiken; det är en annan sak om man förenklar förfarandet i en norm.

Det kan dessutom kanske finnas anledning att variera faktorn beroende på vilket *slag av bestående effekt* som värderingen gäller. Förutom att det torde vara möjligt att reducera skadan mer för vissa effekter än för andra, så kan man diskutera om det kanske kan finnas någon skillnad på exempelvis en kostnadsökning och ett intäktsbortfall. Detta sagt med tanke på att det empiriska material som stödjer faktorn gäller i huvudsak kostnadsökningar.

Lämplig faktor

Mot bakgrund av det som sagts nyss kan det alltså vara lämpligt att variera faktorn beroende på i första hand *produktionsområde* (skogs- eller slättbygd). Men det kan även vara rimligt att faktorn varieras inom områdena beroende på *den aktuella fastighetens storlek och arrondering* (vad som är normalt, bättre och sämre i detta avseende). Förslagsvis kan de olika alternativen i tabell 4 nedan vara en rimlig utgångspunkt för val av faktor i det enskilda fallet.

Motiven till de faktorer som redovisas i tabellen har alltså diskuterats tidigare.⁵²⁴ I korthet kan den *regionala skillnaden* förklaras bl.a. av dels att ett brukningsintrång är mer iögonenfallande på slättbygdsfastigheter, dels att slättbygdsföretagens maskinpark inte är anpassade till naturliga brukningshinder etc. Vidare är det rimligt att faktorn ökar med stigande marknadsvärdenivåer på åkermarken; den relativa inverkan på marknadsvärdet kommer ju att bli helt annorlunda, vilket illustrerades av räkneexemplet på s. 140.

⁵²² Se slutsatsen ovan s. 169, som styrks av dels Larssons (1952) undersökning (jfr s. 167), dels underlaget för fastighetstaxeringen (jfr s. 168).

⁵²³ Se ovan s. 171.

⁵²⁴ Se analysen och slutsatserna på s. 169 ovan, speciellt diskussionen i fotnot 478.

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

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

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

Storleken, nivån, på faktorerna styrks av det refererade empiriska materialet. Detta är dock i och för sig är ganska föråldrat, men det finns å andra sidan inte några skäl som talar för att resultatet i stort skulle vara felaktigt idag. Faktorerna kan dessutom motiveras med att det är en officialrättslig och inte en strikt ekonomisk marknadsvärdeminskning som söks, varför det alltså genomgående tagits hänsyn till en viss säkerhetsmarginal. Det sista argumentet är inte minst viktigt.

Det går naturligtvis alltid att diskutera vilken områdesindelning och vilka parametrar i övrigt som ska tas med i en tabell av det här slaget. Man kan kanske lika gärna utöka intervallet 8-12 med något område och "reservera" de högsta M-faktorerna för enbart de största och mest välarronderade gårdarna i landet (Gss-området). Tabellen är dock ett försök att gå ifrån en alltför stelbent tillämpning av faktor 10 i alla situationer.

En annan kommentar till tabellen är att de relativt sett höga faktorerna, i varje fall i förhållande till schablonvärdet 10, för områdena Gss, Gmb, Gns och Ss även kan motiveras med att årsskadan kanske ibland blir underskattad för stora gårdar. Vi har redan sett (s. 167) att detta kan vara en åtminstone bidragande orsak till skillnaden mellan slättbygds- och skogsfastigheter i Larssons undersökning. Med andra ord, om man uppskattar årsskadan för de större gårdarna utifrån en mer normal och billigare maskinpark, så att årsskadan av t.ex. försvårad brukning blir lägre än den verkliga, behövs det följaktligen en högre M-faktor för att komma fram till den "rätta" marknadsvärdeminskningen. Givetvis bör årsskadan i möjligaste

mån bestämmas till ett riktigt belopp, men man kan kanske inte helt bortse från att årsskadan trots detta blir underskattad i en del fall. Och det kan alltså kompenseras genom en högre M-faktor. På motsvarande sätt kan man via en lågt vald faktor ta hänsyn till att årsskadan kan vara överskattad för småjordbruken.

Frågan om dessa M-faktorer bör tillämpas på alla slag av bestående skador, eller om det finns anledning att göra ytterligare distinktioner, kan besvaras först efter det att vi har diskuterat skäligen anpassningsåtgärder.

Skäligen skadebegränsande åtgärder - allmänt

Frågan om vilka skäligen skadebegränsande åtgärder - eller anpassningsåtgärder - som fastighetsägaren bör göra har som framgått av avsnitt 2.2.5 kanske betydelse främst vid bestämmande av annan ersättning.⁵²⁵ Vid bedömning av fastighetens marknadsvärdeminskning bör man emellertid ta ställning till hur en *genomsnittsköpare*⁵²⁶ sannolikt skulle resonera, vilket innebär att man även bör simulera vilka rimliga skadebegränsande åtgärder som denne sannolikt kan komma att utföra. Köparen förvärvar ju den skadade fastigheten så att säga i befintligt skick och med de möjligheter det finns att anpassa jordbruksdriften för att minska skadan. Han eller hon försöker sannolikt vidta alla de åtgärder som framstår som ekonomiskt motiverade, åtminstone inom rimliga gränser.

Det faktum att den hypotetiske köparen förvärvar fastigheten i befintligt skick innebär också att han redan från början har maskiner och redskap som är anpassade till situationen efter intrånget. Det är i varje fall rimligt att utgå från detta vid simuleringen av marknadsvärdet efter intrånget. Detta leder i sin tur till att också den totala skadan för en förvärvare av den skadade fastigheten bör, åtminstone teoretiskt, vara mindre än för innehavaren, som brukar fastigheten med en maskinpark som är anpassad till situationen före intrånget. Detta kan alltså vara ytterligare en bidragande förklaring till att en kalkylerad minskning av avkastningsvärdet normalt inte slår igenom i marknadsvärdet. (Den aktuella fastighetsägarens förhållanden ska däremot ligga till grund för att bestämma posten annan ersättning.)

Det ligger i sakens natur att möjligheterna att utföra skadebegränsande åtgärder torde *variera mycket från fall till fall* och det torde dessutom vara skillnad för olika slag av intrångseffekter. Det kan därför vara lämpligt analysera denna fråga genom att titta närmare på varje bestående effekt för

⁵²⁵ Jfr ovan s. 88 om skadebegränsande åtgärder.

⁵²⁶ För tydlighetens skull ska här påminnas om att det är kategorin aktiva lantbrukare som är utgångspunkten för marknadssimuleringen.

sig och därigenom slutligen bedöma vilka konsekvenser det kan få i fråga om storleken på M-faktorn. Utgångspunkten är alltså normalköparens situation och inte innehavarens.

Försvårad brukning

Posten försvårad brukning, som i sin tur delas upp i fyra delposter (ökad tidsåtgång vid brukning av restfält, ökad ställtid, ökad dubbelspridning samt obrukbara områden), torde *knappast gå att reducera* i någon nämnvärd utsträckning. Förenklat kan man säga att denna intrångseffekt består oförändrad så länge vägen finns kvar. Posten försvårad brukning kan därför sägas vara en bestående årlig skada i dess rätta bemärkelse.

Slutsats. För årsskadan som orsakas av försvårad brukning bör de M-faktorer som redovisas i tabell 4 i princip alltid kunna tillämpas för att uppskatta den intrångsersättning som bör utgå.

Fältkantverkan

Posten fältkantverkan, dvs. den minskade skördenivå som uppkommer intill vägen, är en bestående intrångseffekt på samma sätt som försvårad brukning. Årsskadan består *i princip oförändrad* så länge som vägen finns kvar. Visserligen är det i detta fall fråga om ett intäktsbortfall och inte en kostnadsökning, men det framstår ändå som rimligt att intrångsersättningen uppskattas på samma sätt som för försvårad brukning.

Slutsats. M-faktorerna i tabell 4 bör användas.

Ägoavstånd

När det gäller längre ägoavstånd förhåller sig det sig annorlunda än för de två föregående posterna. Det finns som regel bättre möjligheter för en presumtiv köpare att *minska skadan genom olika åtgärder*, åtminstone på längre sikt. Man kan urskilja i princip följande slag av generella åtgärder:

- Anpassning av maskiner och redskap (t.ex. större vagnar)
- Anpassning av jordbruksdriften (t.ex. extensivare drift)
- Ändrad markanvändning (t.ex. skogsplantering)
- Markbyten (eller utarrendering)

De olika åtgärderna kommer att diskuteras utförligare i avsnittet 4.5.2 om kalkylperioden för totalskadan, varför vi inte går in på dem närmare i detalj här. Det är ju vid beräkning av annan ersättning som det blir aktuellt att ta ställning till vilka åtgärder som det är skäligt att den aktuella fastighetsägaren (brukaren) bör utföra.

Problemställningen här är en annan eftersom man ska se situationen ur den presumtive normalköparens synvinkel. Det rimliga är att det är en köpare som har *maskiner anpassade till det längre ägoavståndet* som bör betraktas som köpare av den skadade fastigheten. Liknande resonemang kan föras även om nästa åtgärd, anpassning av jordbruksdriften, dvs. att det är ett rimligt antagande att en fiktiv köpare kalkylerar med denna möjlighet när han bestämmer priset på fastigheten. Båda dessa åtgärder torde kunna leda till att den fiktive köparen uppfattar vägförlängningen som en mindre skada än den aktuella ägaren.

Speciellt vid *stora vägförlängningar* är det viktigt att använda simulering som hjälpmedel för att bedöma marknadsvärdeminskningen. Det kan som exempel aldrig vara rimligt att ersättningen blir större jämfört med situationen att det berörda åkerskiftet hade tagits i anspråk helt.⁵²⁷ Åkerskiftet torde i princip alltid ha ett visst värde för köparen, om inte annat som kal skogsmark.

Frågan är alltså hur genomsnittsköparen sannolikt resonerar när han står i begrepp att köpa en fastighet med ett avsides beläget åkerskifte. Förutom den aspekt som nämndes nyss, att marken torde ha ett visst värde för köparen vid alternativ användning, är det i huvudsak två andra aspekter i åtgärdslistan ovan att ta hänsyn till. Det är det dels i vilken mån som köparen redan vid köpet har i åtanke att han kan sälja eller arrendera ut det avskurna åkerskiftet, dels hur starka hans avsikter är att använda marken för fortsatt normal jordbruksdrift eller om han räknar med att övergå till en extensivare drift. Den slutliga bedömningen av marknadsvärdeminskningen blir en sammanvägning av dessa synpunkter, vilket säger sig självt kan vara en nog så grannliga uppgift.⁵²⁸

Vid mycket stora vägförlängningar blir det alltså fråga om speciella bedömningar beroende på omständigheterna i varje enskilt fall. Det går inte

⁵²⁷ Se Norell (1994) s. 57 om denna fråga.

⁵²⁸ Jag har i tidigare sammanhang gett mig på denna uppgift genom några beräkningsexempel avseende ersättning för förlängda ägoavstånd vid stängning av järnvägsöverfarter (Norell, 1994, s. 59 ff. samt bilaga 4). I stora drag tycker jag att exemplen står sig även idag, varför jag ska återge ett av dem här för att belysa hur man kan gå till väga vid marknadssimuleringen: "*Genom avstängningen blir ägoavståndet 2,5 km längre till ett åkerskifte. De årliga transportkostnaderna ökar med 2 000 kr. Marknadsvärdet på åkerskiftet bedöms till 28 000 kr. Skiftet bedöms kunna säljas till detta pris efter avstängningen, eftersom det finns en mycket intresserad köpare. Tillämpning av M-faktor 10 ger i detta fall en marknadsvärdeminskning på 20 000 kr. Skiftet borde alltså ha ett marknadsvärde på 28 000 - 20 000 = 8 000 kr efter åtgärden. Samtidigt har vi emellertid förutsatt att skiftet kan säljas till ett sannolikt pris av 28 000 kr. Detta talar för att fastighetens marknadsvärdeminskning uppgår till ett mindre belopp än 20 000 kr, att detta belopp ligger mellan 0 och 20 000 kr. En rimlig bedömning i detta fall är att beloppet ligger mitt i intervallet, dvs. att marknadsvärdeminskningen kan uppskattas till 10 000 kr.*" (a.a. s. 59).

att utan vidare använda en M-faktor okritiskt. Det är därför svårt, för att inte säga ytterst tveksamt, att rekommendera M-faktormetoden för dessa värderingssituationer. Möjligen skulle man kunna säga att denna metod kombinerad med en skälighetsprövning och/eller marknadssimulering vore ett gångbart förfarande.

Även vid *små eller mer normala*⁵²⁹ vägförlängningar är det med hänsyn till de ovan diskuterade anpassningsmöjligheterna, som inbegriper att en hypotetisk köpare av den skadade fastigheten kan antas ha maskiner etc. som är anpassade till denna situation, rimligt att man bör generellt sett räkna med en lägre M-faktor jämfört med effekten försvårad brukning. Det går givetvis alltid att diskutera hur stor skillnaden bör vara. Som en samlad bedömning kan det framstå som skäligt att räkna med en faktor som är *två enheter lägre* än de som redovisas i tabell 2.

Vi kan som exempel ta en fastighet med normal storlek och arrondering i Ssk-området. Enligt tabell 4 ska en M-faktor i intervallet 8-12 väljas. Faktorn ska tillämpas på årsskadan för försvårad brukning och fältkantverkan. Vi bedömer att faktor 10 är lämplig i det här aktuella fallet och uppskattar alltså marknadsvärdeminskningen av dessa effekter med faktor 10. Om det förlängda ägoavståndet är " normalt", så bör faktor 8 användas för att beräkna marknadsvärdeminskningen orsakad av vägförlängningen.

Denna lägre faktor för ägoavstånd bör i princip appliceras på en årsskada som beräknats utan egentlig hänsyn till den presumtive normalköparens speciella situation. Det är närmast årsskadan för den aktuelle ägaren (brukaren) som avses. Denna årsskada kan dock inbegripa vissa långsiktiga och generella skadebegränsande åtgärder. Hänsynen till att den hypotetiske köparen förvärvar fastigheten i befintligt skick samt mer generella skadebegränsande åtgärderna tas alltså via den lägre faktorn. Omedelbara och för den aktuelle ägaren uppenbart realistiska åtgärder bör i stället beaktas vid beräkning av årsskadan som grund för annan ersättning.

Slutsatser. Vid små eller normala vägförlängningar bör man använda en M-faktor enligt tabell 2 minskad med två enheter. Vid större vägförlängningar, eller om det i övrigt är uppenbart att M-faktormetoden ger ett orimligt resultat med hänsyn till bl.a. värdet på den berörda åkermarken, bör intrångsersättningen uppskattas på annat sätt, t.ex. genom ett större inslag av marknadssimulering.

529

Den närmare gränsdragningen mellan vad som är att anse som en normal eller en stor vägförlängning är naturligtvis ett problem i sig. Det finns emellertid inte anledning att sätta upp någon exakt gräns. Problemet gäller att försöka avgränsa de fall en strikt tillämpning av M-faktormetoden ger ett orimligt resultat. Förutom själva avståndet torde även faktorer såsom den berörda arealen, markens värde etc. ha betydelse för denna bedömning. En given utgångspunkt är trots allt att ersättningen för förlängda ägoavstånd inte ska överstiga ersättningen vid förlust av skiftet.

Passage av väg

Denna intrångseffekt, dvs. väntan vid korsning av vägen med traktor och jordbruksmaskiner, är av i princip samma art som försvårad brukning och fältkantverkan. Den torde sålunda normalt ge upphov till en bestående och oförändrad årsskada så länge vägen finns kvar.⁵³⁰

Slutsats. Intrångersättningen bör kunna uppskattas med hjälp av M-faktorerna i tabell 4.

Försvårad betesdrift

Ersättning för försvårad betesdrift avser kostnader för mertid på grund av dels förlängd drivningsväg, dels passage med djur över allmän väg. Enligt 1983 års jordbruksnorm ska ersättning utgå om det finns mjölkkor som normalt släpps ut på bete eller om det finns en rationell ladugård på fastigheten och det är sannolikt att mjölkkor skaffas inom en snar framtid.⁵³¹

Möjligheterna att minska skadan genom skäliga *anpassningsåtgärder* har en avgörande betydelse för ersättningen i det enskilda fallet. Det kan ske på olika sätt. Ett är att använda annan mark som bete.⁵³² Ett annat sätt är att utfodra korna med grönfoder. Merkostnader för t.ex. fodertransport eller andra anpassningsförluster ska givetvis ersättas i så fall.⁵³³

Allt detta gör att det *knappast är relevant att tala om en bestående årsskada* för försvårad betesdrift. Det är följaktligen inte heller en framkomlig väg att bedöma marknadsvärdeminskningen med M-faktormetoden, annat än i rena undantagsfall.

I stället får marknadsvärdeminskningen bedömas enligt *andra metoder* beroende på förhållandena i varje enskilt fall. I vissa fall kan det säkert uppkomma relativt stora skador, t.ex. om vägen skär av i princip all tidigare betesmark och det är för dyrt att bygga en koport eller om en sådan skadebegränsande åtgärd inte utförs av andra orsaker. Det kan i så fall vara rimligt att bedöma marknadsvärdeminskningen genom en mer skönsmässig bedömning eller annorlunda uttryckt marknadssimulering.

⁵³⁰ Det finns naturligtvis en grundläggande osäkerhetsfaktor som består i att bedöma den framtida trafikintensiteten på den väg som ska passeras. Men normalt, så länge det inte är uppenbart att trafikmängden kommer att förändras, finns det knappast anledning att räkna med annat än en reall oförändrad årsskada.

⁵³¹ Se Vägverket (1992) s. 39. Det ska dock anmärkas att denna ersättning för försvårad betesdrift vad gäller mertid för drivning av kor över allmän väg är mycket ovanlig idag i praktiken.

⁵³² Se Norell (1998) s. 94.

⁵³³ Jfr ovan s. 88.

I andra fall kan kanske det gå att *beräkna de årliga skador* som uppkommer. Men det är alltså inte alls säkert att dessa är bestående, utan det normala torde vara att de avklingar eller kanske upphör helt inom en viss tid. Det kan ändå vara möjligt att beräkna en nuvärdessumma av dessa skador, vilken sedan kan utgöra ett underlag för att bedöma marknadsvärdeminskningen.

Vi kommer då in på frågan *hur mycket kalkylbeloppet kan antas slå igenom i marknadsvärdet*. Vi har tidigare i avsnittet om marknadssimulering redovisat en modell för direktuppskattning av marknadsvärdeminskningen.⁵³⁴ Vi konstaterade att sannolikheten för att en köpare tar hänsyn till en viss intrångeffekt torde vara beroende av bl.a. dels *hur sannolikt* det är att effekten kommer att uppstå i framtiden, dels *hur nära fram i tiden* som effekten förväntas uppstå. Om vi nu tillämpar dessa principer på den här aktuella värderingssituationen med avklingande skador, så bör resultatet bli att det framstår som rimligt att genomslaget åtminstone är större än för en evighetskapitaliserad bestående årsskada. Ett normalt genomslag är som vi sett 50 procent vid 5 procents kalkylräntefot och 40 procent vid 4 procents räntefot.⁵³⁵

Kontentan av resonemanget blir, att om det är sannolikt att skadorna består bara något år, så kan det vara rimligt att förutsätta att hela kalkylbeloppet slår igenom i marknadsvärdet.⁵³⁶ Om skadorna däremot förväntas bestå en längre tid får man bedöma genomslagsprocenten med utgångspunkt från främst tidsaspekten, men det också vara rimligt att väga in värderingsosäkerheten om inte denna beaktas på annat sätt i kalkylen.⁵³⁷ Genomslaget bör alltså ligga någonstans i intervallet mellan de nyss nämnda procentsatserna och 100 procent.⁵³⁸ I brist på annat kan det kanske vara skäligt att

⁵³⁴ Se ovan s. 150.

⁵³⁵ Se ovan s. 164. Denna genomslagsprocent gäller alltså under förutsättning att en normaliserad M-faktor 10 bedöms som tillämplig.

⁵³⁶ En jämförelse kan göras med Lantmäteriverkets metod för värdering av intrång av gasledning i jordbruksmark. Där förutsätts att hela nuvärdesbeloppet för den tillfälliga grödskadan, som normalt avklingat efter fem år, slår igenom fullt ut i marknadsvärdet. Motivet till detta är dels att dessa skador än konkreta, dels att de ligger nära i tiden; se Lantmäteriverket (1991) s. 246.

⁵³⁷ Osäkerheten vid avkastningsvärdering kan ju beaktas via såväl kalkylräntan, tidshorisonten som själva årsskadorna. Se vidare om denna fråga i avsnitt 4.3.5.

⁵³⁸ Jag har diskuterat denna fråga ett tidigare arbete; se Norell (1989) s. 40 och 84. Jag är dock numera, med hänsyn till de argument jag redovisat här, tveksam till ett beräkningsexempel som redovisas senare det arbetet (a.a. s. 85), där jag antog att tidsbegränsade årsskador (skördebotfall) slår igenom i marknadsvärdet med 50 procent. Å andra sidan var detta endast ett beräkningsexempel och inte någon egentlig marknadssimulering.

lägga sig mitt i intervallet, dvs. genomslaget skulle bli 70-75 procent vid de angivna kalkylräntesatserna.

Slutsatser. M-faktormetoden går normalt inte att använda för att bestämma intrångsersättning för försvårad betesdrift eftersom förhållandena är så skiftande från fall till fall. I stället får marknadsvärdeminskningen bedömas genom *marknadssimulering*, varvid en *avkastningskalkyl* ofta kan vara ett stöd för bedömningen.

Ökat stängselbehov

Värderingsproblematiken i fråga om ökat stängselbehov är till sin natur ganska *likartad* den som gäller för *försvårad betesdrift*, åtminstone när det gäller att ta ställning till skäligen anpassningsåtgärder (flyttning av betesmarker etc.) och framtida driftsinriktning (betesdjur eller inte). Det torde i och för sig vara en skillnad, på så vis att det normalt uppkommer en mer bestående skadeeffekt beträffande kostnader för permanenta stängsel, men bedömningen av marknadsvärdeminskningen får i princip samma karaktär som ovan. Marknadssimulering blir alltså ett viktigt moment i kombination med en kalkyl över de framtida kostnader som kan antas uppkomma.

En första grundläggande fråga är i vilken mån vägintrånget leder till att det finns *behövs nytt stängsel*. Behovet torde i huvudsak bero av dels den framtida driftsinriktningen på gården, dels anpassningsmöjligheterna.⁵³⁹ Vid marknadssimuleringen ska man enligt vad som sagts tidigare bedöma stängselbehovet för *den sannolike normalköparen*, vilket kan vara ett annat än för den aktuella fastighetsägaren.

Dessa ganska teoretiska och i det enskilda fallet svårbedömbara aspekter kan lämpligen formas om till en mer *praktiskt metod* genom att man knyter an till en *normaliserad kostnad*. Enligt 1983 år jordbruksnorm utgår ersättning för ett belopp som motsvarar kostnaden för nyanläggning samt för framtida underhåll och förnyelse av stängslet.⁵⁴⁰ De kapitaliserade normbeloppen har beräknats utifrån förutsättningen att alla kostnader fram till och med år 20 ersätts fullt ut och att kostnader som antas uppkomma efter år 20 tas upp till halva beloppet.⁵⁴¹ Kostnaden för nyanläggning det första året uppgår till omkring 40 procent av det på detta sätt beräknade totalbeloppet.

⁵³⁹I 1983 års jordbruksnorm sägs att ökat stängselbehov ersätts om det på gården finns djur som normalt släpps på bete på det berörda fältet. Även om inga betesdjur finns för tillfället kan det ändå bli aktuellt med ersättning, tex. om det finns ekonomibygnader för djurproduktion och det kan göras troligt att djur skaffas inom en snar framtid. Se Vägverket (1984) del III avsnitt 9 s. 7.

⁵⁴⁰ Se a.a. s. 7.

⁵⁴¹ Se a.a. s. 8. Det förutsätts att stängslet förnyas vart 20:e år. För år 1999 uppgick det på detta sätt beräknade nuvärdesbeloppet för stängselkostnaden till ca 4 300 kr per 100 m.

Genom att tillämpa simuleringsmodellen (jfr s. 150) framstår det som rimligt att förutsätta att *kostnaden* för att omedelbart sätta upp *ett nytt stängsel* slår igenom helt i marknadsvärdet, under förutsättning att det verkligen behövs ett stängsel för normalköparen. De framtida kostnaderna för underhåll och förnyelse torde dock inte påverka marknadsvärdet i så hög grad som de kalkylerade normbeloppen visar. Det kan i stället vara ett rimligt antagande att i normala fall inverkar endast den *närmaste tidens kostnader för underhåll* på marknadsvärdet; alltså inte framtida kostnader för förnyelse eller underhåll långt fram i tiden.

Bedömningen av värdeinverkan av underhållskostnaderna kan lämpligen göras med *M-faktormetoden* applicerad på årsbeloppet.⁵⁴² Vid valet av faktor kan det ändå vara rimligt att i viss utsträckning ta hänsyn till de framtida förnyelsekostnaderna. Detta kan lämpligen göras genom att man räknar med en högre faktor än "normalt" enligt tabell 4, exempelvis två enheter högre. Dessutom kan det vara rimligt att faktorn aldrig är lägre än 10. Detta kan motiveras med att det är vanligt med betesdjur i norra Sverige och i skogsbygderna, att det är en typisk driftsinriktning för lantbruk i dessa bygder.

Det förtjänar att påpekas att vid beräkning av den aktuella ägarens totalskada enligt IAN-modellen ska man bedöma den framtida marknadsvärdeminskningen, som genereras av de stängselkostnader som bedöms uppkomma efter överlåtelseögonblicket. I princip ska man alltså utgå från den situation som gäller då. Rent praktiskt, t.ex. i en norm eller i en schabloniserad värderingsmetod, kan en lösning vara att man antar att återstoden - sedan intrångsersättningen beräknad enligt ovan dragits ifrån - av det belopp som utgör stängselkostnaden enligt 1983 års norm motsvarar den framtida marknadsvärdeminskningen.

Slutsatser, Kostnader för nyanläggning av stängsel kan antas slå igenom helt i marknadsvärdet. Övrig marknadsvärdepåverkan kan som en schablon bedömas utifrån den årliga kostnaden för underhåll med en förhöjd M-faktor, två enheter högre än enligt tabell 4, dock inte lägre än 10.

Sammanfattning

M-faktormetoden i sin renodlade form lämpar sig bäst för sådana intrångseffekter som är bestående i egentlig mening, dvs. då årsskadorna är i princip oförändrade (så länge som vägen finns kvar). Det gäller främst försvårad brukning, fältkantverkan och passage av väg.

För dessa poster bör faktorerna i tabell 4 tillämpas för att bestämma intrångsersättningen. Skillnaden i M-faktorns storlek beror av främst hur marknaden som sådan funderar (skillnader mellan slätt- och skogsbygder

⁵⁴²Enligt 1983 års jordbruksnorm utgör den årliga underhållskostnaden två procent av materialkostnaden och fem procent av arbetskostnaden vid nyanläggning (se a.a. s. 7).

etc.), men även det faktum att årskadan generellt sett ofta blir överskattad på mindre gårdar och underskattad på större gårdar har en viss betydelse.

När det gäller övriga "bestående" skador kan konstateras att det ofta finns möjligheter att minska dessa genom skäliga anpassningsåtgärder. Det gäller kanske speciellt försvårad betesdrift och ökade stängselkostnader. För dessa poster är det som regel lämpligt att bedöma marknadsvärdeminskningen genom marknadssimulering i kombination med kostnadskalkyler, allt beroende på förhållandena i det enskilda fallet.

För posten längre ågoavstånd torde det vara ett framkomligt sätt att uppskatta intrångersättningen med en generellt lägre M-faktor, som tar hänsyn till vissa skäliga anpassningsmöjligheter. Men vid stora vägförlängningar ger denna metod ofta ett orimligt resultat. Man får i stället använda sig av marknadssimulering, eventuellt med kostnadskalkyler som stöd.

Direkta skador och ersättning för nedlagda kostnader

Den här gruppen av intrångseffekter, som jag kanske något oegentligt valt att kalla direkta skador,⁵⁴³ aktualiserar bl.a. frågan om ersättning för tidigare nedlagda kostnader. Inledningsvis rekapituleras därför det viktigaste av vad som sades om denna fråga i avsnitt 2.2.3 och speciellt med anknytning till marknadsvärdeprincipen.

De effekter som behandlas är *skada på täckdikning* och *växande gröda* samt *flyttning av befintliga stängsel*. Den första posten, som egentligen inte är en direkt skada på samma sätt som de övriga, har tagits med främst av den anledningen att den ställer frågan om ersättning för historiska kostnader på sin spets, särskilt om kostnaderna gäller en åtgärd som gjorts nyligen.

De värderingsprinciper som redovisas gäller naturligtvis för andra liknande skador som inte tagits med, exempelvis direkta kostnader för flyttning av andra fasta anläggningar än stängsel (bevattningsanläggningar etc.).

Nedlagda kostnader - generella värderingsprinciper

Ersättning för en investering i fast egendom som gjorts före värdetidpunkten är som vi sett (s. 73 ff.) ersättningsgill i princip endast i den mån kostnaden

⁵⁴³En mer adekvat benämning vore kanske omedelbara skador. Jag har valt uttrycket direkta skador med 1983 års jordbruksnorm som förebild, där skördeskador - i och utanför vägområdet - och stängsel går under denna beteckning (se Vägverket, 1992, s. 51). I normen sorteras de direkta skadorna i sin tur in under huvudgruppen tillfälliga skador, som även omfattar ersättning för anpassningskostnader. Av den senare ersättningen är det dock endast den del som avser byggnader, inte maskiner eller arbetskraft, som är av arten att påverka fastighetens marknadsvärde och denna fråga har alltså behandlats tidigare under ersättning för mark (jfr ovan s. 138 samt även s. 74).

inverkar på fastighetens marknadsvärde eller om den genererar en övrig skada. Den senare ersättningsposten uppskattas för en jordbruksfastighet normalt genom att man tittar framåt och bedömer vilka inkomstbortfall och eventuella utgiftsökningar som förlusten av investeringen ger upphov till.

Det är alltså viktigt att understryka att en historisk kostnad vad gäller den fasta egendomen inte torde utgöra en direkt ersättningsgill expropriations-skada. Kostnaden kan emellertid ändå vara intressant, eftersom den kan vara till hjälp för att bedöma fastighetens marknadsvärdeminskning. Detta kan ofta bli aktuellt vid förlust av ekonomibygnader.⁵⁴⁴

Marknadsvärdeprincipen är givetvis central i sammanhanget. När det gäller den rättsliga innebörden vi konstaterat att skäl kan anföras för att vissa fall göra en korrektion av ett statistiskt beräknat belopp. Korrektionen kan vara motiverad av bl.a. värderingsosäkerheten, exempelvis därför att det är en brist på exakt jämförbara köp.⁵⁴⁵

Täckdikning eller andra grundförbättringar

En värderingssituation då det nämnda slaget av korrektion kan bli aktuell är då jordbruksmark som nyligen har täckdikats tas i anspråk. Problemet är likartat för historiska kostnader för underhåll av täckdikningssystem eller någon annan förbättringskostnad, t.ex. grundkalkning.

I dessa situationer kan alltså, enligt min uppfattning, kostnaden i sig inte ersättas vid en tillämpning av expropriationslagens ersättningsprinciper. Investeringen *ersätts i första hand* via dess *inverkan på marknadsvärdet* - det torde som regel inte vara några problem att bedöma marknadsvärdet på åkermark med fullgod dränering. Eventuellt kan det *däruöver* uppkomma en övrig skada, beräknad *utifrån framtida inkomstbortfall* (totalskadan).⁵⁴⁶

Om det är en helt *nyligen gjord täckdikning* kan det kanske synas oskäligt att fastighetsägaren inte får mer ersättning för åkermarken än en intelligande fastighetsägare, som inte lagt ner några kostnader under de senaste åren och om marken i övrigt är av samma kvalitet. Det skulle i så fall kunna vara motiverat att *korrigera* upp det marknadsvärde som bestämts utifrån ett ortsprismaterial med hänsyn till att materialet omfattar köp av åkermark med täckdikning av varierande ålder och skick. Och ett fram-

⁵⁴⁴Jfr ovan s. 73, speciellt fotnot 131, samt s. 143 ff. om kostnadsmetoden.

⁵⁴⁵Se ovan t.ex. s. 77, speciellt fotnot 152 om värderingsosäkerheten och att jämförelseköpen inte är helt identiska med värderingsobjektet.

⁵⁴⁶Intäkterna, avkastningen, bör rimligen ha ökat genom dessa åtgärder, vilket man ska ta hänsyn till vid beräkning av totalskadan. Har investeringen *inte* lett till någon ökad avkastning, är det ju en onyttig investering och det uppkommer i så fall inte någon ersättningsgill skada av den anledningen (jfr ovan s. 73).

räknat värde speglar vanligtvis genomsnittsförhållandena i detta avseende. Genom *marknadssimulering* borde man kunna dra den slutsatsen att en köpare borde betala mer för åkermark med en nyligen gjord investering av den här arten än för annan mark. Det kan ju vara ett rimligt antagande att köparen tar viss hänsyn till när det är dags att göra en underhållsåtgärd nästa gång, även om dräneringen är fullt tillfredsställande när han förvärvar fastigheten.

Frågan är givetvis i så fall hur *stort justeringsbeloppet* bör vara. Utan att gå närmare in på beloppens storlek ska här bara sägas att man kan tänka sig två olika beräkningssätt. Ett sätt vore att bestämma *ett absolutbelopp*, t.ex. på så vis att man antar att en viss del av den gjorda kostnaden slår igenom i marknadsvärdet. I sin tur kan genomslagets storlek göras beroende av den tid som gått sedan investeringen gjordes. Det blir alltså i så fall i princip fråga om att man utgår från en beräkning av täckdikningens tekniska nuvärde.

Ett annat sätt vore att bestämma *ett relativt justeringsbelopp*, dvs. att man höjer det genomsnittliga marknadsvärdet med en viss procentsats. Det kommer i så fall att bli en i absoluta tal sett större marknadsvärdeinverkan i södra Sverige än i norra under förutsättning att samma procentsatser används för hela landet, vilket i och för sig inte behöver vara givet. Det är vidare tänkbart att man även i detta fall kan ta hänsyn till tidsfaktorn. Man skulle exempelvis kunna tänka sig att en korrektion görs för kostnader som gjorts under den senaste femårsperioden.

Det som nu diskuterats om att ta viss hänsyn till nyligen gjorda täckdikningar får å andra sidan inte drivas för långt. Den övergripande marknadsvärdeprincipen gäller trots allt. Man kan därvid konstatera att marknadsvärdet per hektar som regel inte skiljer mycket ens mellan tillfredsställande och dåligt dränerad åkermark.⁵⁴⁷ En täckdikningskostnad slår

⁵⁴⁷ En jämförelse kan göras med fastighetstaxeringens värderingsregler. Det finns tre dräneringsklasser, se Riksskatteverket (1998) s. 67. Klass 1 är åkermark som är tillfredsställande dränerad genom plantäckdikning utförd efter 1970, klass 2 är annan åkermark än klass 1 om den är tillfredsställande dränerad eller självdränerad och klass 3 är åkermark som är otillfredsställande dränerad. Enligt J-tabellerna (a.a. bilaga 2 s. 23 ff.) är det genomgående samma hektarvärden för klass 1 och 2, oavsett värdenivå. Täckdikningens ålder har alltså ingen inverkan på taxeringsvärdena. Värdet av klass 3 i förhållande till klass 1 och 2 är exempelvis 60, 85 respektive 92 procent för tabellerna J1, J3 respektive J5 (beskaffenhetsklass 3). Detta kan i marknadsvärden för tillfredsställande åkermark översättas till 5 000, 25 000 respektive 50 000 kr/ha för respektive J-tabell (värdet ungefär mitt i varje tabell) och 3 000, 21 250 respektive 46 000 kr för åkermark som är otillfredsställande dränerad. Skillnaden i absoluta tal blir 2 000, 3 750 respektive 4 000 kr/ha.

igenom i marknadsvärdet med endast en mindre del.⁵⁴⁸ Frågan gäller inte värdeskillnaden mellan mark som är odränerad eller dåligt dränerad och tillfredsställande dränerad, utan om mark med en nyligen gjord täckdikning kan antas ha ett högre marknadsvärde än annan mark med en tillfredsställande dränering. Men den *rättsliga värderingen* skulle alltså ändå kunna motivera att ersättningen blir högre för den förstnämnda marken.

Slutsatser. I princip är de investeringskostnader som gjorts före värdetidpunkten irrelevanta för bestämmandet av intrångsersättningen. Den rättsliga marknadsvärdeprincipen och värderingsosäkerheten skulle dock kunna motivera att man ändå tar hänsyn till en dikningskostnad som gjorts nyligen och justerar det "normala" marknadsvärdet något uppåt.

Växande gröda på mark som tas i anspråk

Ersättningen för åkermark som tas i anspråk ska bestämmas till ett belopp som utgör ett mått på fastighetens marknadsvärdeminskning. Detta *kan* som vi sett innebära att ett genomsnittsvärde korrigeras med hänsyn till dels överdimensionerade ekonomibygnader, dels täckdikningskostnader som gjorts nyligen. Det okorrigerade värdet kan bestämmas på något olika sätt, men i grunden behövs som regel någon form av ortsprisundersökning.⁵⁴⁹

Ett omfattande och tillförlitligt ortsprismaterial innehåller sannolikt köp från alla tider av året. Det är mark som nyligen skördats, besåtts eller som snart ska skördas. Det är förmodligen i praktiken nästan omöjligt att ur ett sådant material se vilken inverkan på åkermarkspriset som orsakas av grödan och den fas den befann sig i vid förvärvstidpunkten. Det är alltför många andra värdepåverkande faktorer som har större inverkan på priset. Samtidigt kan hävdas att en köpare sannolikt skulle betala mer för mark med växande gröda än för obesädd mark.

Marknadsvärdenivån bestämd utifrån ett tillförlitligt ortsprismaterial torde sammantaget på goda grunder sägas kunna spegla värdet på åkermark med växande gröda i en normal utvecklingsfas. Frågan är därför om det finns anledning att korrigera detta värde i det enskilda fallet beroende på den aktuella grödan. Det kan ju rent teoretiskt finnas anledning att såväl sänka som höja normalvärdet.

⁵⁴⁸ Detta kan illustreras genom att fortsätta beräkningen i föregående fotnot. Vi ser då att en normal täckdikningskostnad, som kan uppskattas till ca 25 000 kr/ha i dagens läge (jfr Sveriges Lantbruksuniversitet, 1996, s. 24), skulle slå igenom i marknadsvärdet med endast 8, 15 respektive 16 procent i de tre exemplen. Det gäller givetvis under förutsättning att J-tabellerna speglar marknadsvärdeskillnaden mellan odränerad och plantäckdikad mark på ett riktigt sätt.

⁵⁴⁹ Jfr ovan s. 158 om de två metoder som anvisas i 1983 års jordbruksnorm, dels den förenklade K/B-metoden, dels en fullständig ortsprisutredning.

Vid tillämpning av marknadssimulering skulle man sålunda kunna komma fram till att obesådd åkermark eller träda borde ha ett lägre marknadsvärde än genomsnittsvärdet, medan mark med gröda som snart ska skördas borde ha ett högre värde. Det kan emellertid finnas anledning att anlägga en lite mer *praktisk syn* på detta värderingsproblem och *inte korrigera genomsnittsvärdet beroende på om marken är besådd eller inte* vid värdetidpunkten.

Det bör i sammanhanget påminnas om att en sådan lösning inte innebär att fastighetsägaren kommer att bli underkompenserad i det fall att det växer gröda på marken när den tas i anspråk. Vid beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen ska det framtida inkomstbortfallet tas med, vilket inkluderar den växande grödan.⁵⁵⁰ Detsamma gäller om fastighetsägaren inte har besatt marken på grund av vägen. Det uppkommer ju även i detta fall en inkomstminskning orsakad av intrånget. Se vidare avsnitt 4.4 om dessa frågor.

I vissa fall kan det *å andra sidan* kanske vara naturligt att en korrigering ändå görs. Det kan vara fallet om grödan ska *skördas snart*. I så fall kan lämpligen det belopp som motsvarar bruttointäkter minus inbesparade kostnader ersättas via intrångsersättningen.

Till sist kan sägas att det naturligtvis inte alls är säkert att den mark tas i anspråk eller upplåts med vägrätt är besådd. Det vanliga är att man genom samråd *försöker undvika brukning* av denna mark, varför frågan om ersättning för växande gröda sannolikt inte torde bli aktuell alltför ofta.⁵⁵¹ Men trots detta kan det kanske inte alltid gå att undvika att det uppkommer merkostnader för fördyrad brukning av restfaltet etc. Sådana kostnader bör i så fall ersättas. I vissa situationer, t.ex. om vägen går tvärs över ett långsmalt åkerfält, kan det dock tänkas vara ett "billigare" alternativ att bruka den framtida vägmärken. I så fall bör de nedlagda odlingskostnaderna (arbete, drivmedel, utsäde etc.) ersättas som *övrig skada*.⁵⁵²

Slutsatser. Åkermarkens marknadsvärde torde normalt inte behöva korrigeras med hänsyn till växande gröda. Eventuell skada (framtida inkomstbortfall, nedlagda skadeförebyggande kostnader eller merkostnader för att

⁵⁵⁰ Se Norell (1998) s. 99. Den lösning som valts i 1983 års jordbruksnorm framstår sålunda som principiellt felaktig, nämligen att nedlagda kostnader för gröda inom vägområdet ersätts generellt; se Vägverket (1992) s. 52.

⁵⁵¹ Det kan i det sammanhanget nämnas att om fastighetsägaren känner till att marken kommer att tas i anspråk för vägändamål och trots detta besår marken, så torde det vara att anse som en ej ersättningsgill, dvs. självförvållad, skada. Fastighetsägaren är ju skyldig att inom rimliga gränser minska skadan.

⁵⁵² Detta innebär vid ett första påseende ett avsteg från principen att nedlagda kostnader inte bör ersättas. Men det är att märka att de kostnader som diskuteras här görs i *skadeförebyggande* syfte. Och i så fall bör de givetvis ersättas.

undvika odling) ersätts via posten annan ersättning. Ska grödan skördas snart kan det dock framstå som rimligt att skadan i stället ersätts via intrångsersättningen.

Befintliga stängsel

Tidigare (s. 202) har frågan om marknadsvärdeinverkan av ett ökat stängselbehov behandlats. Vägintrånget kan också leda till att *befintliga* stängsel måste flyttas, varvid det också kan bli aktuellt att byta ut vissa delar av stängslet.⁵⁵³

Genom tillämpning av de tidigare uppställda principerna för marknadssimulering kan det vara rimligt att anta att hela flyttningskostnaden slår igenom i marknadsvärdet. På samma sätt som för det ökade stängselbehovet (kostnaden för nyuppsättning) uppkommer det nämligen som regel en konkret, omedelbar kostnad. Det sagda gäller under förutsättning att det finns ett verkligt behov av stängslet.

Slutsats. Kostnaden för flyttning av befintliga stängsel kan normalt antas slå igenom i marknadsvärdet med hela beloppet och bör sålunda ersättas som intrångsersättning.⁵⁵⁴

Sammanfattning

De diskuterade frågorna gäller i princip olika slag av effekter; dels en historisk kostnad (täckdikning), dels intrång i växande gröda, dels en framtida kostnad (flyttning av stängsel). Frågorna är av intresse bl.a. därför att de belyser den rättsliga värderingens och marknadssimuleringens karaktär.

Principen att intrångsersättningen ska bestämmas utan hänsyn till nedlagda kostnader är utgångspunkten. Men de *historiska kostnaderna* kan ändå vara ett *hjälpmedel* för att bedöma marknadsvärdeminskningen. Det kan bli aktuellt för täckdikning eller andra grundförbättringar.

Frågorna aktualiserar också gränsdragningen mellan intrångsersättning och annan ersättning.⁵⁵⁵ Det viktiga att understryka i det sammanhanget är

⁵⁵³ I 1983 års jordbruksnorm finns schablonbelopp för flyttningskostnader för olika slag av stängsel. Beloppen inkluderar ersättning för arbetstid (nedtagning, förflyttning och återuppsättning) och utbyte av skadade delar (10 procent av materialet förutsätts kasseras); se Vägverket (1992)s.53ff.

⁵⁵⁴ Det kan anmärkas att denna flyttningskostnad alltså avser *fast egendom* och att det är fråga om en flyttning inom fastigheten. Skadan är alltså av arten att påverka fastighetens marknadsvärde eftersom det förutsätts att en köpare av fastigheten vid värdetidpunkten kommer att drabbas av denna kostnad. Annars är ju kostnader för flyttning till annan bostad när ett typexempel på annan ersättning (jfr ovan 118).

att fastighetsägaren inte blir underkompenserad, dvs. att en skada inte fångas upp över huvud taget. Ersättningsgilla skador som inte bedöms leda till en (rättslig) marknadsvärdeminskning ska sålunda tas med vid uppskattningen av totalskadan och ersätts via posten annan ersättning.

Specialodlingar

Allmänt

En generell princip vid bedömning av en jordbruksfastighets marknadsvärdeminskning kan sägas vara att man bör *utgå från en för trakten normal odling och driftsinriktning*.⁵⁵⁷ Vid bestämmandet av intrångersättningen bör man sålunda bortse från specialodlingar som är knutna till den aktuella brukaren. Det gäller för samtliga de effekter som behandlats tidigare, dvs. mark, bestående skador och direkta skador. Effekterna på specialodlingen ska däremot alltid beaktas vid uppskattning av annan ersättning.

Det är kanske inte nödvändigt alla gånger att ta ställning till om det är fråga om en specialodling eller en normalodling. I de fall då årsskadan är av samma storleksordning för båda driftsinriktningarna har ju klassningen ingen större praktisk betydelse för ersättningsens storlek. I andra fall kan det vara så att avgränsningen har betydelse endast för totalskadans fördelning på posterna intrångersättning och annan ersättning. Men ofta kommer såväl marknadsvärdeminskningen som totalskadan att bli överskattad om man utgår från en rent personlig, intensivare driftsinriktning. Det finns därför anledning att försöka ställa upp vissa generella riktlinjer för avgränsningen.

Några riktlinjer för avgränsningen

Det ligger nästan i sakens natur att det i vissa fall kan vara svårt att exakt dra gränsen mellan normal- och specialodling.⁵⁵⁷ Den övergripande, närmast självklara utgångspunkten ska dock vara att man inte ska ta hänsyn till

⁵⁵⁵ Jag kan medge att det är tämligen subtila gränsdragningsproblem mellan ersättningsarterna som jag har diskuterat när det gäller exempelvis flyttning av befintliga stängsel samt ersättning för befintlig gröda - liksom även tidigare om inverkan på marknadsvärdet av ökat stängselbehov. Men det kan om inte annat ses som en tillämpning av de principer som ställts upp beträffande t.ex. marknadssimulering.

⁵⁵⁶ Se t.ex. Norell (1989) s. 34 och 82, (1998) s. 104 samt Lantmäteriverket (1991) s. 246. Jfr motsvarande princip i 1983 års jordbruksnorm; se Vägverket (1992) s. 58.

⁵⁵⁷ Bara som exempel kan nämnas att enligt Jordbruksstatistisk årsbok (SCB, 2000) s. 25 fanns det 1999 över 500 företag av vardera kategorin köks-, prydnads- och plantskoleväxter respektive frukt- och bärödling. Dessa mer än 1 000 företag kan sättas i relation till att det fanns totalt drygt 14 000 växtodlingsföretag i landet.

sådan odling som är helt knuten till den aktuella ägaren (brukaren) och som alltså är av den arten att den inte kan inverka på fastighetens marknadsvärde. Det kan exempelvis vara odling av snittblommor eller andra mer eller mindre "exotiska" odlingar.

Om det på fastigheten finns *byggnader eller andra anläggningar*, t.ex. bevattningsanläggningar, som används för specialodlingen, så blir situationen däremot något annorlunda. Dessa kan indikera att även en normalköpare sannolikt kommer att fortsätta med specialodlingen, som i så fall bör läggas till grund för intrångsersättningen. Odlingen kan sägas vara *typisk för fastigheten* i fråga.

Även om det inte är sannolikt att en annan brukare skulle fortsätta med specialodlingen, så är det ändå rimligt att tänka sig att överflödiga byggnader för specialodlingen kan verka i negativ riktning på marknadsvärdet i vissa fall.⁵⁵⁸ Byggnaderna kan komma att utgöra en ekonomisk belastning genom att de kräver extra underhåll eller att det alternativt uppstår en rivningskostnad.

Avgränsningssvårigheterna blir kanske speciellt stora om det är vanligt med specialodlingar i trakten, exempelvis potatisodling på Bjärehalvön. Problemet kan ju i så fall nästan bli det motsatta, att man måste bedöma huruvida en traditionell växtodling är att anse som ett undantag och om en köpare av en sådan fastighet sannolikt kommer att i stället ägna sig åt en sådan odling. För att praktiskt lösa detta problem i det enskilda fallet torde det som regel vara lämpligt att förutsätta att den aktuella driften är typiskt för fastigheten, vilket alltså kan styrkas av byggnader och anläggningar.

Sammanfattning

Intrångsersättningen bör alltid bestämmas med bortseende från speciella och direkt personanknutna förhållanden. I stället bör man utgå från en för trakten⁵⁵⁹ och/eller fastigheten⁵⁶⁰ typisk odlings- och driftsinriktning.

⁵⁵⁸Se Norell (1998) s. 104.

⁵⁵⁹Med trakt avses närmast ett enhetligt område från främst klimat- och jordmånsynpunkt. Men dessutom kan man även väga in faktorer såsom odlingstradition och särskilt goda avsättningsmöjligheter för specialodlingen. (Det finns inte anledning att här göra en närmare definition av begreppet trakt.)

⁵⁶⁰En fastighetstypisk drift, som kan avvika från den typiska för trakten, kan alltså styrkas av om det på fastigheten finns särskilda byggnader eller anläggningar för denna driftsinriktning. Dessutom bör odlingen inte vara rent personanknuten, utan det bör vara realistiskt att tänka sig att en annan brukare (= normalköparen) kommer att ägna sig åt samma odling.

3.5 Sammanfattande kommentarer

Utgångspunkten för intrångersättningen i den beskrivna principmetodiken för vägintrång på jordbruksfastighet är tolkningen av *marknadsvärdeminskningens rättsliga innebörd* vid officialvärdering vid lantmåteriförrättning. Som vi sett kan detta innebära att intrångersättningen bestäms med en viss säkerhetsmarginal i förhållande till ett strikt ekonomisk, statistiskt bedömt marknadsvärdebelopp.

I vilket fall som helst går det knappast att bestämma intrångersättningen som en differens genom att jämföra hela fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget. Man får i stället ta till *direktuppskattning*.

Den redovisade *värderingsmodellen* bygger liksom tidigare metoder på direktprincipen: (1) identifiering av intrångseffekter, (2) kvantifiering och värdering av skador samt (3) bestämmande av ersättningsbelopp.

Det har framgått att *marknadssimulering* är ett viktigt inslag i värderingen. Simulering av hur en normalköpare kan tänkas ta hänsyn till intrånget kan bli aktuellt för i princip alla slagen av de i avsnitt 3.4 behandlade intrångseffekterna (markförlust, bestående skador och direkta skador). Normalköparen kan därvid definieras som en aktiv jordbrukare med tanke på det rättsliga värderingsförfarandet.

Avkastningskalkyler, dvs. kvantifieringen av skadorna i monetära belopp (t.ex. årsskador), kommer regelmässigt att utgöra ett viktigt stöd även vid marknadssimulering. Det är alltså inte fråga om antingen eller i det här avseendet, utan det är ofta lämpligt med både avkastningsberäkningar och en avslutande bedömning av marknadsvärdeminskningen genom simulering.

Det är således viktigt att i detta sammanhang betona att marknadssimulering inte är samma sak som att gissa eller enbart skälighetsuppskatta marknadsvärdeminskningen. Kalkyler över intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar i det enskilda fallet är fortfarande huvudinstrumentet. Simuleringen bygger som vi sett till en del på generella undersökningar av och antaganden om hur marknaden sannolikt tar hänsyn till ett intrång. Vilken tyngd simuleringen får blir även beroende av omständigheterna i varje enskilt fall, t.ex. vilka slag av intrångseffekter som uppkommer och i vilken mån dessa låter sig beräknas eller uppskattas i monetära belopp som en avkastningsförändring.

M-faktormetoden kan ses som ett bra exempel där den nyss beskrivna värderingsmetodiken kommer till sin rätt. Metoden tillämpas på en bestående årsskada som ska uppskattas på bästa sätt i varje enskilt fall. Som grund för att bedöma en rimlig nivå på faktorn i stort ligger empiriska undersökningar. Genom marknadssimulering framstår det som rimligt att M-faktorn bör variera beroende på produktionsområde (markvärden) och

arrondering. M-faktormetoden, såsom den på detta sätt kommer till uttryck i tabell 4 (ovan s. 195), kan även sägas uppfylla det uppställda kravet från rättssäkerhetssynpunkt att intrångsersättningen bör bestämmas med en viss säkerhetsmarginal i förhållande till det statistiska värdebegreppet.

En viktig fråga i sammanhanget är i vilken utsträckning man bör göra en *slutlig rimlighetskontroll* av det framräknade *totalbeloppet*. Detta utgörs normalt av summan av flera olika intrångseffekters bedömda inverkan på marknadsvärdet (markförlust, försvårad brukning, förlängda ägoavstånd etc). Intrångsersättningen ska ju motsvara den samlade marknadsvärde-minskningen av samtliga intrångseffekter.

Det har framgått att man bör göra en marknadsvärdeanpassning av varje intrångspost i det enskilda fallet. Detta moment kommer alltså in via exempelvis val av relevant M-faktor och att man tar hänsyn till skäliga anpassningsåtgärder för respektive intrångspost. Det bör sålunda som regel inte finnas anledning till ytterligare korrigeringar, dvs. totalbeloppet ska *normalt inte* behöva marknadsvärdeanpassas. Det ligger ju dessutom i officialmetodikens natur - med hänsyn till den rättsliga säkerhetsmarginalen - att den ska leda till en rättsenlig intrångsersättning. Det finns inte heller anledning att ha som princip att avrunda beloppet, till exempelvis jämna 100-tal eller 1 000-tal kronor, med tanke på just det faktum att intrångsersättningen inte behöver uppgå till samma belopp som den enligt gängse metoder bedömda marknadsvärde-minskningen.⁵⁶¹

I *vissa fall* kan det emellertid vara uppenbart att värderingsmetodiken ger ett *orimligt resultat*. Det kan å ena sidan bero på speciella omständigheter på den aktuella fastigheten, t.ex. att det uppkommer skador som inte metoden fångar in, vilket gör att intrångsersättningen blir för låg.⁵⁶² Å andra sidan kan det vara så att det blir en orimligt hög ersättning. Det kan vara fallet om intrångsersättningen bestäms till ett belopp som väsentligt överstiger värdet av det åkerskifte som berörs av intrånget. I så fall bör ersättningen jämkas neråt enligt det sätt som diskuterades om ersättning för avsevärt förlängda ägoavstånd.

Slutsatsen blir sålunda att värderaren *normalt* bör kunna lita på att den beskrivna värderingsmetodiken ger en *rätt intrångsersättning*, men att det trots allt kan finnas anledning till en *rimlighetskontroll* av hur totalbeloppet

⁵⁶¹ Det belopp som ska betalas ut torde vanligtvis ändå komma att bli ojämnt beroende på dels indexuppräknning (jfr ovan s. 90), dels att ränta ska utgå på detjämkade beloppet.

⁵⁶² Dessa specialfall ingår alltså inte i den i avsnitt 3.4 beskrivna metodiken och lämnas därför åt sidan här.

förhåller sig till fastighetens, eller den berörda fastighetsdelens (t.ex. ett åkerskiftet), marknadsvärde.⁵⁶³

Mätnoggrannheten vad gäller inventeringen av effekterna är också en intressant frågeställning, bl.a. mot bakgrund av att det i den efterföljande värderingskedjan finns flera moment med inslag av rena bedömningar. Men vi får då komma ihåg att det ändå behövs en uppskattning av effekterna som grund för att beräkna totalskadan. Och rent allmänt är inte osäkerheten i den efterföljande bedömningen, där naturligtvis bl.a. val av M-faktor har en direkt avgörande betydelse för slutresultatet, en ursäkt för att ge avkall på noggrannheten i det första ledet - men det ska givetvis inte heller vara en onödigt stor noggrannhet.

⁵⁶³ Jfr Lantmäteriverkets rekommendationer för ersättning för intrång av ledningar (senaste 2000-12-19, dnr 402-2000/2715), där det sägs (s. 11) att lantmäterimyndigheten vid officialvärdering alltid bör göra en rimlighetskontroll av att ersättningen är rättsenlig. Om det framräknade beloppet för intrång av kraftledningsstolpar i åker överstiger det belopp som skulle ha utgått vid expropriation av det berörda åkerfältet, bör ersättningen reduceras till detta belopp.

Kapitel 4

Annan ersättning och beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen

4.1 Inledning

Allra först är det viktigt att poängtera att som en övergripande utgångspunkt för framställningen i detta kapitel gäller att:

- *målet* för värderingen är att bestämma *annan ersättning*,
- *medlet* utgörs av IAN-modellen och totalskadan.

Vi har ju tidigare bl.a. i avsnitt 2.4 konstaterat att det ofta bästa sättet att uppskatta posten annan ersättning i den här aktuella värderingssituationen, vägintrång på jordbruksfastigheter, är som en *restpost*. Denna utgörs av skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och intrångsersättningen. Inledningsvis (avsnitt 4.2.1) rekapituleras denna restpostprincip.

Därefter (avsnitt 4.2.2) redogörs för vissa riktlinjer för förfarandet när lantmäterimyndigheten bestämmer annan ersättning vid *officialvärdering vid förrättning*. Den värderingssituationen är alltså utgångspunkten även här. Vidare (avsnitt 4.2.3) ges som en bakgrund till fortsättningen en översikt över hur man har hanterat frågan om annan ersättning tidigare i värderingsmetoder och normer.

Huvuddelen av kapitlet ägnas åt den så kallade *IAN-modellen*,⁵⁶⁴ som i grunden är en metod för att enligt rättsliga principer beräkna minskningen av fastighetsägarens *avkastningsvärde*. Modellen bygger som vi sett av avsnitt 2.2.2 på *differenslärans* principer.

⁵⁶⁴IAN är en förkortning av Intrång i Areella Näringar, se vidare avsnitt 4.2.4 om modellens bakgrund.

Till att börja med redogörs i avsnitt 4.3 något för avkastningsvärdering i allmänhet, varvid IAN-modellen beskrivs översiktligt. Sist i det avsnittet ges också en bakgrund till att modellen infördes samt dess status idag i värderingsmetoder och rättspraxis.

Efter dessa inledande avsnitt kommer IAN-modellen att beskrivas och analyseras närmare. Modellen är inte ny utan har tillämpats en tid. Det finns således en viss erfarenhet att sammanställa. Dessutom kommer givetvis den speciella värderingssituationen vägintrång på jordbruksfastighet att granskas närmare vad gäller tillämpningen av modellen.

IAN-modellen innehåller i grunden fyra komponenter eller *parametrar*. Dessa är (I) årlig skada, (II) kalkylhorisont, (III), minskat marknadsvärde i framtiden samt (IV) kalkylränta. De olika parametrarna behandlas närmare i avsnitten 4.4-4.7 utifrån de nyss nämnda aspekterna.

I avsnitt 4.8 redovisas till sist ett antal *beräkningsexempel* för att belysa beräkningsprincipen. Av avsnittet framgår också vad resultatet blir om parametrarna varieras.

4.2 Allmänna utgångspunkter

4.2.1 Restpostprincipen

Den övergripande principen vid intrång på jordbruksfastigheter

Intrång på jordbruksfastigheter leder som framgått regelmässigt till effekter av den arten som inverkar på såväl fastighetens marknadsvärde som resultatet i jordbruksrörelsen. Vid intrång som berör jordbruksfastigheter - eller för övrigt vilket slag av avkastningsfastighet som helst - är det därför ofta det bästa och säkraste sättet att bestämma (eventuell) annan ersättning som en restpost, dvs. skillnaden mellan minskningen av avkastningsvärdet och intrångsersättningen.⁵⁶⁵

Detta förfarande är helt i överensstämmelse med lagstiftarens intentioner att skilja på ersättning för fastighetsskada och övrig skada för ägaren.⁵⁶⁶ Uppdelningen blir speciellt tydlig om fastigheten är utarrenderad.⁵⁶⁷

⁵⁶⁵Jfr ovan t.ex. s. 117.

⁵⁶⁶Jfr ovan s. 108 ff. om gränsdragningen mellan de båda ersättningsarterna intrångsersättning och annan ersättning.

⁵⁶⁷Jfr ovan s. 111. Arrendeproblematiken behandlas alltså inte närmare i detta arbete, utan jag hänvisar till tidigare arbeten, speciellt Norell (1998) s. 75 ff., om principerna för att bestämma ersättning till arrendatorn respektive fastighetsägaren vid vägintrång.

Det ska vidare understrykas att arbetet tar sikte på situationen att jordbruksrörelsen kommer att drivas vidare på fastigheten, men under ändrade förhållanden.⁵⁶⁸ Jag kommer alltså inte att, mer än i förbigående för främst specialodling, behandla situationen att jordbruksrörelsen tvingas läggas ner helt eller flytta till en annan fastighet. Huvudproblemet gäller alltså intrång i en pågående ekonomisk verksamhet som antas komma att fortgå; men i värderingen ingår det naturligtvis att ta ställning till om och när jordbruksdriften sannolikt skulle ha upphört ändå (det hypotetiska händelseförloppet enligt differensläran).

Modifiering av principen

Den övergripande restpostprincipen gäller emellertid inte alltid. Det finns situationer då posten annan ersättning inte kan eller bör bestämmas på det nyss beskrivna sättet. En sådan situation är då den ersättningsgilla totalskadan inte är identisk med minskningen av avkastningsvärdet. En annan situation är då annan ersättning inte utgör en restskada på grund av de särskilda undantagsbestämmelserna från marknadsvärdeprincipen i 4 kap. ExL. Dessutom blir det en speciell situation om det är olika värdetidpunkter för intrångsersättningen och annan ersättning. Dessa tre situationer ska kommenteras nedan.

Minskat avkastningsvärde kan avvika från totalskada

Som nämndes nyss i inledningen är IAN-modellen en metod för att beräkna (den rättsenliga) minskningen av fastighetsägarens avkastningsvärde. Ibland brukar man säga att modellen syftar till att bestämma den ersättningsgilla totalskadan.⁵⁶⁹ Det har då förutsatts att denna är identisk med minskningen av avkastningsvärdet.⁵⁷⁰ Det är emellertid inte säkert att de båda beloppen alltid stämmer överens, varför det är en förenkling att sätta likhetstecken mellan dem.

Det är i princip två olika typfall vid intrång på *jordbruksfastighet* då den ersättningsgilla totalskadan inte är identisk med minskat avkastningsvärde, dels (I) att det uppkommer en rent personlig skada, dels (II) att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten är större än avkastningsvärdeminskningen.

⁵⁶⁸Jfr om detta principfall Axlund (1993a) s. 87 ff.

⁵⁶⁹Se tex. Norell (1989) s. 48.

⁵⁷⁰Se t.ex. Norell (1989) s. 50 och (1994) s. 43, Lantmäteriverket (1991) s. 48 samt Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.1.6.3 s. 7.

(I) *Det första fallet* är alltså att fastighetsägaren drabbas av en *rent personlig skada*, t.ex. en utgift som inte har något samband med jordbruksrörelsen. Det är i så fall, som framgått av avsnitt 2.4.2, en onödig omväg att ta med denna skada i totalskadan beräknad enligt IAN-modellen för att komma fram till ersättningsposten annan ersättning, även om det naturligtvis inte är något fel att göra så.⁵⁷¹

För tydlighetens skull kan anmärkas att situation med att en *specialodling* drabbas inte är densamma som detta fall. Visserligen är det så att det är fråga om skador som är av arten att inte påverka marknadsvärdet⁵⁷² och att skadorna på specialodlingen därför ska principiellt ersättas som annan ersättning. Rent beräkningsmässigt är det emellertid även i specialodlingsfallet säkrast att beräkna annan ersättning som en restpost via minskningen av det individuella avkastningsvärdet. Det är ju till skillnad mot en rent personlig skada en skada som drabbar ägarens jordbruksrörelse. För att undvika risk för dubbelersättning - eller eventuellt att ersättningen blir för låg - är det alltså en beräkningsmässig fördel att ta med samtliga skador på jordbruksrörelsen i det minskade avkastningsvärdet.

Det förtjänar dock att tilläggas att det inte är glasklart alla gånger vilken metod - direktmetoden eller restpostmetoden - som är bäst att använda för att bestämma posten annan ersättning. Frågan kan bli aktuell exempelvis om en specialodling måste läggas ner eller ändras radikalt, så att specialmaskiner blir överflödiga. Man kommer i så fall in på den i avsnitt 2.2.3 diskuterade frågan om en direkt värdering av t.ex. maskiner eller om en avkastningsvärdering bör göras.⁵⁷³ Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 4.4.2.

(II) *Det andra typfallet* då det inte råder identitet mellan totalskada och minskat avkastningsvärde är när det senare uppgår till ett *mindre* belopp än intrångsersättningen, som i så fall motsvarar den ersättningsgilla totalskadan.⁵⁷⁴ Denna situation kan uppkomma då de framtida årsskadorna är avtagande, t.ex. vid intrång av underjordisk ledning i jordbruksmark.⁵⁷⁵

⁵⁷¹Jfr ovan t.ex. s. 125.

⁵⁷²Jfr ovan s. 210.

⁵⁷³Jfr ovan s. 74.

⁵⁷⁴Detta ligger i sakens natur med tanke på att den ersättningsgilla skadan givetvis inte kan understiga intrångsersättningen. Beräkningen av avkastningsvärdeminskningen görs ju för att konstatera om det uppkommer en skada *utöver* intrångsersättningen.

Jfr beräkningsexempel i Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 4.5.2.2. Intrångsersättningen orsakad av en 200 meter gasledningssträcka i åkermark uppskattades till 4 100 kr. Det minskade

Situationen kan i undantagsfall tänkas uppkomma även vid vägintrång på jordbruksfastighet om årsskadorna går att reducera mycket genom anpassningsåtgärder.

Det kan tilläggas att den sistnämnda situationen syftar på fallet att det är fråga om ett rent jordbruksintrång. En väg kan ju dessutom orsaka andra typer av skador på fastigheten, vilka även de kan vara avklingande genom att de går att reducera på sikt genom anpassningsåtgärder. En sönderskuren skogsfastighet kan t.ex. gå att reparera genom markbyten. Det kan dessutom uppkomma rena förmögenhetsskador, t.ex. bullerstörningar eller försämrade jakt, som ska räknas in i den samlade marknadsvärdeminskningen.⁵⁷⁶ Dessa särskilda undantag från restpostprincipen kommer dock inte att behandlas här, utan utgångspunkten är "rent" jordbruksintrång.

undantagen från marknadsvärdeprincipen

Den ersättningsgilla totalskadan ska som framgått av kapitel 2 bestämmas med beaktande av de särskilda undantagsreglerna i 4 kap. ExL. Exempelvis ska sådana förväntningsvärden som inte ersätts på grund av presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ExL inte räknas in i totalskadan.

Om man tillämpar denna princip strikt så innebär den i den här aktuella intrångssituationen att ett ej ersättningsgillt belopp måste räknas av två gånger, dels från marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, dels från totalskadan beräknad enligt IAN-modellen. I så fall går det att bestämma annan ersättning som en restpost på vanligt sätt.⁵⁷⁷

Av praktiska skäl kan det kanske ibland vara enklare att beräkna annan ersättning som skillnaden mellan en okorrigerad totalskada (avkastningsvärdeminskning) och en okorrigerad marknadsvärdeminskning. Det kan göras bara man håller i minnet att intrångsersättningen ska motsvara den reducerade marknadsvärdeminskningen. Resultatet blir samma i båda fallen; det är enbart en beräkningsteknisk fråga, se följande exempel.

Vi förutsätter att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten, som är samma för intrångsersättning och annan ersättning, har bedömts till 20 000 kr. Av detta belopp utgör 2 000 kr ett värde som inte är ersättningsgillt på grund av presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ExL. Intrångsersättning ska sålunda utgå med 18 000 kr.

avkastningsvärdet beräknades enligt IAN-modellen till ett lägre belopp, ca 3 900 kr. Att det blev en skillnad i detta fall berodde på avklingande grödskador, vilket i sin tur ledde till att den framtida marknadsvärdeminskningen blev reallt mycket mindre än den vid värdetidpunkten.

⁵⁷⁶Jfr även om denna fråga ovan s. 125, speciellt fotnot 339.

⁵⁷⁷Problemet har berörts tidigare på s. 112, se speciellt fotnot 294.

Totalskadan beräknad enligt IAN-modellen uppgår till 25 000 kr. För att få den ersättningsgilla totalskadan ska man enligt vad som sagts ovan reducera beloppet med 2 000 kr; den blir alltså 23 000 kr. Annan ersättning blir 23 000 - 18 000 = 5 000 kr.

Alternativt kan man beräkna annan ersättning till skillnaden mellan den oreducerade totalskadan och den oreducerade marknadsvärdeminskningen, 25 000 - 20 000 = 5 000 kr. Men i så fall är det viktigt att komma ihåg att intrångsersättning naturligtvis ändå ska utgå med 18 000 kr. Det innebär i detta fall att annan ersättning inte utgår som en restpost i den meningen att den bestäms som skillnaden mellan totalskadan enligt IAN-modellen och intrångsersättningen.

Det bör här framhållas att den *framtida* marknadsvärdeminskningen i IAN-modellen ska bestämmas till det bedömda faktiska belopp som ägaren kan antas sälja fastigheten för vid avyttringen i framtiden; se vidare avsnitt 4.6.1. Man ska alltså inte göra någon reduktion av detta belopp med hänsyn till de legala bestämmelserna i 4 kap. ExL, vilka tar sikte på fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten.

Olika värdetidpunkter för intrångsersättning och annan ersättning

Det särskilda problem som kan uppkomma om det är *skilda värdetidpunkter* för intrångsersättning och annan ersättning kan behöva kommenteras i sammanhanget.⁵⁷⁸ Beräkningen av det minskade avkastningsvärdet enligt IAN-modellen är som vi ska se av avsnitt 4.3 i princip framåtsyftande med utgångspunkt från värdetidpunkten för annan ersättning, vilken är domdag eller dagen för ersättningsbeslut vid förrättning. Det fysiska intrånget och dess skadeeffekter inträffar normalt vid tillträdet. Om detta sker före de nyss nämnda tidpunkterna, så är tillträdesdagen värdetidpunkten för intrångsersättningen. Det kan sålunda uppkomma skador för jordbruksrörelsen - en minskad inkomst och/eller en utgift - före värdetidpunkten för annan ersättning. Dessa skador bör dock tas med i IAN-kalkylen om de är av naturen att påverka avkastningsvärdet. Utgiften eller inkomstminskningen bör tas med till det faktiska beloppet, eventuellt med ett påslag för ränteförluster.⁵⁷⁹

⁵⁷⁸Se avsnitt 2.2.7 ovan om värdetidpunkt.

⁵⁷⁹Jfr Lantmäteriverket (1991) s. 258 om värdering av intrång av underjordisk gasledning i jordbruksmark. Där sägs dock att de skador som inträffat före värdetidpunkten för annan ersättning bör tas upp till det verkliga beloppet *plus* kompensation för penningvärdeförsämringen fram till denna tidpunkt. Detta framstår emellertid som en diskutabel lösning. Däremot synes det vara rimligt att fastighetsägaren får ersättning för de ränteförluster han drabbats av till följd av dessa skador, att han t.ex. gått miste om intäkter som han annars hade kunnat förränta under den aktuella tidsperioden. Denna ränteförlust bör sålunda tas med vid beräkningen av skadan (ersättningen). Men den ska inte blandas ihop med avkastningsräntan, som ska utgå från tillträdesdagen på både intrångsersättning och annan ersättning (se t.ex. Axlund, 1994, s. 26 om avkastningsränta).

Den nu beskrivna situationen kan kanske sägas vara ett undantag från den gängse principen att en avkastningsvärdering ska syfta till att bestämma nuvärdet av *framtida* intäkter. Undantaget är alltså betingat av att värdetidpunkten för annan ersättning enligt huvudregeln ska ligga så långt fram som möjligt, men att denna regel kan modifieras om intrånget har lett till skador hänförliga till annan ersättning före denna tidpunkt.⁵⁸⁰ Med tanke på att vi här talar om skador som är av arten att kunna inverka på såväl jordbruksrörelsen som fastighetens marknadsvärde är det säkrast att ta med dem i IAN-kalkylen. Om det däremot rör sig om en rent personlig skada behöver man givetvis inte heller i detta fall gå omvägen via totalskadan för att bestämma ersättningen.⁵⁸¹

En annan effekt av skilda värdetidpunkter hänger samman med att marknadsvärdeminskningen ska jämkas, räknas upp, till domdagen eller dagen för ersättningsbeslut vid förrättning.⁵⁸² Vid beräkningen av annan ersättning enligt restpostprincipen leder detta till att det är *den jämkade marknadsvärdeminskningen*, som alltså utgör intrångsersättningen, som ska räknas av från totalskadan.⁵⁸³

Utgångspunkter för fortsättningen

De undantag från och modifikationer av restpostprincipen som nu diskuteras är i och för sig tämligen självklara och ska naturligtvis inte förstoras upp i onödan i den praktiska tillämpningen. Det är dock ändå viktigt att ha klarlagt dem så att de inte leder till några begreppsmässiga missförstånd eller att de på annat sätt kan anföras som argument mot restpostprincipen.

I den fortsatta framställningen är utgångspunkten att det är fråga om ett rent jordbruksintrång (expropriationsskada), som leder till effekter som är av den arten att de kan påverka såväl marknadsvärdet som avkastningsvärdet. Värdetidpunkten för intrångsersättning och annan ersättning förutsätts vara densamma. Det blir därför inte aktuellt att ta ställning till de

⁵⁸⁰ Jfr ovan s. 91.

⁵⁸¹ Avgränsningen av en rent personlig skada som inträffar i intrångssituationen efter det att tillträde skett är kanske inte helt klar alla gånger (jfr fotnot 336 ovan). Det kan ju tänkas att en kostnad för flyttning av mer personlig art kan inverka på fastighetens marknadsvärde under förutsättning att även "normalköparen" skulle drabbas av denna kostnad. Men detta är mer subtila problem. Om det däremot är fråga om kostnader för flyttning av byggnader eller anläggningar som ingår i en normal jordbruksrörelse, så är det uppenbart att dessa är av arten att kunna inverka på fastighetens marknadsvärde. I så fall är det från principiell synpunkt säkrast att ta med kostnaden i IAN-kalkylen (jfr t.ex. ovan s. 209 om kostnader för flyttning av befintliga stängsel).

⁵⁸² Jfr ovan s. 90.

⁵⁸³ Se t.ex. Norell (1989) s. 24.

problem som diskuterades under den sista typsituationen ovan om modifieringar av restpostprincipen.

Vidare förutsätts att all inverkan på marknadsvärdet är av ersättningsgill natur. Inte heller den situation som exemplifierades ovan om tillämpningen av presumtionsregeln - eller för övrigt influensregeln - blir därför aktuell att ta ställning till.

Slutligen ska för tydlighetens skull tilläggas att de grundläggande kraven på adekvat kausalitet och hänsyn till skäliga anpassningsåtgärder ska vara uppfyllda. Dessa krav kommer att så att säga ligga inbyggda i IAN-kalkylen vid beräkning av det minskade avkastningsvärdet.

Utgångspunkterna för fortsättningen kan sålunda sammanfattas på följande sätt:

- Minskningen av avkastningsvärdet är identisk med den ersättningsgilla totalskadan.
- Posten annan ersättning beräknas som en restpost i strikt bemärkelse, dvs. som skillnaden mellan totalskadan (= minskningen av avkastningsvärdet) och intrångsersättningen.
- Värdebidraget är samma för intrångsersättning och annan ersättning (= "idag").
- Fastighetsägaren brukar fastigheten själv och är sakägare i fråga om både intrångsersättning och annan ersättning.

Mot denna bakgrund kommer framställningen att ta sikte på principerna för beräkna *minskningen av det individuella avkastningsvärdet* enligt IAN-modellen. Först görs i nästa avsnitt en genomgång av vissa grundläggande principer för officialvärdering av annan ersättning vid förrättning.

4.2.2 Principer för officialvärdering vid förrättning

Generella grunder

De generella principerna för officialvärdering vid förrättning har behandlats tidigare i anslutning till marknadsvärdebegreppet.⁵⁸⁴ Det har bl.a. framgått att det finns ett grundläggande krav på officialutredning om ersättningen såvida parterna inte är överens. Detta för förrättningsförfarandet typiska utredningskrav gäller även annan ersättning, inte bara intrångsersättning.

Den principiella skillnaden gentemot domstolsförfarandet kan alltså, något förenklat, sägas bestå i att lantmäterimyndigheten ska *utreda* den

⁵⁸⁴Se ovan s. 101 ff.

rättsenliga ersättningen medan domstolen har att ta ställning till rätt ersättning mot bakgrund av den bevisning som parterna lägger fram.

Möjligheterna för lantmäterimyndigheten att skaffa fram utredningsmaterial är dock begränsade jämfört med domstolsförfarandet.⁵⁸⁵ Myndigheten kan t.ex. inte tvinga en sakägare att inställa sig på ett förrättnings-sammanträde och lämna uppgifter. Det ligger i sakens natur att det med dessa premisser är avsevärt mycket svårare för myndigheten att utreda frågan om annan ersättning än intrångsersättning (eller likvid enligt fastighetsbildningslagen).

Till detta ska läggas att rättssäkerheten är en given utgångspunkt för all officialvärdering. För att trygga detta mål ger Lantmäteriverket bl.a. ut rekommendationer för officialvärdering.

Rättssäkerhetsaspekterna kan också som vi sett motivera att man med hänsyn till värderingsosäkerheten i vissa fall bestämmer ersättningen med en viss säkerhetsmarginal - sett från sakägarens synpunkt.⁵⁸⁶ Vad detta kan innebära när det gäller att bestämma av restposten annan ersättning diskuteras i nästa avsnitt.

Specifikt om annan ersättning

Det är alltså särskilda handläggningsproblem som kan bli aktuella när det gäller att officialutreda frågan om annan ersättning. Detta har uppmärksamats bl.a. i förarbeten och i Lantmäteriverkets värderingsrekommendationer. Det väsentligaste återges nedan. Därefter diskuteras den nyss nämnda aspekten på värderingsosäkerheten.

Förfarbeten och rekommendationer

I *förfarbetena* till 1993 års ändring av fastighetsbildningslagen, då reglerna om annan ersättning ändrades så att de motsvarar expropriationslagens, sägs i bl.a. följande:

"Fastighetsbildningsmyndigheten⁵⁸⁷ skall självant utreda frågan om annan ersättning skall lämnas. Om sakägaren inte gör gällande att någon skada som avses i förevarande paragraf [5 kap. 12 § FBL, min anm.] uppkommer, bör endast en summarisk utredning göras. ---

Det ligger i sakens natur att frågan om annan ersättning inte kan officialutredas på samma sätt som en intrångsersättning. Fastighetsbildningsmyndigheten blir på ett helt

⁵⁸⁵Jfr ovan s. 103.

⁵⁸⁶Jfr ovan avsnitt 3.4.1 om intrångsersättning.

⁵⁸⁷Numera lantmäterimyndigheten.

annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. Det bör åligga fastighetsbildningsmyndigheten att allmänt informera sakägarna om möjligheten till annan ersättning.

Många gånger står det utan vidare klart att det uppkommer en skada som skall kompenseras genom annan ersättning. Om inlösen sker av en hel bostadsfastighet uppkommer t.ex. flyttningskostnader. Vid *intrång av vägar eller ledningar i jordbruksmark* [min kurs.] brukar ersättningen beräknas enligt schabloner (s.k. ersättningsnormer) och enligt dessa lämnas i vissa fall regelmässigt annan ersättning. I fall då skadan är förutsebar bör det åligga fastighetsbildningsmyndigheten att fullständigt klarlägga ersättningsmöjligheterna. När det inte kan förutses uppkomma någon skada bör fastighetsbildningsmyndigheten, efter att ha informerat sakägarna allmänt om ersättningsmöjligheterna, höra efter om det finns ersättningsyrkanden. Framställs inte något sådant yrkande, har fastighetsbildningsmyndigheten inte någon anledning att längre sysselsätta sig med frågan. Om ersättning yrkas, får prövas om skadan är ersättningsgill och i så fall hur stor ersättning som skall lämnas. Därvid bör det normalt ankomma på sakägaren att lägga fram värderingsunderlag, t.ex. bokföring eller verifikationer på uppkomna kostnader. Om någon sådan utredning inte kan företas, får beslutet givetvis grundas på det tillgängliga underlaget." (prop. 1991/92:127 s. 72 ff.)

Det kan vara värt att notera att departementschefen särskilt nämner intrång av vägar eller ledningar i jordbruksmark och att det då regelmässigt i vissa fall lämnas annan ersättning som beräknas enligt schabloner. Detta ger ju ganska tydliga indikationer om att det ofta kan vara lämpligt och tillåtet för lantmäterimyndigheten att bestämma annan ersättning på ett schabloniserat sätt i den här aktuella värderingssituationen.

Lantmäteriverkets rekommendationer syftar alltså bl.a. till att upprätthålla rättssäkerheten vid officialvärdering, vilket t.ex. innebär att lika fall bedöms lika. De övergripande rekommendationerna, som även gäller frågan om annan ersättning, har berörts tidigare i anslutning till genomgången av de generella principerna för officialvärdering.⁵⁸⁸

När det särskilt gäller hanteringen av frågan om annan ersättning, återfinns i princip motsvarande skrivning som i citatet ovan bl.a. i *Lantmäteriverkets handbok till fastighetsbildningslagen*.⁵⁸⁹ En genomgående princip som betonas i rekommendationer och andra publikationer är att lantmäterimyndigheterna i ersättningsbeslutet bör tydligt redovisa hur ersättningen ska fördelas på olika ersättningsposter. En sådan fördelning är ju för övrigt en viktig utgångspunkt för restpostprincipen och IAN-modellen; se vidare längre fram i avsnitt 4.2.4 om bakgrunden till IAN-modellens tillkomst.

⁵⁸⁸Se ovan s. 104 ff.

⁵⁸⁹Se *Lantmäteriverket* (1995a) s. 5.12/76 ff. Jfr även motsvarande skrivning i Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 2.3.4 s. 8 ff. och *Lantmäteriverket* (1993) s.52.

Värderingsosäkerheten

Problemet gäller om det med hänsyn till rättssäkerheten kan vara motiverat att i en *schablonmetod* bestämma posten annan ersättning med en viss säkerhetsmarginal. Vi har tidigare sett att detta varit utgångspunkten för intrångsersättningen, vilket kommit till uttryck i bl.a. de M-faktorer som redovisas i tabell 4 (s. 192).

Frågan här avser alltså situationen att posten annan ersättning uppskattas på ett i viss mån schabloniserat sätt. Den värderingsosäkerhet som skulle kunna motivera en viss säkerhetsmarginal gäller i huvudsak de parametrar som ingår i IAN-modellen. Det är kanske främst beträffande kalkylhorisonten som det kan finnas anledning att ha en viss marginal, men även de andra parametrarna kan vara mer eller mindre osäkra med tanke på att de avser framtida förhållanden.⁵⁹⁰

I avsnitt 4.3.5 behandlas mer allmänt hur värderingsosäkerheten kan beaktas i en avkastningskalkyl av typen IAN-modellen. Men kan det därutöver finnas anledning att så att säga ta extra hänsyn till osäkerheten med tanke på att det är en rättslig värdering?

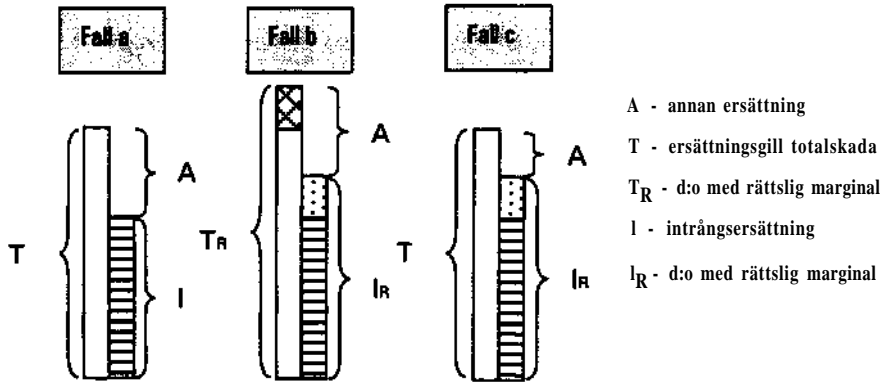
En aspekt på denna fråga är att det är den ersättningsgilla *totalskadan* som ska uppskattas med IAN-modellen. Från rättssäkerhetssynpunkt skulle detta faktum kunna motivera att totalskadebeloppet bestäms med en viss säkerhetsmarginal. Om intrångsersättningen bestäms med en viss säkerhetsmarginal, vilket alltså kan vara en rimlig princip enligt min mening, blir nämligen effekten annars att restposten annan ersättning minskar. Utrymmet för denna post krymper ju om intrångsersättningen ökar och taket, totalskadan, ligger fast.⁵⁹¹

Det sagda illustreras av följande figur. Fall c är sålunda principiellt fel, eftersom den "förhöjda" intrångsersättningen leder till att posten annan ersättning minskar. Antingen bör alltså fall a eller b väljas. Och fall b framstår därvid som det mest korrekta från ersättningsrättslig synpunkt. (Det kan för tydlighetens skull sägas att figuren bara illustrerar själva principen. Det

⁵⁹⁰ Om det är fråga om ersättning för en känd skada, t.ex. en utgift som gjorts före värdetidpunkten för annan ersättning, så finns det givetvis ingen anledning att bestämma ersättningen med en eventuell säkerhetsmarginal. Inte heller i övrigt bör denna fråga vara aktuell om skadan kan uppskattas någorlunda säkert i det enskilda fallet; i princip all värdering av framtida skador är ju dessutom behäftad med större eller mindre osäkerhet. Vi utgår emellertid här ifrån att det är en schablonmetod och diskuterar närmast graden av schablonisering.

⁵⁹¹ En beräkningsteknisk parallell kan här dras med situationen att likviden enligt 5 kap.10 a § FBL bestäms enligt vinstfördelningsprincipen (marknadsvärde plus andel i regleringsvinsten). I så fall ska posten annan ersättning bestämmas till skillnaden mellan totalskadan och likviden, vilket innebär att vinstandelen reducerar posten annan ersättning (jfr prop. 1991/92:127 s. 72).

är inte fråga om något tilläggsbelopp i egentlig mening. Den rättsligt motiverade säkerhetsmarginalen är så att säga inbyggd i värderingsmetodiken, både vad gäller intrångsersättningen och totalskadan.)



Figur 17. En viss rättslig säkerhetsmarginal för intrångsersättningen får inte leda till att posten annan ersättning minskar i motsvarande grad; totalskadan bör i så fall också bestämmas med säkerhetsmarginal. Fall a och b är principiellt rätt, fall c fel.

Problemet blir naturligtvis att i slutändan hitta en rätt, rimlig eller lagom säkerhetsmarginal. Det bör understrykas att det inte är fråga om någon förtäckt form av vinstdelning, som det inte finns utrymme för enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL.⁵⁹² Det bör sålunda inte bli aktuellt med någon stor marginal generellt sett, men frågan kommer att finnas med i åtanke vid genomgången av de olika parametrarna i de kommande avsnitten.

Avslutningsvis kan påpekas att det kan finnas en risk för ett dubbelt "säkerhetstillägg" om inte detta uppmärksammas vid IAN-beräkningen. Om den framtida marknadsvärdeminskningen sätts till samma belopp som intrångsersättningen, dvs. dagens marknadsvärdeminskning inklusive tillägg, så kommer även totalskadan att innefatta en viss säkerhetsmarginal. Om man i så fall *dessutom* jämkar övriga parametrar till fastighetsägarens förmån, så blir det en viss överkompensation. Den framtida marknadsvärdeminskningen bör därför principiellt sett vara "ren", vilket innebär att den varken jämkas uppåt av den anledning som nu diskuterats eller neråt på grund av undantagsbestämmelserna i 4 kap. ExL. (Se vidare avsnitt 4.6 om

⁵⁹²Jfr även ovan s. 180.

denna fråga, där även de praktiska aspekterna på problemet tas upp, vilka kan leda till vissa avsteg från det som nu sagts.)

Slutsatser

Uttalandena i förarbetena ger ett klart och entydigt stöd för att frågan om annan ersättning kan bedömas schablonmässigt i den värderingsmetodik som tillämpas vid officialvärdering i förrättning.

Med hänsyn till bl.a. rättssäkerheten bör det, på motsvarande sätt som tidigare sagts om intrångsersättning, vara rimligt att totalskadan bestäms med en viss säkerhetsmarginal.

En utgångspunkt bör åtminstone vara att ingen sakägare blir underkompenserad i ett "normalfall". Om ersättningen vid officialvärdering bestäms enligt en schabloniserad värderingsmetodik i vissa avseenden, så ska givetvis ändå yrkanden om ersättning utöver schablonen alltid prövas.⁵⁹³

Beräkningen med IAN-modellen kan mot denna bakgrund sägas ta sikte på att bestämma den *rättsliga* minskningen av avkastningsvärdet.

4.2.3 Annan ersättning i vissa värderingsmetoder

Avsnittet innehåller en översikt över hur frågan om annan ersättning hantearats i värderingsmetoder eller ersättningsnormer som bygger på andra principer än IAN-modellen, vars bakgrund och tillkomst behandlas längre fram i avsnitt 4.2.4.

Rent allmänt kan sägas att metodiken för att bestämma annan ersättning vid jordbruksintrång givetvis har sin grund i gällande ersättningslagstiftning. Det är alltså först i och med 1972 års ändring av reglerna i expropriationslagen som restskadepincipen blir tydligt uttalad, vilket har fått genomslag i värderingsprinciperna i 1974 års åkernorm och 1983 års jordbruksnorm. Hur man i dessa värderingsmetoder löst problemet med fördelningen av den totala ersättningen på posterna intrångsersättning och annan ersättning redovisas nedan. Syftet är främst att lyfta fram de tveksamheter som finns i metoderna och som ledde till att IAN-modellen infördes.

Tidigare var det inte aktuellt att på samma sätt som idag dra gränsen mellan dessa två ersättningsposter; den renodlade marknadsvärdeprincipen var ju inte införd. Som en mer allmän bakgrund redogörs först för 1963 års jordbruksnorm och det material som den grundas på.

⁵⁹³Se t.ex. Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993), avsnitt 3.2.5 s. 8 ff. om riktlinjer för officialvärdering. Jfr även ovan s. 104.

1963 års jordbruksnorm

I betänkandet till 1963 års jordbruksnorm,⁵⁹⁴ liksom i dess föregångare 1948 års norm,⁵⁹⁵ beräknades ersättning för bestående skador genom evighetskapitalisering av årsskadan.⁵⁹⁶ Detta beräkningssätt ska ses mot bakgrund av den då gällande ersättningslagstiftningen. Man skiljde därvid på löseskilling för själva markförlusten, intrångsersättning för skada på restfastigheten samt personlig ersättning för fastighetsägaren.⁵⁹⁷

De evighetskapitaliserade bestående skadorna (försvårad brukning, ägoavstånd etc.) ersattes i 1963 års norm som intrångsersättning.⁵⁹⁸ Likaså betraktades ersättning för anpassningskostnader (överflödigt arbetskraft, ekonomibygnader och maskiner) i princip som intrångsersättning.⁵⁹⁹

När det gäller *personlig ersättning* för fastighetsägaren nämnde kommittén som exempel förlust genom avbrott i rörelse och genom minskning av kundkrets, realisationsförlust av inventarier som blivit överflödiga genom arealförlusten samt den typiska posten flyttningkostnader.⁶⁰⁰ Anpassningsersättning betraktades däremot inte som personlig ersättning av kommittén, inte ens i fråga om arbetskraften.

I den praktiska tillämpningen synes det dock som om normens anpassningsersättning ibland ändå betraktades som personlig ersättning.⁶⁰¹ I vilket

⁵⁹⁴Betänkande med förslag till normer togs fram av Vägmarkersättningskommittén (1963a). Till detta hörde en värderingshandledning, se Vägmarkersättningskommittén (1963b).

⁵⁹⁵Vägmarkersättningskommittén (1954).

⁵⁹⁶Se Vägmarkersättningskommittén (1963a) s. 26.

⁵⁹⁷Bestämmelsen fanns i 7 § i 1917 års expropriationslag (jfr t.ex. Bouvin & Stark, 1989, s. 154).

⁵⁹⁸Se a.a. s. 17 och 25. Ersättningen skulle utgå för "skada och intrång". Man diskuterade alltså inte t.ex. något form av marknadsvärdeanpassning.

⁵⁹⁹Se a.a. s. 17, där utredningen hänvisade till rättsfallet NJA 1960 s. 125.

⁶⁰⁰Se a.a. s. 17 ff. Kommittén påpekade i det sammanhanget att det ofta kan vara svårt att särskilja intrång på restfastigheten och personligt intrång. "Skillnaden har ibland angivits så att det förra intrånget drabbar ägarens förmögenhet genom att påverka värdet av restegendomen, medan det senare påverkar värdet av något annat objekt, t.ex. den skadelidandes lösa egendom eller hans arbetskraft eller drabbar hans förmögenhetsställning över huvud taget." (s. 18) Jfr motsvarande skrivning av Strahl (1954) s. 230. I konsekvensens namn, om innebörden i detta uttalande hade tillämpats, kan det tyckas att kommittén borde ha ansett att anpassningsersättning för arbetskraft och maskiner (lös egendom) vore av arten personlig ersättning. Men kommittén drog i stället gränsen vid å ena sidan skador av driftsekonomisk respektive mera personlig art (se a.a. s. 25).

⁶⁰¹

Detta återspeglas t.ex. av att vid översynen av 1963 års norm betraktades posten anpassningsersättning som annan ersättning (före 1972 var termen personlig ersättning) utan någon egentlig diskussion av frågan; se nedan under 1983 års norm.

fall som helst kan man åtminstone utan överdrift säga att det har rätt en viss begreppsförvirring på området.⁶⁰²

1974 års åkernorm

I 1974 års åkernorm, den värderingsmetod som används för att bestämma ersättning för intrång av kraftledningsstolpar i jordbruksmark, introducerades en värderingsmodell som bygger på nu gällande ersättningsprinciper. Vi har redan (s. 157) varit inne på denna modell i anslutning till frågan om marknadsvärdeanpassning av ett avkastningsbelopp.

Utredningen⁶⁰³ konstruerade sålunda modellen på så vis att halva årsskadan kapitaliserades på evig tid för att utgöra intrångsersättning och den andra halvan av årsskadan lades till grund för annan ersättning. Motiveringen var följande:

"Också om fastighetsvärdet ej påverkas fullt ut därav uppstår för brukaren en årlig faktisk förlust som uppgår till hela summan av merkostnad och skördebortfall. Ersättning skall rimligtvis också utgå för den återstående delen av denna förlust.

Eftersom det är fråga om en skada som drabbar brukaren personligen och alltså består så länge brukaren är densamma blir ersättningen i princip beroende av den faktiskt återstående brukningstiden. Där ersättningen skall utgå till fastighetsägaren själv (och alltså ej arrendator) måste en sådan regel i tillämpningen ge upphov till svårigheter. En normering är därför också här befogad. Den innebär att den genomsnittliga innehavstiden antas vara 30 år och följaktligen den vid varje tillfälle återstående brukningstiden bestäms till 15år." (a.a.s.30)

Detta sätt att bestämma posten annan ersättning utifrån *halva årsskadan* framstår som konstlat. Det har sin grund i att intrångsersättningen i sin tur föreslogs bestämmas på ett något konstlat sätt; genom evighetskapitalisering av halva årsskadan. Egentligen var ju den grundläggande utgångspunkten för intrångsersättningen att en kalkylerad förändring av avkastningsvärdet

⁶⁰²Förvirringen kan bero på att det i litteraturen ibland sägs att annan ersättning ska utgå för att fastighetsägarens fasta kostnader för t.ex. befinligt jordbruk kvarstår men måste fördelas på en mindre areal; se t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 193 som där hänvisar till rättsfallet NJA 1960 s. 125. Men i detta rättsfall betalades den aktuella ersättningen i form av intrångsersättning enligt äldre terminologi; jfr fotnot 599 nyss. (Som tidigare behandlats, t.ex. s. 138, är det här en typ av skada som med dagens ersättningsbegrepp kan ge upphov till både intrångsersättning och annan ersättning. Överdimensionerade byggnader är nämligen en skada av arten att kunna inverka på marknadsvärdet. Överdimensionerad arbetskraft och maskiner är inte en skada av sådan art, utan bör ersättas som annan ersättning).

⁶⁰³Ds I 1974:11, Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknade mark, betänkande av kraftledningsintrångsutredningen.

slår igenom i marknadsvärdet med 50 procent (vid kalkylräntefoten 5 procent).⁶⁰⁴

Rent beräkningsmässigt går det emellertid under vissa givna förutsättningar att komma fram till "rätt" belopp även med den metod som 1974 års åkernorm bygger på. Men om man ändrar på någon parameter, t.ex. genomslagsprocenten och låter kalkylräntan vara oförändrad, blir resultatet tvivelaktigt. Se vidare nedan om detta i avsnitt 4.2.4.

En normering av den återstående brukningstiden har alltså gjorts till 15 år. Det är rent praktiska aspekter som motiverat detta; utredningen var ju som framgår av citatet ovan mycket väl medveten om att posten annan ersättningen rent principiellt borde beräknas utifrån varje berörd fastighetsägares situation. Vid kalkylräntan 5 procent applicerad på halva årsskadan leder denna kalkylhorisont till att annan ersättning motsvarar ett belopp på 5,2 gånger årsskadan.⁶⁰⁵

Även när det gäller årsskadan kan konstateras att normen i hög grad bygger på schabloniserade antaganden. I princip är det ett belopp för varje produktionsområde oavsett produktionsinriktning etc. på berörd fastighet. Utredningen övervägde dock att införa ett mer differentierat system där hänsyn skulle kunna tas till förhållandena på varje enskild fastighet, men stannade för den valda lösningen på grund av främst praktiska skäl.⁶⁰⁶

1983 års jordbruksnorm

Allmänt

Rent allmänt kan konstateras att det inte gjordes någon djupare ersättningsrättslig analys i utredningens förslag till 1983 års jordbruksnorm.⁶⁰⁷

⁶⁰⁴Se a.a. s. 29. Jfr ovan s. 158.

⁶⁰⁵Beräkningsmässigt kan detta visas på följande sätt: $0,5 \times \text{Å} \times 10,38 = 5,2 \times \text{Å}$ (avrundat), där Å är årsskadan och 10,38 kapitaliseringsfaktorn (15 år, 5 procents kalkylränta). Utredningen redovisar dock inte faktorn 5,2 separat för annan ersättning, utan endast den sammanlagda faktorn 15,2 (se a.a. s. 31). De ersättningsbelopp per stolpe som räknades fram byggde på denna totalfaktor (se a.a. bilaga 14).

⁶⁰⁶Se a.a. s. 6 ff. Utredningen hade övervägt en differentiering i två hänseenden - fränsett alltså indelningen i produktionsområden, nämligen med avseende på dels företagstyp, dels maskinstorlek. Tanken övergavs av främst av praktiska orsaker att kunna klassificera gårdarna. Men som en annan orsak angavs även att en differentiering med avseende på maskinparken inte skulle rimma med marknadsvärdeprincipen (a.a. s. 7). Det är att märka att utredningen inte alls synes ha haft posten annan ersättning i åtanke i detta sammanhang utan endast inträngsersättningen.

⁶⁰⁷Utredningsarbetet, som resulterade i ett förslag till handbok (Vägverket, 1984), utfördes av en arbetsgrupp vid dåvarande institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Enligt direktiven skulle "ersättningsposternas principiella innebörd klarläggas liksom deras koppling till ersättningsregler

Beträffande posten annan ersättning sägs sålunda i avsnittet om lagstiftning och regler om ersättning helt kort att "ersättning för annan skada på jordbruksfastighet avser dels sakägarens personliga skador, dels skador på fastigheten".⁶⁰⁸

Utredningen tog emellertid ställning till hur olika slag av intrångseffekter borde hanteras när det gäller skadans fördelning mellan intrångsersättning och annan ersättning. Det kan därför vara lämpligt att närmare granska frågan om den principiella hanteringen av annan ersättning för tre huvudgrupper av skadeeffekter, nämligen bestående skador, tillfälliga skador samt specialodling.

Bestående skador

Annan ersättning för bestående skador i förslaget till 1983 års jordbruksnorm ska beräknas efter i huvudsak samma värderingsmodell som den i 1974 års åkernorm. Det som skiljer i förslaget till 1983 års jordbruksnorm är andra antaganden om kalkylränta (3 procent) och återstående innehavstid (20 år). *Utredningen* säger sålunda:

"För att fastighetsägaren enligt expropriationslagens regler skall vara ekonomisk skadeslös för bestående skada skall därmed ersättning utgå med

- 50 procent av det årliga skadebeloppet kapitaliserat på evig tid - motsvarar förändring i marknadsvärde
- 50 procent av det årliga skadebeloppet kapitaliserat på 20 år - annan skada

Med hänsyn till den olika kapitaliseringstiden motsvarar då, vid 3 procent ränta, intrångsersättningen ca 70 procent av ersättningsbeloppet för bestående skador. Resterande del, ca 30 procent, hänförs till annan skada." (a.a. del I s. 14)

Denna beräkningsmodell liknar alltså den som 1974 års åkernorm bygger på; vardera hälften av årsskadan läggs till grund för respektive ersättningspost. Men den valda modellen i jordbruksnormen framstod i och för sig inte som självklar. Utredningen var nämligen först inne på ett resonemang som är i princip identiskt med IAN-modellen:

"För bestående skador gäller att jordbruksföretaget drabbas av framtida merkostnader och förluster under den nuvarande ägarens återstående innehavstid av fastigheten. Därefter, om vid innehavstidens slut fastigheten avyttras, består skadan i den förlust som uppkom-

i lagstiftningen" (a.a. del I s. 4). Samtidigt skulle enligt direktiven "enkelhet eftersträvas", vilket kanske kan vara en bidragande förklaring till att det inte gjordes någon djupare ersättningsrättslig analys av t.ex. vad som borde hänföras till intrångsersättning respektive annan ersättning.

⁶⁰⁸ Se a.a. del I s. 7.

mer genom den inverkan intrånget har på fastighetens marknadsvärde. I de fall fastigheten avvyras omedelbart efter intrånget uppstår endast skada i form av förändring av fastighetens marknadsvärde. Om däremot fastigheten innehas för "evig tid" (bolag o d) uppstår endast framtida merkostnader. I normalfallet drabbas ägaren av dels framtida merkostnader dels förändring i fastighetens marknadsvärde vid avvyring." (a.a. del I s. 13)

Utredningen drog dock inte fullt ut konsekvensen av ovanstående resonemang, eftersom man i slutändan inte förordade en beräkningsmodell som på detta sätt tar sikte på totalskadan. Det går emellertid inte att klart utläsa varför man gjorde så.

Utredningens valda värderingsmodell, med kalkylhorisonten 20 år och kalkylräntan 3 procent, leder till en total kapitaliseringsfaktor på ca 24 gånger årsskadan.⁶⁰⁹ Annan ersättning bör enligt utredningen, se citatet ovan, vara ca 30 procent av totalskadan. Det motsvarar en faktor på ca 7 gånger årsskadan.⁶¹⁰

Det ska kanske påpekas att det även i denna värderingssituation är det fullt möjligt, i likhet med vad som anmärktes om 1974 års åkernorm, att beräkningsmässigt komma fram till samma ersättningsbelopp oavsett vilken av de två beräkningsmodellerna som väljs. Det är alltså den principiella lösningen som är tvivelaktig, enligt min uppfattning, och som kan göra att resultatet blir fel om man varierar någon parameter.

I *Vägverkets tillämpningsanvisningar* rekommenderas kapitaliseringsfaktorn 20 för de bestående skadorna.⁶¹¹ Denna faktor synes helt enkelt vara grundad på en evighetskapitalisering av årsskadan. I anvisningarna används nämligen genomgående kalkylräntan 5 procent som grund för de ersättningstabeller som redovisas.⁶¹² Motivet till att man valt faktor 20, och alltså gått ifrån utredningens beräkningsmodell,⁶¹³ redovisas emellertid inte i tillämpningsanvisningarna. Sannolikt ligger det pragmatiska överväganden bakom, att denna faktor accepteras av flertalet markägare.⁶¹⁴

⁶⁰⁹Se a.a. t.ex. del II kapitel 5 s. 1 (K=24).

⁶¹⁰Eller exakt: $0,5 \times \text{Å} \times 14,87 = 7,44$. (14,87 är kapitaliseringsfaktorn för 20 år vid kalkylräntan 3 procent.)

⁶¹¹ Se Vägverket (1992) t.ex. s. 18.

⁶¹²Se a.a. t.ex. s. 49.

⁶¹³ 5 procents kalkylränta tillämpad på utredningens beräkningsmodell ger nämligen totalfaktorn: $(0,5 \times \text{Å} \times 20) + (0,5 \times \text{Å} \times 12,46) = 16,2$. Jfr Tabell 10 i avsnitt 4.8.2.

⁶¹⁴I den praktiska tillämpningen har faktor 20 regelmässigt använts och denna faktor har i de allra flesta fall även lett till överenskommelse. Se Norell (1998), bilaga 1 s. 8, där resultatet av en enkätundersökning om faktorn redovisas (faktor 22 används i södra Sverige).

Om ersättningen bestäms enligt Vägverkets anvisningar, vilket torde ske i det stora flertalet ersättningsfall, så innebär detta att det inte heller görs någon fördelning av totalskadan på intrångsersättning och annan ersättning. All ersättning för de bestående skadorna hänförs till intrångsersättning.

Tillfälliga skador

De tillfälliga skadorna i normen, dvs. anpassningskostnader och direkta skador, har generellt bedömts vara av den arten att de bör ersättas med annan ersättning.⁶¹⁵ Som tidigare behandlats bl.a. i avsnitt 3.4.2 framstår detta som en grov förenkling. Skadorna torde ofta vara av den arten att de kan påverka fastighetens marknadsvärde, varför en bedömning följaktligen bör göras även i vilken mån som (det rättsliga) marknadsvärdet minskar.

Den värderingsmodell som valdes för beräkning av ersättning för *anpassningskostnader* till följd av markförlust utgår från förlust av ett antal täckningsbidrag.⁶¹⁶ Detta sätt framstår som principiellt riktigt för att bestämma annan ersättning. Den ekonomiska skadan på grund av markförlusten kan ju sorteras in under det grundläggande skadebegreppet, som innefattar framtida inkomstbortfall.⁶¹⁷⁶¹⁹

Kapitaliseringsfaktorn för anpassningsersättningen bestämdes med utgångspunkt från anpassningstiden för produktionsmedlen arbetskraft (2 år), inventarier och jordbruksmaskiner (7 år) samt ekonomibyggnader (15 år).⁶¹⁸ Genom sammanvägning av dessa produktionsmedels andel av samkostnaderna blev kapitaliseringstiden 7-8 år. Beroende på val av kalkylräntefot, 3 eller 5 procent, bestämdes kapitaliseringsfaktorn till ca 6-7 gånger täckningsbidraget.⁶¹⁹ Anpassningsersättning utgår alltså enligt 1983

⁶¹⁵Se Vägverket (1984) del I s. 11, figur 1 över ersättningsprinciper.

⁶¹⁶Jfr ovan s. 184 och 191 om principerna för att bestämma det marginella åkermarksvärdet.

⁶¹⁷Jfrovans. 69.

⁶¹⁸Se Vägverket (1984) del III kapitel 11 s. 8.1 undantagsfall i speciellt besvärliga anpassningssituationer bör tiden vara 4 år för arbetskraften. Anpassningstiden för inventarier och ekonomibyggnader är bestämd till halva avskrivningstiden, vilket alltså motsvarar den genomsnittliga *återstående* innehavstiden.

⁶¹⁹För områdena Gss och Gmb utgör ekonomibyggnadernas andel av de totala samkostnaderna 30 procent, inventarierna 20 procent och arbetskraften 50 procent. Det ger med de valda kapitaliseringstiderna en sammanvägt kapitaliseringstid på 7 år, vilket vid 3 procents kalkylränta ger faktorn 6,23 (= utredningen) och 5 procents ränta faktorn 5,79 (= Vägverkets anvisningar). För övriga Sverige är motsvarande andelar 40, 20 respektive 40 procent. Det ger en sammanvägt kapitaliseringstid på 8 år och kapitaliseringsfaktorerna 7,02 respektive 6,46 beroende på kalkylräntefot. Se Vägverket (1984), del III kapitel 11 s. 9 och (1992) s. 49.

års jordbruksnorm med ett belopp som motsvarar i runda tal 6-7 årliga skördebortfall (bruttointäkter minus särkostnader).

Beträffande *direkta skador* kan konstateras att de poster som finns medtagna i normen hänförs till annan ersättning.⁶²⁰

Specialodlingar

För specialodlingar (potatis- och grönsaksodlare) sägs i huvudsak följande om ersättningsens art:⁶²¹

"Om marknadsvärdet på fastigheten inte kan antas påverkas av den aktuella växtodlingsinriktningen, bör den årliga merkostnaden med hänsyn till den speciella växtodlingen ersättas under posten tillfällig skada. Denna merkostnad kapitaliseras då under brukarens innehavstid som schablonmässigt kan sättas till 20 år." (Vägverket, 1992, s. 51)

Av detta uttalande synes det som om hela den årliga merkostnaden för intrånget i specialodlingen ska läggas till grund för beräkning av annan ersättning. Det torde i så fall leda till viss överkompensation eftersom intrångsersättningen ska på vanligt sätt, enligt den ovan redovisade modellen för bestående skador, beräknas utifrån en normal merkostnad.

Sammanfattande slutsatser

Man kan konstatera att 1974 års åkernorm för stolpintrång och 1983 års jordbruksnorm för vägintrång på jordbruksmark bygger på i princip samma värderingsmodell. Posten annan ersättning för bestående skador ska enligt utredningsförslagen beräknas genom *kapitalisering* av *halva årsskadan*.

Kalkylräntefot och innehavstid är dock olika i dess båda metoder. Det leder till att kapitaliseringsfaktorn blir olika stor.

I tillämpningen har det emellertid som regel inte gjorts någon uppdelning av den totala ersättningen på intrångsersättning och annan ersättning. Hela ersättningsbeloppet för bestående skador utgår sålunda normalt som intrångsersättning.⁶²²

⁶²⁰ Enligt jordbruksnormen avses följande tre typer av skador: (1) skördeskador utanför vägområdet, (2) nedlagda kostnader för gröda inom vägområdet samt (3) kostnader för flyttning av befintliga stängsel.

⁶²¹ Se Vägverket(1984) del III kapitel 13 s. 3 och (1992) s. 58.

⁶²² Denna slutsats följer, som nämnts, av Vägverkets tillämpningsanvisningar till 1983 års jordbruksnorm (totalfaktor 20). Beträffande 1974 års åkernorm sägs inte på något ställe i tillämpningsavtalet från 1991 att det totala ersättningsbeloppet ska fördelas; möjligen kan man indirekt dra den slutsatsen. Men vid frivilliga överenskommelser torde ersättningen regelmässigt ha varit att anse som intrångsersättning. Vid officialvärdering vid ledningsrättsförrättningar bör dock

När det gäller övriga ersättningsposter i 1983 års jordbruksnorm finns det som framgått tveksamheter i flera avseenden om klassificeringen av skadorna.

De behandlade värderingsmetoderna (normerna) kan sålunda inte anses vara rättsenliga i den bemärkelsen att de på ett principiellt riktigt sätt har klargjort gränsen mellan intrångsersättning och annan ersättning. Det är bl.a. mot bakgrund av denna oklarhet som man från Lantmäteriverket introducerade IAN-modellen, vilket ska behandlas i nästa avsnitt.

4.2.4 IAN-modellens bakgrund och status i tillämpningen

Bakgrund och historik

Motiv till att modellen togs fram

IAN-modellen är som nämnts flera gånger tidigare en metod för att beräkna *minskningen av avkastningsvärdet*. Vi har vidare förutsatt att detta belopp är identiskt med den ersättningsgilla totalskadan.

Eftersom beräkningen av totalskadan görs för att bestämma övrig skada för fastighetsägaren, dvs. posten annan ersättning, är det teoretiskt minskningen av det *individuella* avkastningsvärdet som ska vara föremål för beräkningen. Man kan även uttrycka detta på så vis att fastighetsägaren drabbas dels av minskad avkastning under sin återstående innehavstid av fastigheten, dels att han sannolikt får mindre betalt för fastigheten när han säljer den i framtiden.

Här ska inte IAN-modellen beskrivas utförligare just nu. Det kommer att göras i de efterföljande avsnitten. Men de beskrivna tankegångarna var i korthet motivet till att modellen togs fram.

Tidigare arbeten

IAN-modellen har presenterats i ett antal publikationer och domstolsyttranden från Lantmäteriverket. Själva embryot kan sägas vara *LMV-meddelande 1978:1* om ersättning vid servitutsåtgärder.⁶²³ Där redovisas ett beräknings-exempel som är i princip identiskt med tillvägagångssättet i IAN-modellen;

normens ersättningsbelopp enligt Lantmäteriverkets rekommendationer fördelas på intrångsersättning och annan ersättning

⁶²³Lantmäteriverket (1978), Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen.

dock utan att det uttryckligen sades att beräkningen gällde minskningen av avkastningsvärdet eller totalskadan.⁶²⁴

Beräkningsmodellen utvecklades sedan i en promemoria om ersättning för förlängda ägoavstånd, *Lantmäteriverket (1979b)*. Totalskadebegreppet infördes, men inte heller där gjordes kopplingen till minskat avkastningsvärde.⁶²⁵ Tankegångarna i promemorian låg sedan i väsentliga delar till grund för *Lantmäteriverkets yttrande år 1986*.⁶²⁶

Nästa fas i utvecklingen var *LMV-rapport 1989:3*, Intrång i areella näringar (Norell, 1989). I den rapporten gjordes en ingående teoretisk analys av IAN-modellen och dess komponenter.⁶²⁷ Vidare konstaterades att beräkningsförfarandet "är samma sak som att beräkna hur mycket fastighetens avkastningsvärde för fastighetsägaren påverkas av intrånget".⁶²⁸ I anslutning till rapporten rekommenderade Lantmäteriverket modellen i *allmänna råd*.⁶²⁹

Det ska påpekas att benämningen IAN-modellen inte förekommer i något skriftligt dokument från Lantmäteriverket förrän år 1997 i ett *yttrande till HD*. Se om HD:s utslag nedan under rättstillämpningen. Uttrycket IAN-modellen förekommer alltså inte heller i de värderingsrekommendationer etc. som kommenteras i nästa avsnitt.

IAN-modellen i metodtillämpningen idag

Lantmäteriverkets rekommendationer för värdering av jordbruksintrång

IAN-modellens beräkningsförfarande och restprostprincipen vid intrång i areella näringar har kommit till användning i ett flertal skrifter om värderingsmetodik från Lantmäteriverket. De viktigaste i kronologisk ordning är:

⁶²⁴a.a., exempel 3, s. 8.1 exemplet beräknas ett belopp som utgörs av summan av nuvärdet av dels 10 årsskador (= återstående innehavstid), dels nuvärdet av den framtida marknadsvärde-minskningen. Detta belopp (4 200 kr) räknas fram för att "markägarens ekonomiska ställning skall vara oförändrad". Efter avdrag för marknadsvärde-minskning vid värdetidpunkten (3 000 kr) återstår i exemplet 1 200 kr att ersätta som annan ersättning.

⁶²⁵Se a.a. bilaga 7.1 denna bilaga redovisas dessutom vissa alternativa beräkningsmodeller, som det inte finns anledning att närmare gå in på här. Vissa av alternativen är, enligt min mening numera, alltför konstlade och får mest ses som beräkningsexempel idag.

⁶²⁶Yttrande 1986-08-28 till Hovrätten för Nedre Norrland (utslag 1987-12-31, UÖ 284, V87:19). Jfr även ovan s. 164 om detta yttrande. I det aktuella målet tog dock hovrätten, till följd av parternas talan, inte ställning till IAN-modellen som sådan.

⁶²⁷Se a.a. kapitel 4.

⁶²⁸Se a.a. s. 50.

⁶²⁹Ersättning för intrång i areella näringar - allmänna råd 1989-06-22 (dnr 310-305-89).

- Lantmäteriverket (1991): Ersättning för gasledning i åkermark (s. 37 ff., 48 ff. och 158 ff.).
- Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993): Ersättningshandboken (bl.a. avsnitt 3.1.6.3 s. 6 ff.).
- Axlund (1993): Annan ersättning (s. 87 ff.).
- Nilsson och Norell (1994): Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark (s. 54 ff.).
- Norell (1994): Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter (bl.a. s. 42 ff.).
- Årliga rekommendationer: Ersättning vid intrång i skogsmark och jordbruksmark av kraftledningar och teleledningar.

Dessa publikationer torde regelmässigt ha utgjort ett viktigt beslutsunderlag för lantmäterimyndigheterna när de fattat ersättningsbeslut genom officialvärdering.

Andra värderingsändamål än jordbruksintrång

Det är inte bara vid jordbruksintrång som IAN-modellen kan användas för att beräkna totalskadan. Modellen har lyfts fram i ett par rapporter som handlar om ersättning vid bevarande av kulturhistoriska byggnader:

- Larsson och Eidenstedt (1992): Kulturmiljön och planlagstiftningen (s. 27 ff.).
- Larsson Carlbring och Sjödin (1994): Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse (s. 109 ff.).

Den värderingssituation som dessa båda arbeten tar sikte på gäller även den avkastningsfastigheter (hyres- eller industriändamål) samt innehavarsituationen. Principen för att bestämma totalskadan är alltså samma som för lantbruksfastigheter, nämligen att denna utgör summan av nuvärdet av dels årliga skador, dels framtida marknadsvärdeminskning.

Rättstillämpningen

Rättsfallet NJA 1998 s. 62

Målet gällde huruvida fastighetsreglering, som avsåg upphävande av ett s.k. plankorsningsservitut vid järnväg, var tillåten enligt skyddsbestämmelsen i 5 kap. 8 § FBL. Närmare bestämt prövades bl.a. frågan om *hur* minskningen av ett graderingsvärde bör bestämmas. Lantmäteriverket hade i yttrande till HD förordat att IAN-modellen skulle användas för att bestämma minskningen av det normaliserade avkastningsvärdet.⁶³⁰

⁶³⁰Lantmäteriverket (LMV) skrev bl.a. följande i yttrandet (1997-03-13, dnr 402-96-5051): "Nästa steg i beräkningen är att med utgångspunkt från den årliga avkastningen bestämma minskningen i **avkastningsvärdet**. Den metod som LMV anser bör tillämpas är den av LMV

HD konstaterade, med hänvisning till Lantmäteriverkets yttrande om IAN-modellen, att "denna beräkningsmetod bör godtas".

En kommentar till rättsfallet är att detta visserligen inte gällde ersättningsituationen, men att det var en kalkylsituation som är i princip identisk med beräkning av totalskadan vid intrång på jordbruksfastigheter. I båda fallen är det minskningen av avkastningsvärdet som är målet. Att det sedan var det normaliserade värdet som prövades i målet, och inte det individuella, har inte heller någon betydelse i sammanhanget.

Min slutsats är sålunda att man av detta utslag kan säga att IAN-modellen har godtagits av HD som metod för att beräkna en avkastningsvärdeminskning. Som vi strax ska se har detta HD-utslag blivit vägledande för domstolarna även i ersättningsmål.

Andra rättsfall

På senare tid har det kommit ett antal hovrättsutslag som godtagit IAN-modellen, bl.a. med hänvisning till rättsfallet NJA 1998 s. 62. Från Lantmäteriets rättsfallsregister kan följande hämtas: V99:6 (beräkning av minskat avkastningsvärde för prövning av 5 kap. 8 § FBL) och V99:9 (ersättning enligt fastighetsbildningslagen för stängning av järnvägsövergång).

Dessutom finns några andra, (ännu) ej refererade, hovrättsutslag som hänvisar till det ovannämnda HD-utslaget och där IAN-modellen accepterats.⁶³¹ Till detta kan nämnas att modellen prövades och godtogs av fastighetsdomstolen i rättsfallet V94:18.

Slutsatser

Sammanfattningsvis kan sägas att IAN-modellen har över lag accepterats av domstolarna. Det finns i varje fall inte några rättsfall där modellen prövats och *inte* godtagits. HD-utslaget NJA 1998 s. 62 synes ha blivit vägledande för domstolarna, även när det gäller att bestämma totalskadan som grund för annan ersättning.

utvecklade s.k. IAN-modellen (förkortning av Intrång i Areella Näringar). Metoden innebär i korthet att avkastningsvärdeminskningen bestäms som summan av dels nuvärdet av de minskade årliga avkastningarna, dels nuvärdet av ett belopp som motsvarar den minskning av försäljningspriset som avkastningsminskningen orsakar när fastigheten överläts i framtiden." (s. 8)

⁶³¹mpelvis Göta HovR 1999-01-25, Ö 669/98 (Ersättning för stängning av järnvägsövergång; FD hänvisade till HD:s utslag, HovR fann inte anledning att göra en annan bedömning).

4.2.5 Sammanfattande kommentarer

I den värderingssituation som är aktuell här, då det ofta är många fastighetsägare som berörs, behövs det klara principer och schabloner eller liknande hjälpmedel för att bestämma annan ersättning vid officialvärdering. Förarbeten och praxis ger stöd för ett sådant förfarande.

Översikten över värderingsmetoder och normer har visat att det finns olika synsätt för avgränsningen av intrångsersättning och annan ersättning. Detta är naturligtvis inte tillfredsställande.

Samtidigt framgår att restpostprincipen och beräkning av totalskadan enligt IAN-modellen har mer och mer slagit igenom i tillämpningen. Det finns därför, enligt min mening, all anledning att låta dessa principer utgöra grund för en schablonmetod även i fortsättningen.

De komponenter som ingår i IAN-modellen har vi inte gått in på hittills i framställningen. Det kommer att göras i de efterföljande avsnitten. I nästa avsnitt görs först en grundläggande teoretiskt beskrivning av modellen.

4.3 Grundmodellen

4.3.1 Avkastningsvärdet

En fastighets avkastningsvärde brukar definieras som nuvärdet av de framtida sannolika nettointäkter som fastigheten genererar.⁶³² Även med denna generella definition kan dock olika *beräkningsvarianter* tänkas. Gustafsson m.fl. (1978) s. 154 redovisar sålunda följande fyra alternativ för värdering av lantbruksfastigheter med avseende på tidsperspektivet:

1. Ta hänsyn till alla framtida in- och utbetalningar ("oändlighets- eller evighetskapitalisering").
2. Ta hänsyn till in- och utbetalningar till och med år n (= tidpunkten för överlåtelse av fastigheten) och räkna med ett restvärde år n bestämt utifrån avkastningsvärdet då.
3. Ta hänsyn till in- och utbetalningar till och med år n och räkna med ett restvärde år n bestämt utifrån ett sannolikt försäljningspris då.

⁶³²Det finns en mängd litteratur som behandlar begreppet avkastningsvärde. Definitionen kan variera något rent språkligt, men innebörden är i grunden densamma. Se t.ex. Carlegrim (1961) s. 71 ("...det diskonterade nuvärdet av framtida avkastningar..."), Gustafsson m.fl. (1978) s. 127 ("Genom att bedöma framtida in- och utbetalningar och beräkna dess nuvärde erhålls ett avkastningsvärde."), Lundström (1980) s. 32 ("- värde av framtida användning") och (1990) s. 54 ("nuvärdet av förväntade avkastningar") samt Bærug (1997) s. 20 ("...näverdien av de monetære konsekvenser..."). Jfr även Hernmarck (1964) s. 163.

4. Ta hänsyn till in- och utbetalningar till och med år n men räkna ej med något restvärde.

Det är det *tredje alternativet* som är relevant för den här aktuella kalkylsituationen. Minskningen av ägarens avkastningsvärde på grund av intrånget består ju i att han dels får lägre ekonomisk avkastning från fastigheten under återstående innehavstid, dels att han får mindre betalt för fastigheten när han överlåter den i framtiden. Avkastningsvärdet beräknas därvid enligt nedanstående formel, under förutsättning att den årliga nettoavkastningen (a) är konstant under kalkylperioden.⁶³³

$$A = a * \frac{(1 + p)^n - 1}{p * (1 + p)^n} + \frac{R_n}{(1 + p)^n} \text{ där}$$

A = avkastningsvärdet

a = årlig nettoavkastning (konstanta belopp i detta fall)⁶³⁴

p = kalkylräntefot

n = kalkylperioden (antal år)

R_n = fastighetens restvärde (marknadsvärdet) år n

Ovanstående formel för den så kallade *diskonteringsmetoden*, där restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid slutet av kalkylperioden, är tillämplig även vid avkastningsvärdering av jordbruksfastigheter.⁶³⁵ Detta är viktigt att påpeka, eftersom man av tradition ofta har tillämpat evighetskapitalisering (alternativ 1 ovan) i den värderingssituationen.⁶³⁶

⁶³³Se t.ex. Carlegrim (1975) s. 34. Jfr även Larsson (1965) s. 641, Lundström (1980) s. 82, Lindeborg och Söderberg (1985) s. 238 och 242 samt Gustafsson (1990) s. 76.

⁶³⁴

Denna post kallas ibland också för fastighetsränta (f). Se t.ex. Carlegrim (1975) s. 34 och Hjelm m.fl. (1969) s. 286.

⁶³⁵

Diskonteringsmetoden tillämpas generellt på t.ex. hyresfastigheter, vilka har en ekonomisk livslängd som utgör en naturlig avgränsning av kalkylperiodens längd. Se t.ex. Carlegrim (1975) s. 34 ff. och Lundström (1980) s. 74 ff.

⁶³⁶

Se t.ex. Hjelm m.fl. s. 286 och Aalstad m.fl. s. 16 om evighetskapitalisering. Det är en annan sak att restvärdet, även om det som i detta fall utgörs av marknadsvärdet, *kan tänkas* bestämmas genom evighetskapitalisering av de nettointäkter som uppkommer efter slutet av kalkylperioden. Detta är i så fall en metodfråga för att bestämma restvärdet. Det är inte fråga om val av ett annat beräkningsalternativ än diskonteringsmetoden.

4.3.2 Individuellt avkastningsvärde

En annan klassificering av olika slag av avkastningsvärden, vilken är vanligt förekommande i den fastighetsekonomiska litteraturen, är följande:⁶³⁷

1. Individuellt (individanpassat) avkastningsvärde.
2. Genomsnittligt (normaliserat) avkastningsvärde.
3. Marknadsanpassat avkastningsvärde.

Här finns inte anledning att närmare gå in på varje slag, utan jag nöjer mig med att konstatera att det är (1) det individuella avkastningsvärdet som är mest relevant i den värderingssituation som är aktuell här.⁶³⁸ Värderingen ska ju ytterst syfta till att bestämma övrig ekonomisk skada för fastighetsägaren. Det ligger då i sakens natur att beräkningen ska från principiell synpunkt göras för varje enskild person.⁶³⁹

Det sagda innebär alltså att varje enskild komponent som ingår i beräkningsformeln (a , p , n och R_n) bör teoretiskt bedömas från fall till fall. Rent praktiskt kan det trots detta vara befogat att schablonisera en eller flera komponenter, vilket leder till att man i viss mån kommer att närma sig det normaliserade avkastningsvärdet. (Se även avsnitt 4.3.4 om detta problem.)

4.3.3 Minskningen av avkastningsvärdet

En *minskning* av ett (individuellt) avkastningsvärde kan bestämmas på principiellt två olika sätt.

Det ena sättet är att man beräknar dels *hela* fastighetens avkastningsvärde före intrånget, dels motsvarande värde efter intrånget. Skillnaden mellan dessa båda värden, som alltså bör beräknas enligt den nyss beskrivna diskonteringsmetoden, utgör följaktligen det minskade avkastningsvärdet.

⁶³⁷Se t.ex. Larsson (1965) s. 641 ff., Gustafsson m.fl. (1978) s. 156 ff. och Lundström (1980) s. 33 ff.

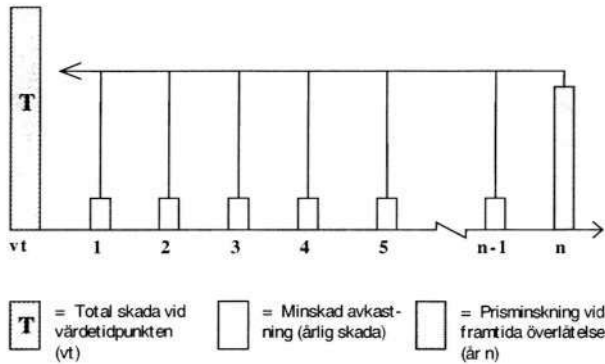
⁶³⁸Egentligen kan man tala om ytterligare en "nivå" på avkastningsvärdet, nämligen det strikt subjektiva värdet, som även kan grundas på faktorer av icke monetär natur. Man närmar sig därvid reservationspriset. Jfr även Lindeborg (1986) s. 20 som diskuterar begreppet *tillskrivet värde*, nämligen ett objekts relativa betydelse för en individ eller en grupp; innehavarna av skogsfastigheter tillskriver sina fastigheter ett värde (subjektivt värde). Men detta subjektiva värde är som vi sett av avsnitt 2.2.3 inte ersättningsgillt, varför det inte finns anledning att in på det närmare här i detta arbete.

⁶³⁹Se t.ex. Norell (1989) s. 50.

Det andra sättet, som kan sägas vara en *direktmetod*, är att utgå från skillnaden i dels årliga avkastningar (Δa), dels fastighetens restvärde (ΔR_n). Avkastningsvärdeminskningen (ΔA) beräknas i detta fall enligt formeln:

$$\Delta A = \Delta a * \frac{(1 + p)^n - 1}{p * (1 + p)^n} + \frac{\Delta R_n}{(1 + p)^n}$$

Denna formel kan grafiskt beskrivas med följande "standardfigur" som brukar illustrera IAN-modellen.



Figur 18. Principen för beräkning av minskning av avkastningsvärdet (total skada T) enligt IAN-modellen. Bestående, reellt oförändrade skador åren 1 till och med $n-1$. (Efter Norell, 1989, s. 9)⁶⁴⁰

I figuren liksom i formeln ovan har förutsatts att den minskade årliga avkastningen uppgår till konstanta belopp under kalkylperioden. Det behöver naturligtvis inte vara så.⁶⁴¹ En mera generell formel för beräkning

⁶⁴⁰Jfr även t.ex. Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.1.6.3 s. 7, Axlund (1993a) s. 88 samt Larsson Carlbring och Sjödin (1994) s. 100. Vissa andra av de författare som jag refererat till i detta avsnitt redovisar också liknande figurer för beräkning av avkastningsvärde, t.ex. Carlegrim (1968) s. 42, Gustafsson m.fl. (1978) s. 147, Lundström (1980) s. 44 och Gustafsson (1990) s. 76.

⁶⁴¹Se vidare om årliga skador i avsnitt 4.4 nedan. Bara som ett exempel kan redan här nämnas att s.k. anpassningsförluster vid markförlust ger normalt upphov till en avtagande årlig skada. Jfr Norell 1998 s. 57. Se även det tidigare exemplet i fotnot 575 om skördebortfall orsakad av underjordisk ledning i åkermark. Det kan också bli fråga om utgifter av engångskaraktär, t.ex. för en skademinskande åtgärd.

av minskat avkastningsvärde, då årsbeloppet (Δa) kan variera över tiden (t), är följande:⁶⁴²

$$\Delta A = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{\Delta a_t}{(1+p)^t} + \frac{\Delta R_n}{(1+p)^n}$$

Formeln torde inte kräva några ytterligare kommentarer här. De olika parametrarna kommer att behandlas i de efterföljande avsnitten. Som vi ska se av avsnitt 4.6 är det en förenkling att i den rättsliga värderingen kalla restskadan år n för framtida prisminskning. Minskad förmögenhet är en bättre term i det sammanhanget.

4.3.4 Några generella utgångspunkter för IAN-modellen

Vi övergår nu till att redovisa vissa generella utgångspunkter för beräkningen enligt IAN-modellen. De gäller dels det faktum att det i grunden är en *individuell kalkyl* som ska göras - fast det kan vara lämpligt att ta till *schabloniseringar* i olika avseenden, dels att frågan om kalkylosäkerheten kan behandlas på olika sätt i en avkastningskalkyl.

Fastighetsägarens situation samt rättslig värdering

Beräkningen av totalskadan ska alltså från principiell synpunkt göras med utgångspunkt från varje berörd fastighetsägares situation. Det är ju enligt bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL övrig skada för *ägaren* som IAN-kalkylen syftar till att bestämma.

Alla de fyra parametrar som ingår i IAN-modellen - årsskada, kalkylperiod, framtida förmögenhetsminskning och kalkylränta - bör sålunda bestämmas *individuell*. Detta fortfarande sagt från en rent principiell och teoretisk synpunkt vad gäller avkastningsvärdering.

Det ligger i sakens natur att det kan vara svårt att upprätthålla en sådan strikt individanknuten beräkningsprincip. I tillämpningen av en generell värderingsmetodik kan det därför ofta vara befogat med *schabloniseringar*. Det behöver för den skull inte behöva innebära att beräkningen utgår från samma storlek på parametrarna för samtliga fastighetsägare. Denna fråga om graden av schablonisering för olika parametrar kommer att behandlas ingående under respektive delavsnitt nedan.

⁶⁴²

Jfr t.ex. Lundström (1980) s. 82 och Gustafsson (1990) s. 76.

Det har framgått av avsnitt 4.2.2 att vid officialvärdering vid förrättning är lantmäterimyndigheten beroende av sakägarnas medverkan vid utredningen av annan ersättning. Myndigheten bör höra efter vilka ersättningsyrkanden som finns och pröva dessa. Finns det inga yrkanden kan det ofta vara lämpligt att använda ett *schabloniserat* beräkningsförfarande, såvida det inte finns skäl som talar för annat även i ett sådant fall.

Det som sagts nu sist är egentligen problem som aktualiseras i det enskilda fallet. Men det är ändå viktigt att ha dessa problem i åtanke vid den närmare analysen av IAN-modellens komponenter.

I grunden hänger de nu diskuterade frågorna ihop med skillnaden mellan en strikt ekonomisk och en *rättslig värdering*. Vi har ju i avsnitt 4.2.2 behandlat värderingsosäkerheten med utgångspunkt från främst rättssäkerhetsaspekter. Vi konstaterade bl.a. att det generellt sett kan vara motiverat att bestämma totalskadan med en viss *rättslig säkerhetsmarginal*.

Kalkylosäkerheten

Frågan om en eventuell säkerhetsmarginal måste dock även diskuteras mot bakgrund av hur man rent allmänt kan ta hänsyn till osäkerheten i en avkastningskalkyl. Vilka "rattar" kan man vrida på i det sammanhanget?

Svaret är att kalkylosäkerheten kan beaktas via såväl årsskador, innehavstid, framtida förmögenhetsminskning som kalkylränta.⁶⁴³ Om man har som utgångspunkt att totalskadan ska bestämmas med ett viss *säkerhetsmarginal* - till förmån för fastighetsägaren - kan man sålunda ha en viss marginal uppåt för årsskadan, bedöma återstående innehavstid med en säkerhetsmarginal och/eller använda en relativt låg kalkylräntefot. Dessutom *kan* den framtida förmögenhetsminskningen bestämmas med viss marginal. Samtliga dessa möjligheter finns ju för att räkna fram ett större belopp.

Det är alltså viktigt att understryka att det finns flera rattar att vrida på. Vanligtvis förknippar man kanske kalkylosäkerheten med justering av kalkylräntefoten, vilket som vi ska se av avsnitt 4.7.1 egentligen är den teoretiskt mest tveksamma metoden.

Här ska dock inte denna fråga behandlas ytterligare. Vid analysen av de respektive parametrarna kommer osäkerhetsaspekten att diskuteras mer ingående. I avsnitt 4.8 görs dessutom en känslighetsanalys av vad resultatet blir om vissa parametrar varieras.

⁶⁴³

Jfr t.ex. Baerug (1997) s. 231 f, som diskuterar risken eller osäkerheten ur olika aspekter.

4.4 Den årliga skadan

4.4.1 Principiella utgångspunkter

Den årliga skadan vid beräkning av den totala ersättningsgilla skadan enligt IAN-modellen motsvarar den minskade årsavkastningen⁶⁴⁴ från fastigheten (Δa). Årsavkastningen kan uttryckas i olika ekonomiska mått; man måste alltså välja det mått som är mest relevant.

Vid avkastningsvärdering måste man vidare ta ställning till om man ska göra en beräkning före eller efter skatt samt om det ska vara en real eller nominell kalkyl.

De frågor som nu nämnts ska här behandlas dels från allmänna synpunkter vid avkastningsvärdering, dels speciellt vad gäller anpassningen till IAN-modellen och dess syfte. Det kan nämligen finnas en viss skillnad mellan *ersättningsgill* årsskada och minskad årsavkastning med tanke på bl.a. fastighetsägarens skyldighet att vidta skäligen åtgärder för att begränsa skadan.

Avsnittet avslutas med några exemplifieringar på olika typer av års-skador vid jordbruksintrång. De mer praktiska aspekterna med anknytning till vägintrång på jordbruksfastigheter tas upp i avsnitt 4.4.2.

Generellt vid avkastningsvärdering

Ekonomiskt mått på avkastningen

I bokförings- och redovisningssammanhang brukar man skilja på följande tre begrepp, vilka man har anledning att ta ställning till även vid avkastningsvärdering av fastigheter:⁶⁴⁵

- Inbetalningar - utbetalningar
- Inkomster - utgifter
- Intäkter - kostnader

In- och utbetalningar avser penningtransaktioner och de är knutna till betalningstillfället. Men anknytning till jordbruksfastighet kan som exempel tas anskaffning av en traktor. Utbetalningen sker då pengarna överförs från

⁶⁴⁴Med tanke på att arbetet handlar om skador och intrång på jordbruksfastighet är det naturligt att räkna med årliga belopp, såvida det inte är ett engångsbelopp som uppkommer (jfr längre fram i avsnittet om olika typfall). Från principiell synpunkt kan annars *betalningsterminen* eller *periodiseringen* variera; se t.ex. Lundström (1980) s. 50 ff.

⁶⁴⁵

Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 151, Lundström (1980) s. 46, Ljung (1988) s. 22 och Lindeborg (1989) s. 151. Definitionerna bygger också på dessa källor.

jordbruksföretaget till försäljaren, antingen kontant eller via girering etc. På motsvarande sätt sker en inbetalning för en såld jordbruksprodukt då pengar förs över till jordbruksföretaget.

Inkomster och utgifter är belopp knutna till anskaffnings- respektive försäljningstillfället. För traktorn ovan uppstår utgiften vid det tillfälle då den leveras med faktura. Inkomsten för den sålda jordbruksprodukten uppkommer då den leveras och bokförs.

Intäkter och kostnader definieras enklast som periodiserade inkomster och utgifter, vanligen per år. Kostnaden för traktorn uttrycks som en årlig avskrivningskostnad. Intäkten för jordbruksföretaget motsvarar det monetära värdet av de produkter och tjänster som produceras eller utförs under året. Tidigare var detta det centrala begreppspar vid avkastningsvärdering; avkastningsvärderingsmetoden brukade därför också kallas för intäkt- och kostnadsmetoden.⁶⁴⁶

I investeringskalkyler och vid avkastningsvärdering av *hela* fastigheter är *in- och utbetalningar* det begreppspar som numera brukar anses vara det mest korrekta att räkna med.⁶⁴⁷ Huvudmotivet till att in- och utbetalningar rekommenderas för avkastningsvärdering av hel fastighet är just att kalkylsituationen är likartad med investeringskalkylering.⁶⁴⁸

När det gäller avkastningsvärdering av *del av* fastighet är valet av begrepp inte någon fråga som, såvitt jag vet, har diskuterats i den gängse fastighetsekonomiska litteraturen. Det finns därför anledning att ta upp den längre fram under IAN-modellen.

⁶⁴⁶Set.ex. Carlegrim (1968) s. 37

⁶⁴⁷

Lundström (1980) s. 47 redovisar bl.a. följande motiv för en sådan *cash-flowteknik*: (1) Kontanter och tillgångar som snabbt kan omsättas i kontanter är av väsentlig betydelse för varje individ och företag. Endast kontanter kan ge underlag för konsumtion eller reinvesteras och ge bibehållen eller ökad avkastning i framtiden. (2) Inkomster och utgifter utgör grunden för affärsredovisningen. Begreppsparen lämpar sig dock inte för värdering då det bl.a. kan uppkomma diskussion om vilken tidpunkt en affärstransaktion hänför sig till. Dessutom kan det finnas stora skillnader under en period mellan inkomster och utgifter jämfört med in- och utbetalningar. (3) In- och utbetalningar är, till skillnad mot intäkter och kostnader men även inkomster och utgifter, direkt lokaliserade till en viss tidpunkt. Detta gör, enligt Lundström, att tidsdimensionen kommer bättre till sin rätt och blir lättare att förstå.

⁶⁴⁸

Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 151 ff., där det sägs bl.a. följande: "In- och utbetalningarnas storlek och de tidpunkter dessa inträffar är de mest korrekta att räkna med i avkastningsvärdekalkylen. Detta stämmer överens med hur traditionella investeringskalkyler är uppbyggda. Avkastningsvärdering kan också sägas vara en sorts investeringskalkyl, varför in- och utbetalningar bör användas." Jfr även Bejrums och Lundströms (1990) s. 103 samt Baerugs (1997) s. 213 ff.

Hänsyn till skatt eller inte?

I litteraturen brukar ofta förordas att avkastningsvärdet bestäms *med* hänsyn till skatteeffekter.⁶⁴⁹ Såväl årliga avkastningsbelopp som kalkylränta ska i sådana fall bestämmas efter skatt.

Från teoretiskt synpunkt är ett sådant tillvägagångssätt riktigt, speciellt om man väljer in- och utbetalningar (cash-flow) som ekonomiskt mått i kalkylen. Beräkningen kan dock bli tämligen komplicerad.⁶⁵⁰ Vid avkastningsvärdering av lantbruksfastigheter är det därför i praktiken vanligt att beräkningen görs utan hänsyn till skattekonsekvenserna.

I de allra flesta fall torde det inte heller bli någon större skillnad i slutresultatet. I det enklaste fallet kommer skatteeffekten att så att säga utjämnas; både årsbelopp och kalkylränta (täljare och nämnare) blir i motsvarande grad mindre i kalkylen efter skatt.⁶⁵¹

Real eller nominell kalkyl?

I en avkastningskalkyl kan de framtida priserna uttryckas i antingen nominella eller reala belopp.⁶⁵² Annorlunda uttryckt talar man om löpande eller fast (= dagens) penningvärde. I princip är skillnaden att man i det senare fallet tar hänsyn till penningvärdeförsämringen och reducerar nominella belopp med inflationen.

Det är viktigt att framhålla att kalkylresultatet inte påverkas av valet av penningvärde. I en real kalkyl ska en real kalkylränta användas och i en nominell kalkyl ska en nominell kalkylränta användas (se nedan s. 326.). Slutresultatet blir därför samma i båda fallen, givetvis under förutsättning att beräkningsförutsättningarna i övrigt är samma. Det är sålunda i huvudsak en praktiskt och redovisningsteknisk fråga vilken metod som väljs. Det viktiga är att värderaren är konsekvent.

Beträffande valet av metod sägs ofta i litteraturen att det är lämpligare och lättare att räkna med nominella priser i kalkyler där man tar hänsyn till lån och skatter.⁶⁵³ Reala kalkyler förordas som regel för årskostnadskalkyler eller om det är en lång kalkylhorisont.⁶⁵⁴ Men det är viktigt att understryka

⁶⁴⁹Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 164 ff. och Lindeborg (1989) s. 44 ff.

⁶⁵⁰

Se t.ex. beräkningsexempel i Gustafsson m.fl. (1978) s. 84 ff.

⁶⁵¹Detta gäller under förutsättning att det är samma marginella skattesats för årsbeloppen, t.ex. det minskade inkomstbeloppet, som för marginellt placering av kapital (= kalkylräntefoten).

⁶⁵²

Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 166 ff., Lundström (1980) s. 48 ff., Lindeborg (1989) s. 33 och Bærug (1997) s. 202 ff. om nominella och reala kalkyler.

⁶⁵³

Se t.ex. Lundström (1980) s. 49 och Bejrums och Lundström (1990) s. 125.

⁶⁵⁴

Se t.ex. Bærug (1997) s. 203.

att man i en real kalkyl ska ta hänsyn *realprisförändringar*; det är alltså inte säkert att årsbeloppen kommer att vara lika stora mått i fast penningvärde.

Speciellt om IAN-modellen

Ekonomiskt mått på avkastningen

Utgångspunkten för IAN-modellen är att beräkningen utgår från *innehavarsituationen* och inte investeringssituationerna. Jämförelsen med investeringskalkylering är därför inte relevant i sammanhanget. Av den anledningen är det i varje fall inte självklart att in- och utbetalningar är det bästa måttet, trots att modellen i grunden är en avkastningsvärdekalkyl.

Frågan om val av relevant ekonomiskt mått måste därför besvaras med utgångspunkt från den speciella kalkylsituationen att det är ett *minskat* avkastningsvärde som ska bestämmas. Dessutom går det inte heller att frigöra sig från att det gäller en *rättslig* värdering som grundas på bl.a. det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation; det är ju den ersättningsgilla totalskadan som ska beräknas med IAN-modellen.

Vi har tidigare i avsnitt 2.2.3 (s. 69) definierat *ekonomisk skada* som i första hand inkomstbortfall och utgiftsökningar. Vi utgick därvid från bl.a. uttalandena i förarbetena till expropriationslagen. Men jag konstaterade också det råder en viss begreppsförvirring, eller rättare sagt att de olika begreppen blandas tämligen friskt i såväl förarbeten som doktrin. Det förtjänar också att påpekas att i skadeståndslagen återfinns termerna inkomstförlust och kostnad (5 kap. 1 och 7 §§ SkL). Sannolikt ligger det i de flesta fall inte någon närmare tanke bakom denna begreppsvariation, utan det beror med all säkerhet på att man i vanligt språkbruk ofta inte gör någon skillnad på begreppen.⁶⁵⁵ Tidigare i detta arbete har jag bl.a. av den anledningen inte heller alltid varit enhetlig eller konsekvent i uttrycks sättet.

Här är det emellertid dags att ta ställning till de begrepp som *beräkningsmetoden* för totalskadan ska bygga på. Vi kan börja med valet mellan inkomster och utgifter å ena sidan samt intäkter och kostnader å andra sidan. Därvid framstår *inkomster och utgifter* som de mest logiska och korrekta termerna. De knyter nämligen an till den tidpunkt då händelsen inträffar. Det går därför att med stöd av differensläran motivera att man utgår från

⁶⁵⁵Det sista är min egen uppfattning som jag dristar mig till att ha bl.a. därför att jag själv inte brukar göra någon skillnad i dagligt tal. Och jag kan i ärlighetens namn säga att jag inte heller har varit alltför stringent i det här avseendet i mina tidigare arbeten som rör IAN-modellen. Jag har sålunda regelmässigt använt begreppen intäkter och kostnader fast jag inte menat något annat än vad jag gör här, dvs. i princip inkomster och utgifter; se t.ex. Norell (1989) s. 54 ff. och (1998) s. 53 ff.

inkomster och utgifter. Dessutom kan erinras om att dessa termer är de som trots allt nämns oftast i expropriationslagens förarbeten.

I praktiken torde det inte ha någon egentlig betydelse för slutresultatet vilket av dessa ekonomiska mått som väljs.⁶⁵⁶ Men när det gäller utgifter så är det alltså mest logiskt enligt differensläran att utgå från tidpunkten då den inträffar och inte från den periodiserade kostnaden.⁶⁵⁷ Vid i jordbruksintrång är ju de flesta skadorna årliga, men det kan även tänkas uppkomma större utgifter av engångsnatur (för stängsel, skadeförebyggande åtgärder etc.) och i så fall bör alltså engångsbeloppet tas med i kalkylen.

I och för sig skulle man kunna tänka sig att alternativt utgå från in- och utbetalningar. Den metoden fungerar dock inte när det gäller att ersätta värdet av eget arbete, t.ex. mertiden för försvårad brukning av ett väg-intrång. Enligt förarbetena bör värdet av eget arbete jämföras med en utgift, och på motsvarande sätt bör värdet av naturaförmåner jämföras med ett inkomstbortfall.⁶⁵⁸ Det sker ju inte någon utbetalning eller minskad inbetalning i dessa fall, men det kan uppkomma en ersättningsgill skada.

Slutsats. Årsskadan i IAN-modellen bör utgå från förändringen av *inkomster och utgifter*. Vi återkommer dock i slutet av avsnitt 4.4.2 något till kostnadsbegreppet som en modifiering av detta huvudspår.⁶⁵⁹

Skadebegränsande åtgärder

Den grundläggande principen om att fastighetsägaren bör utföra skäligen skadebegränsande åtgärder ska tillämpas vid bestämning av den ersättningsgilla totalskadan. De allmänna grunderna för vad som är skäligt har redovisats tidigare i avsnitt 2.2.5.⁶⁶⁰ En utgångspunkt är vad ägaren *bör* göra för att minska skadan, inte vad han faktiskt är beredd eller kommer att göra.

⁶⁵⁶Jfr även Lundström (1980) s. 46, som påpekar att skillnaderna är av främst språklig natur och att det blir samma resultat oavsett vilket sätt som väljs.

⁶⁵⁷

Detta redovisningsmässiga kostnadsbegrepp stämmer alltså inte överens med skadeståndslagens kostnadsbegrepp och de används ju också i olika syften. Med ersättningsgill kostnad enligt t.ex. 5 kap. 7 § SkL avses sålunda även utgifter, värdet av eget arbete etc.

⁶⁵⁸ Se SOU 1969:50 s. 185. Jfr ovan s. 69.

⁶⁵⁹

Jag kommer dock att även i fortsättningen att ibland tala om "anpassningskostnader", eftersom det är ett vedertaget begrepp i intrångssammanhang. Men metodtekniskt, vid beräkning av ersättning för anpassningsförluster, utgår jag i den principiella diskussionen från inkomstbortfall och tillkommande utgifter. Som vi ska se i det mer praktiskt inriktade avsnittet kan det emellertid i vissa fall, för vissa slag av poster, vara mer praktiskt att i stället räkna med den periodiserade kostnaden i stället för en framtida engångsutgift. Därmed når man även överensstämmelse med de belopp (intäkter och kostnader) som metodiken för att bestämma intrångsersättningen bör bygga på; jfr ovan s. 182.

⁶⁶⁰

Se ovan s. 86 ff. Jfr även s. 196 ff. om denna princip.

Denna princip kommer in i IAN-modellen främst vid uppskattning av den årliga skadan. Som vi ska se senare kan principen få betydelse även för bedömning av kalkylperiodens längd. Men den minskade årsavkastningen bör alltså bestämmas med hänsyn till att fastighetsägaren begränsar skadan, i den mån det är möjligt och skäligt.

Exempel på skadebegränsande åtgärder vid intrång på jordbruksfastighet kan vara anpassning av maskinparken till situationen efter intrånget (större vagnar etc), ändrad produktionsinriktning, skogsplantering på ett mindre åkerskifte som blir avskuret eller omläggning av betesdriften. Huruvida dessa åtgärder är *skäliga* är däremot en annan fråga, som måste bedömas med hänsyn till förhållanden i varje enskilt fall. I nästa avsnitt 4.4.2 kommer vi att diskutera detta problem ytterligare.

Det ska även påpekas att sådana utgifter som de skadebegränsande åtgärderna medför för fastighetsägaren ska tas med i kalkylen för årsskadan. Ersättning ska givetvis betalas för sådana direkta utgifter samt övriga anpassningsförluster.

Till sist bör sägas att frågan om att ta hänsyn till skadebegränsande åtgärder inte bör drivas för långt. Man måste även hålla i minnet att det som tidigare sagts om att det kan vara befogat med en viss säkerhetsmarginal talar i den andra, höjande riktningen. Det är alltså en "skälighetskorrigering" åt andra hållet. Men trots den sista anmärkningen är det ändå viktigt att ha i åtanke att den faktiska avkastningsvärdeminskningen i vissa fall kan vara större än den ersättningsgilla på grund av skadebegränsningsprincipen, som åtminstone inte kan negligeras.

Hänsyn till skatt eller inte

I litteraturen brukar framhållas att skadeuppskattningen vid expropriation och andra tvångsingrepp ska göras utan hänsyn till skattekonsekvenser. Man ska enligt detta synsätt inte ta hänsyn till att ersättningen kan komma att belastas med skatt.⁶⁶¹ I tillämpningen, t.ex. i de normer och värderingsmetoder som redogjorts för tidigare i kapitlet, bortses helt från skatteeffekterna vid skadeuppskattningen.

Principen att inte ta hänsyn till skatt slogs fast i rättsfallet *NJA 1946 s. 580*. I det målet yrkade fastighetsägaren ersättning för ökad realisationsvinstskatt som uppkom genom expropriation.⁶⁶² Skatteökningen var

⁶⁶¹ Set.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 163 samt Dahlsjö m.fl. (2000) s. 15.

⁶⁶²

Expropriationen ledde till att fastighetsägaren drabbades av en skattepliktig realisationsvinst för försäljning av tomtar inom en kortare tidsrymd (10 år) än vad hon annars skulle ha gjort - och hon skulle därmed sluppit reavinst. Samtliga instanser fann att detta inte var att hänföra till en expropriationsskada.

dock enligt HD inte att anse som en ersättningsgill expropriationsskada, varför det inte utgick någon ersättning. Detta rättsfall har sedan legat till grund för tillämpningspraxis.

Synsättet att bortse från skattekonsekvenserna kan emellertid synas rimma illa med den grundläggande ersättningsrättsliga principen om oförändrad förmögenhetsställning.⁶⁶³ En strikt jämförelse av fastighetsägarens ekonomiska ställning före och efter intrånget bör rimligen göras *med* hänsyn till skatt. Åtminstone om beräkningen tar sikte på förändringen av in- och utbetalningar framstår detta som riktigt.

Om däremot *inkomster och utgifter* används, vilket är utgångspunkten i IAN-modellen, så är det kanske inte lika naturligt att ta hänsyn till skatten. Bland annat värdet av egen arbetskraft kommer då in i bilden. Å andra sidan är det fullt möjligt att göra även en sådan kalkyl efter skatt.

Rent praktiskt i beräkningen är det naturligtvis enklare att bortse från skattekonsekvenserna. Och i det stora flertalet fall torde det som vi sett inte bli någon större skillnad om kalkylen görs före eller efter skatt, eftersom både täljare och nämnare påverkas av skatten. Men frågan är om dessa argument är hållbara i sig för att, som man gör idag i metodtillämpningen, bortse från skatten i en principiellt riktig och rättsenlig värderingsmetod.

Svaret på frågan är i grunden beroende av vilken vikt som rättsfallet NJA 1946 s. 580 ska anses ha än i dag. Och då kan man konstatera att i rättstillämpningen finns det inga senare rättsfall, åtminstone inte i Lantmäteriets rättsfallsregister, där ersättningen bestämts med hänsyn till skattekonsekvenser. Å andra sidan verkar det inte finnas några aktuella rättsfall där denna fråga ställts på spets. Även om rättstillämpningen idag entydigt talar för att man inte ska ta hänsyn till skatteeffekterna, så kan man kanske inte helt bortse från det faktum att detta synsätt bygger på ett gammalt rättsfall.

Effekten av skatten kan nämligen trots allt ha en viss betydelse för resultatet. Det beror på att *det kan vara olika skattesatser för olika poster* i IAN-modellen. I en kalkyl efter skatt ska man bestämma resultatet efter skatt för de årliga skadorna, den framtida marknadsvärdeminskningen samt kalkylräntesatsen. Dessutom ska man ta hänsyn till skatten på ersättningsbeloppen, både intrångsersättning och annan ersättning. I vilken riktning som detta kan verka vid bedömning av om det blir en avvikelse från principen om oförändrad ekonomisk ställning är svårt att säga generellt. Helt kort kan bara antydast att *marginalskatteeffekten*, med tanke på att ersättningen utgår som engångsbelopp, kan tala för att ersättningen beräknad utan hänsyn till skatt blir för låg.⁶⁶⁴ Mot detta talar bl.a. att det betalas ersättning för utgifter,

⁶⁶³

Se liknande synpunkter Hernmarck (1968) s. 384.

⁶⁶⁴ Se SOU 1969:50 s. 273.

främst som nämnts för eget arbete, som inte leder till några utbetalningar för jordbruksföretaget.

Slutsats. Praxis är att ersättningen ska bestämmas utan hänsyn till skatt och det finns inte tillräckligt starka motiv för att just här i detta arbete gå ifrån denna praxis. Frågan kan dock vara värd att pröva på nytt i domstol eller att undersöka närmare i annat sammanhang.

Real eller nominell kalkyl

Det kan inledningsvis nämnas att *reala kalkyler* är det i princip enda sättet som tillämpas i praktiken i de värderingsmetoder och normer som används idag vid intrångsvärdering. Även vid beräkning med IAN-modellen tillämpas realkalkyler genomgående.⁶⁶⁵

Det är enklast att uttrycka de framtida beloppen i ett fast penningvärde, speciellt om det är årligt återkommande och reallt lika stora belopp. Naturligtvis måste man göra en bedömning om beloppen kan anses som reallt oförändrade eller inte.⁶⁶⁶ Se vidare om detta problem längre fram.

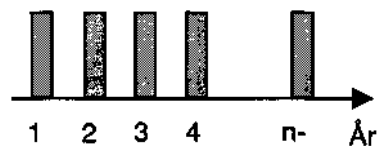
Det finns inte heller anledning att räkna med nominella belopp med hänsyn till skattemässiga motiv. Som framgått ovan bör ju totalskadan beräknas med bortseende från skatt.

Slutsats. Beräkningen av totalskadan med IAN-modellen bör göras som en *realkalkyl*. En sådan kalkylmetod, som nästan undantagslöst tillämpas idag i praktiken, väljs här som huvudvariant i den fortsatta analysen.

Olika principiella typfall

Vi har tidigare i figur 18 illustrerat IAN-modellen med reallt lika stora årsskador. Det är inte alls säkert att så är fallet i praktiken. Beroende på intrångseffektens art kan olika typfall tänkas, vilka ska kommenteras kort här innan en mer detaljerad genomgång görs i avsnitt 4.4.2.

Det vanligaste är ändå att effekten leder till en bestående och i princip reallt oförändrad årsskada. Det gäller givetvis under förutsättning att



⁶⁶⁵ Se t.ex. Norell (1989) s. 50 ff.

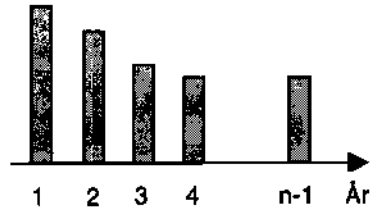
⁶⁶⁶ Som vi ska se av avsnitt 4.7.2 om kalkylräntan är dock den *allmänna* prisutvecklingen egentligen ointressant i sammanhanget, men man brukar ändå reducera den nominella kalkylräntan med inflationen när man bestämmer realräntan. Det principiellt riktiga är i stället att reducera den nominella räntan med prisutvecklingen på de faktorer som styr årsskadan (priset på arbetskraft, drivmedel etc). Här i detta avsnitt menar jag för enkelhetens skull med real kalkyl att prisjämförelsen görs via en kalkylränta rensad från inflation.

intrångseffekten är av bestående art.

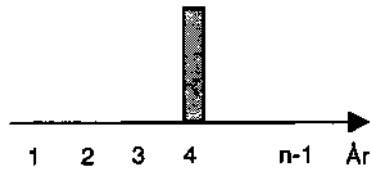
Denna situation föreligger vanligen

t.ex. vid vägintrång för bl.a. effekterna längre ägoavstånd och försvårad brukning. Men det ska understrykas att det *kan* vara så att den ekonomiska årsskadan inte är reall oförändrad över tiden i ett sådant fall beroende på realprisförändringar. Om det sålunda är sannolikt att exempelvis utgifterna för arbetskraft inte kommer att följa den allmänna prisutvecklingen, så ska detta beaktas i IAN-kalkylen (se vidare avsnittet om kalkylräntan).

En annan situation är då det är helt uppenbart att årsskadan kommer att minska reall.⁶⁶⁷ Ett typexempel är minskad skördeavkastning vid byggande av underjordisk gasledning i jordbruksmark.⁶⁶⁸ Ett annat exempel, som vi återkommer till i nästa avsnitt, är anpassningsförluster vid vägintrång.



En tredje typ av skador kan vi kalla för *engångsbelopp*. Det torde i huvudsak bli aktuellt för utgifter, exempelvis för att sätta upp nytt stängsel eller för anpassningsåtgärder (markköp etc). Det kan för tydlighetens skull inflikas att de poster som tas med i IAN-kalkylen ska avse förutsebara skador vid värdetidpunkten.



Oförutsebara skador, exempelvis en skada på dräneringssystemet som visar sig först om något år och leder till en utgift då, ska som framgått av avsnitt 2.6 prövas och ersättas i särskild ordning.

Sammanfattning

De grundläggande principerna vid beräkning av årsavkastningen i IAN-modellen är samma som för avkastningsvärdering i allmänhet. Därutöver

⁶⁶⁷Jfr Norell(1989)s.84 ff.

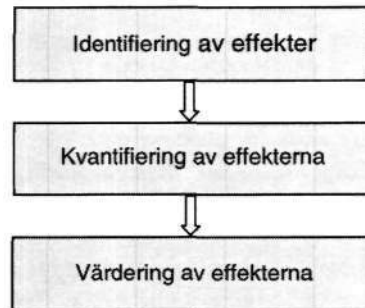
⁶⁶⁸Se Lantmäteriverket (1991) s. 259 ff.

måste man emellertid ta hänsyn till de speciella omständigheterna i den här aktuella värderingssituationen. Det är dels att det är *minskningen* av avkastningsvärdet som söks, dels att de värderingsrättsliga aspekterna måste hållas i minnet. Det är ju den *rättsliga avkastningsminskningen* som ska utgöra årsskadan i kalkylen. Sammanfattningsvis är de viktigaste utgångspunkterna för att bestämma årsskadan följande:

- Inkomster och utgifter används som ekonomiskt mått
- Hänsyn tas till skäliga skadebegränsande åtgärder
- Hänsyn tas inte till skatteeffekter
- Kalkylen görs i reala belopp

4.4.2 Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Vi ska nu tillämpa ovanstående principer för att diskutera hur man bör bestämma årsskadan i värderingssituationen vägintrång på jordbruksfastigheter. Det kan först vara på sin plats att knyta an till de tre stegen i värderingsprocessen vilka beskrevs i kapitel 1, nämligen identifiering, kvantifiering och värdering av värdepåverkande effekter. Vi ska behandla dessa moment från övergripande synpunkt. Syftet med arbetet är ju inte att ta fram en operativ värderingsmetod, utan att lägga fast den värderingsrättsliga grunden för en rättsenlig metod.



Det går att ha olika vinklingar på problemet även med denna utgångspunkt. *Ett sätt* är att utgå från de olika slagen av *effekter* (markförlust, försvårdad brukning etc.) och beskriva vilka ekonomiska skador dessa leder till i form av minskade inkomster och ökade utgifter.

Ett annat sätt är att utgå från inverkan på *inkomster respektive utgifter* och låta identifieringen och kvantifieringen av effekterna vara underordnad. Det kan kanske tyckas vara att vända på processen, men för att behandla principerna för att uppskatta årsskadan framstår det som det lämpligaste sättet här. Det är dessutom enbart från redovisningsteknisk synpunkt som de två varianterna skiljer sig åt; slutresultatet ska givetvis bli samma vad gäller årsskadan oavsett vilken variant som väljs i en praktisk metodik.

Inverkan på inkomster och utgifter kommer sålunda att först behandlas i varsitt avsnitt. En generell utgångspunkt är konsekvenserna för en *jordbruksrörelse* som bedrivs av fastighetsägaren själv. Det kan redan här sägas att ett vägintrång leder inte bara till minskade inkomster och/eller ökade utgifter. Vissa slag av inkomster och utgifter kan också förändras i en för rörelsen positiv riktning efter intrånget. Därför talar jag alltså om *inverkan* på inkomster och utgifter, inte minskning respektive ökning.

I slutändan är det naturligtvis *nettoeffekten* på inkomsterna och utgifterna som utgör den ersättningsgilla årsskadan. Efter det att dessa båda poster behandlats var för sig från principiell och teoretisk synpunkt finns det anledning att i ett avslutande avsnitt redovisa ett mer samlat och praktiskt grepp. Jag gör det genom några enkla beräkningsexempel samt diskuterar även vissa tänkbara avsteg från vad som kan anses som teoretiskt riktigt.

Jag kan också lägga till att jag på många ställen gör en jämförelse med hur man löst motsvarande frågor i 1983 års jordbruksnorm. Syftet med arbetet är ju att lägga fast principerna för en värderingsmetodik, varför en sådan jämförelse är av intresse.⁶⁶⁹

Inverkan på inkomster

Allmänna utgångspunkter

Effekterna av en väg eller en järnväg kan sålunda principiellt leda till såväl minskad som ökad inkomst i olika avseenden för jordbruksföretagen. Vid en kalkyl över nettoeffekten, dvs. den marginella förändringen av inkomsterna, kan det vara lämpligt att göra följande indelning:

1. Minskade inkomster från växtodling
2. Minskade inkomster från animalieproduktion
3. Ökade inkomster genom alternativ användning av fasta produktionsmedel

Det kan förekomma ekonomisk verksamhet på en del jordbruksfastigheter som inte går att hänföra till någon av de två första grupperna, men dessa är utan tvekan de två vanligaste.⁶⁷⁰ Jag utgår därför för enkelhetens skull från växtodling och animalieproduktion i den fortsatta analysen.

⁶⁶⁹Jag har i ett tidigare arbete (Norell, 1998), som jag kommer att hänvisa till ofta, gjort en mer fullständig analys av 1983 års jordbruksnorm. Även Gustafsson (2000) samt Andersson och Jansson (2000) har analyserat vissa delar av normen.

⁶⁷⁰

I 1983 års jordbruksnorm görs sålunda en indelning i företag med växtodling (V) och företag med nötkreatur (K). Dessutom finns det en mellanform, växtodlingsföretag med djur, t.ex. svin (VD). Se t.ex. Vägverket (1992) s. 19.

Först redogörs under varje grupp för vilka slag av intrångseffekter som kan komma att inverka på inkomsterna. Därefter ställs vissa generella riktlinjer upp för att värdera effekterna.

Intrångseffekter som kan inverka på inkomsterna

1. *Växtodling.* Den främsta effekten som leder till minskade inkomster från växtodlingen är *markförlust*. Det är närmast en självklarhet att förlust av åkermark för ett växtodlingsföretag gör att inkomsterna minskar. Vi talar alltså här om bruttoinkomster; kostnadssidan kommer vi in på längre fram.

Det finns dock även andra effekter som i förekommande fall leder till minskad skördeavkastning och därmed mindre intäkter. En sådan är vad som brukar kallas *fältkantverkan*, dvs. att det växer sämre intill de nya fältkanter som intrånget ger upphov till.⁶⁷¹ Också denna effekt uppkommer i princip alltid vid vägintrång.

En annan möjlig effekt som kan komma att minska skördeavkastningen är *försämrad dränering*. Det är ingen generell effekt men den kan sannolikt inträffa ibland.

Ytterligare ett exempel på en effekt som kan leda till minskad avkastning och lägre inkomster är *parcellering*, främst den situation att fastigheten klyvs av en motorväg eller en järnväg. Det kan som exempel medföra att betesmarker måste flyttas och att tidigare åkermark kommer att användas som bete i stället.⁶⁷²

Förutom minskad skördeavkastning kan arealbortfallet leda *till förlust av EU-stöd*. Se om denna fråga under värderingsprinciperna nedan.

Den ökade arbetsåtgången, orsakad av t.ex. försvårad brukning eller längre ägoavstånd, kan indirekt leda till minskade inkomster. Om dessa effekter gör att arbetskraften inte räcker till för att bruka åkermarken lika intensivt som före intrånget, så kan detta leda till en minskad avkastning.

⁶⁷¹Denna skördeminskning är enligt jordbruksnormen beroende av "jordpackning, ogynnsammare brukning, nedkörning av gröda, mistor i samband med skörd, dubbelsådd, dubbelgödsling, dubbelsprutning eller utebliven sådd, gödsling eller sprutning, ökad ogräsförekomst, ökade insektsskador, salt, snömögel, snöanhopning m.m." (Vägverket, 1992, s. 35)

⁶⁷²

I 1983 års jordbruksnorm finns inte parcellering med som en särskild ersättningspost, utan endast förlängda ägoavstånd och försvårad betesdrift. Det ligger ju i sakens natur att det inte går att med en norm eller schablonmetod värdera en mer omfattande parcelleringseffekt, som kan påverka hela jordbruksföretaget mycket eller kanske till och med slå ut företaget helt. Jfr rättsfallet NJA 1958 s. 611, där en stuterirörelse fick läggas ner på grund av att en riksväg byggdes.

2. *Animalieproduktion.* Ett inkomstbortfall inträffar om antalet djur måste reduceras på grund av *markförlusten*. Som exempel kan tas att antalet mjölkkor minskar därför att grovfodret inte räcker till och det inte är realistiskt att köpa foder i stället.⁶⁷³ Ett annat exempel är situationen att svinproduktion måste minskas i omfattning till följd av att arealunderlaget för att sprida gödseln krymper.

Även *parcelleringseffekten* kan ge upphov till minskade inkomster från animalieproduktion. På motsvarande sätt som nämndes nyss kan den i vissa fall leda till att betesmarker blir avskurna och att animaliedriften måste ändras eller i värsta fall läggas ner helt.

Den *ökade arbetsåtgången*, för längre ägoavstånd etc, kan också tänkas föra med sig en minskad inkomst, nämligen om arbetskraften inte räcker till för samma antal djur som tidigare och det inte finns möjlighet att leja arbetskraft.

3. *Alternativ användning av produktionsmedel.* Om jordbruksarealen minskar kommer de fasta produktionsmedlen arbetskraft, maskiner och byggnader att eventuellt kunna utnyttjas i annan inkomstbringande verksamhet. Denna inkomst ska i så fall tas med i IAN-kalkylen över totalskadan eftersom den *minskar årsskadan*.

Den här posten finns inte direkt med i 1983 års jordbruksnorm, men med terminologin där kan den indirekt hänföras till anpassningsersättning. Detta kommer att framgå av värderingsprinciperna nedan.

Det är naturligtvis inte säkert att det blir någon nettoöverkapacitet av arbetskraft och maskiner efter intrånget. Det torde nämligen inte vara ovanligt vid ett vägintrång att bl.a. posterna försvårad brukning och speciellt längre ägoavstånd leder till att det går åt mer av dessa produktionsmedel efteråt.

Värderingsprinciper

1. *Växtodling.* Inkomstminskningen orsakad av *skördeförlust* kan normalt värderas efter det *gängse försäljningspriset* om det gäller grödor som skulle ha sålts. Detta pris motsvarar bruttoinkomsterna i bidragskalkyler för de vanliga grödor.⁶⁷⁴ Även för specialgrödor bör försäljningspriset användas,

⁶⁷³Se Norell (1998) s. 54 ff.

⁶⁷⁴Jfr beräkningsexemplet i Norell (1998) s. 56 ff.

men i så fall blir det mer aktuellt att ta hänsyn till kontraktspriser och ibland även personliga avtal.⁶⁷⁵

Hur ska man värdera förlust av grödor som skulle ha använts som *eget foder*? Vid en strikt tillämpning av inkomstprincipen ska man i så fall *inte* ta upp förlusten som en minskad inkomst i IAN-kalkylen. Det uppkommer ju inte någon reell inkomstminskning. I stället får man ta hänsyn till denna skada på annat sätt, antingen som en merkostad för att köpa foder eller som en minskad intäkt från animalieproduktionen (se nedan). Men indirekt kan det ändå i en del fall vara principiellt riktigt att man ersätter ett minskat inkomstbortfall från växtodlingen, nämligen om arealförlusten leder till ändrad grödfördelning så att mark som annars skulle ha använts för avsalugrödor kommer att användas för produktion av eget foder.

Det *framtida priset* måste bedömas i det första fallet med avsalugrödor; och det kan alltså bli aktuellt även om grödan skulle ha använts som eget foder. Man ska bedöma om priset kan antas bli reellt oförändrat eller inte under kalkylperioden. Det vanliga i metodtillämpningen idag är att man förutsätter att priset kommer att vara reellt oförändrat.⁶⁷⁶ Men det kan vara värt att uppmärksamma att spannmålspriset sannolikt hänger samman med frågan om EU-stöd. Om arealbidraget försvinner, så torde sannolikt å andra sidan spannmålspriserna komma att stiga för att kompensera denna förlust.

Förlust av EU-stöd (arealbidrag) kan vara en nog så grannliga uppgift att värdera. En sådan förlust bör givetvis räknas in i inkomstbortfallet med tanke på att fastighetsägarens ekonomiska ställning ska vara oförändrad efter intrånget. Beträffande den *aktuella* årsskadan är det vanligtvis inga problem att bestämma bidragets storlek.⁶⁷⁷ Problemet är de *framtida* bidra-

⁶⁷⁵I det sammanhanget kan man även komma in på frågan om *förlust av goodwill*, t.ex. om en specialodling måste läggas ner. En sådan förlust kan på vanligt sätt värderas *direkt* utifrån inkomstförluster. Det ligger i sakens natur att goodwillvärdet bör ge en högre inkomst än den vanliga; annars vore det inget goodwillvärde. Goodwillvärdet kan också bestämmas *indirekt*, som skillnaden mellan rörelsens avkastningsvärde och dess substansvärde. Se SOU 1969:50 s. 264 och Axlund (1993) s. 125 ff. om värdering av goodwill. Jfr rättsfallet NJA 1958 s. 611, där ersättning betalades för förlust av goodwillvärde. Fastighetsägaren bedrev en stuterirörelse som fick läggas ner till följd av ett vägbygge och han hade inte möjlighet att skaffa en ersättningsfastighet där rörelsen kunde drivas vidare.

⁶⁷⁶I t.ex. 1983 års jordbruksnorm ges varje år ut aktuella prislistor för de inkomstberoende ersättningsposterna fältkantverkan och täckningsbidrag för anpassningsersättning. I beräkningen enligt normen förutsätts att det inte sker några realprisförändringar. En jämförelse kan å andra sidan göras med den metodik som tillämpas vid *skogsvärdering*, då det är vanligt att prognosticerade priser används.

⁶⁷⁷

I de årliga prisuppgifterna till jordbruksnormen redovisar sålunda täckningsbidrag (= brutto-intäkter minus särkostnader) både inklusive och exklusive EU-stöd (arealbidrag). Som exempel kan nämnas att enligt 1999 års prisuppgifter var täckningsbidraget för Gss-området 6 000 kr/ha

gen, dels deras storlek, dels hur lång tid de kan antas komma att utgå. Den senare frågan är dock mer knuten till kalkylhorisonten, varför den kommer att behandlas i avsnitt 4.5. När det gäller bidragets storlek kan här bara sägas att det normalt kan vara rimligt att utgå från samma belopp som gäller vid värderingstillfallet, såvida det inte finns uppenbara skäl som talar för annat. Värderingsosäkerheten kan som framgått ovan (s. 225 ff.) beaktas på olika sätt, och i detta fall framstår det som naturligt att använda kalkylhorisonten som "regulator".

2. *Animalieproduktion.* Inkomstbortfallet på grund av att antalet djur minskar värderas på i princip samma sätt som förlust av grödor till försäljning. Inkomsten vid *försäljning* av mjölk, kött etc. bör sålunda läggas till grund för årsskadan och man måste också ta ställning till eventuella realprisförändringar.

Det kan även bli aktuellt med en *inkomstökning*. Om exempelvis en mjölkko måste slaktas eller säljas, så ska denna inkomst tas med i beräkningen.⁶⁷⁸ Det blir i så fall ett engångsbelopp och inte en årlig post.

Det ska påminnas om att värderingen bör göras med hänsyn till skäligen skadebegränsande åtgärder. Det kan vara t.ex. tillköp eller arrende av kompensationsmark eller inköp av foder.⁶⁷⁹ Det är först när man bedömt att sådana åtgärder inte rimligen bör eller kan göras som det blir aktuellt att beräkna årsskadan med utgångspunkt från inkomstbortfall.

3. *Alternativ användning av produktionsmedel.* Markförlusten kan alltså leda till att arbetskraft, maskiner och indirekt byggnader inte kan utnyttjas fullt ut efter intrånget. Det gäller under förutsättning att det blir ett nettoöverskott; vissa intrångeffekter verkar i motsatt riktning. Och om det blir ett överskott av fasta produktionsmedel tar det vanligen en viss tid att anpassa dem till arealen efter intrånget, därav benämningen anpassningskostnader eller anpassningsersättning i jordbruksnormen.⁶⁸⁰

för växtodlingsföretag inklusive bidrag och 3 600 kr/ha utan bidrag. Motsvarande belopp för Nö-området var 3 200 respektive 400 kr/ha. Arealbidraget svarar alltså för en stor andel av täckningsbidraget, speciellt i norra Sverige.

⁶⁷⁸

Se beräkningsexemplet i Norell (1998) s. 62 ff., där slaktvärdet av en mjölkko utgör en post som minskar totalskadan. (Jag använde slarvigt uttrycken intäkter och kostnader i den rapporten i samma betydelse som de mer korrekta termerna inkomster och utgifter.)

⁶⁷⁹ Se Norell (1998) s. 53 ff.

⁶⁸⁰ Se Vägverket (1992) s. 47, där det bl.a. sägs: "Vid bortfall av åkerareal från en fastighet uppkommer en temporär lönsamhetsminskning eftersom vissa produktionsmedel inte omedelbart kan anpassas till den nya mindre arealen. De fasta driftskostnaderna för sådana produktionsmedel kommer att kvarstå och belasta jordbruksföretaget tills anpassning av produktionsmedlen skett.

Enligt min mening framstår det som principiellt felaktigt att som i normen utge ersättning för "anpassningskostnader". Förutom den rent begreppsmässiga distinktionen - vi har ju i IAN-modellen valt utgifter och inte kostnader som ekonomiskt mått - är det ju faktiskt så att utgiftssidan (eller kostnaderna) inte påverkas i negativ riktning av markförlusten. De fasta produktionsmedlen är samma som tidigare. Den ekonomiska årsskadan till följd av arealförlusten utgörs i stället av minskade inkomster enligt de principer som behandlats nyss.⁶⁸¹ På sikt går det dessutom att minska denna årsskada genom att reducera utgifterna för de fasta produktionsmedlen, så att de blir optimalt anpassade till arealen efter intrånget (se nedan om utgifter).

De produktionsmedel som frigörs kan ge upphov till *inkomster* genom alternativ användning. Dessa inkomster ska i så fall tas med som en "minuspost" i IAN-kalkylen eftersom de reducerar årsskadan.

Om vi börjar med värderingen av *arbetskraften* så ska man ta upp den *faktiska inkomsten* från alternativt arbete, dvs. lön eller arvode.⁶⁸² Det säger sig självt att det kan vara mycket svårt att bedöma denna inkomst i det enskilda fallet, såväl i fråga om årsbeloppets storlek som tidsaspekten.⁶⁸³ I vissa fall kan fastighetsägaren skaffa annan inkomstbringande sysselsättning omedelbart, i andra fall går detta kanske inte alls beroende på brist på lämpligt arbete.

För att lösa detta komplicerade värderingsproblem, vilket blir en bedömning av vad som sannolikt *kommer* att inträffa samt vad ägaren skäligen *bör* göra, brukar man i metodtillämpningen utgå från ett schabloniserat förfarande. Man förutsätter vanligen att fastighetsägaren kan skaffa likvärdig

Anpassningsersättningen skall täcka jordbruksföretagets förluster under denna anpassningstid. Företagets förlust vid minskad åkerareal motsvarar bortfallet av täckningsbidrag, som skall täcka jordbruksföretagets gemensamma kostnader." Jfr liknande skrivning i Vägverket (1984) del III avsnitt 11.3.

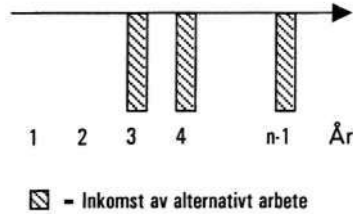
⁶⁸¹ Jag har diskuterat denna fråga tidigare, Norell (1998) s. 47 ff., varför jag inte finner anledning att utveckla problemet närmare nu. Jag drog då även den slutsatsen att argumentet i rättsfallet NJA 1960 s. 125, att anpassningsersättning alltid ska utgå även för ett mycket liten arealförlust därför att de fasta kostnaderna måste "bäras av en mindre areal", knappast är hållbart med tanke på nu gällande ersättningslagstiftning. Eventuell övrig skada bör i stället beräknas enligt den framåtsyftande IAN-modellen. Vi har ju för övrigt redan konstaterat (ovan s. 233) att man i 1983 års jordbruksnorm valde att som beräkningsmetod för anpassningsersättning utgå från förlust av täckningsbidrag.

⁶⁸² Om det inte utgår ersättning i pengar, utan in natura eller i form av andra tjänster, så bör värdet av den betalningen tas upp som ett penningbelopp. Detta kan ses som en logiskt slutsats av uttalandet i förarbetena om att värdet av naturaförmåner ska ersättas (jfr ovan s. 249), varför ett motsvarande tillskott av naturaförmåner bör rimligen räknas av från skadan.

⁶⁸³ Jfr även Hjelm (1954) s. 248 ff. om detta problem.

arbetsinkomst, t.ex. lantarbetarlön, inom en rimlig anpassningstid.⁶⁸⁴ Men schabloniseringen *kan* också innebära fler alternativ än enbart lönenivån för lantarbetare.⁶⁸⁵ Frågan om anpassningstid återkommer vi till i avsnitt 4.5 om kalkylperioden.

Det nu diskuterade problemet kan illustreras av figuren här intill, där staplarna under strecket betecknar att det är belopp som bidrar till att minska totalskadan enligt IAN-modellen.⁶⁸⁶ I figuren har det som exempel förutsatts att det uppkommer en reall oförändrad alternativ inkomst från och med år 3 till och med år n-1.



Om alternativet är arbete på den *egna fastigheten*, så får fastighetsägaren inte någon direkt arbetsinkomst i form av lön. I stället kan det bli en inkomstökning genom *ökad försäljning av produkter*, t.ex. om arbetskraften kan sättas in i en intensivare drift eller någon annan åtgärd som ger ekonomisk avkastning. Alternativt kan det leda till att brukaren slipper leja för vissa sysslor, vare sig det gäller inom jordbruket eller annan sysselsättning (skogsbruk etc). Men i så fall är det återigen utgiftssidan i kalkylen som påverkas.

Det blir i princip motsvarande resonemang för värdering av *maskiner och redskap* som för arbetskraften. Antingen kan det alternativa utnyttjandet ge en inkomst, om de används för sysslor mot betalning utanför den egna fastigheten eller bidrar till en ökad avkastning på denna, eller också kan kostnaderna för att leja eller hyra maskiner minska. Även tidsaspekten blir i

⁶⁸⁴

I 1983 års jordbruksnorm sattes anpassningstiden till 2 år normalt och 4 år för speciellt besvärliga anpassningssituationer (se Vägverket, 1984, del III kap. 11 s. 8). I 1963 års norm fanns en mer varierad anpassningstid för manuellt arbete och driftsledning. Vid större arealbortfall (mer än 1 ha eller 10 procent av fastighetens åkerareal) gällde följande anpassningstider beroende på fastighetens åkerareal före intrånget: > 30 ha 2 år, 20-30 ha glidande skala samt < 20 ha 4-6 år. Vid mindre arealbortfall (upp till 1 ha eller 10 procent av fastighetens åkerareal) tillämpades en schablonmetod med tre anpassningsnivåer, vilka berodde på bl.a. fastighetens åkerareal och sysselsättningsmöjligheter i egen skog. (Se Vägmarkersättningskommittén, 1963a, s. 58 ff.)

⁶⁸⁵ Dessutom ska inte sociala avgifter etc. räknas in i denna lön eftersom det är en inkomst. Det blir alltså en skillnad jämfört med situationen att det går åt *mer* arbete (netto), då utgiften bör värderas utifrån lantarbetarlön inklusive sociala avgifter; jfr nedan s. 267.

⁶⁸⁶

Det ska observeras att figuren alltså inte avser att illustrera att det är ett negativt *årsnetto* i IAN-kalkylen, dvs. att intrånget orsakar en årlig nettonytta i stället för en årsskada. Vi talar här bara om en av många poster som bidrar till att inverka på jordbruksrörelsens inkomster och utgifter.

huvudsak samma som nyss. Går det att omedelbart utnyttja maskinerna för annat inkomstbringande arbete ska detta beaktas. I andra fall tar det kanske en viss tid eller också går det inte att använda maskinerna alls för annat arbete under deras återstående livslängd.⁶⁸⁷

Beträffande *ekonomibyggnader* kan det som framgått vara så att arealbortfallet leder till en minskad inkomst från djurhållningen. Men å andra sidan ska man på motsvarande sätt som för övriga fasta produktionsmedel ta hänsyn till möjligheterna att använda ledig byggnadsyta för annan ekonomisk verksamhet. Detta är fortfarande sagt från rent teoretisk synpunkt. I praktiken kan det förmodligen vara mindre realistiskt att det är möjligt för byggnader än för arbetskraft och maskiner.

Inverkan på utgifter

Allmänna utgångspunkter

När det gäller utgiftssidan ter det sig naturligt att utgå från i huvudsak samma slag av intrångseffekter som vi gjorde i avsnitt 3.4.2 om principerna för att bedöma intrångsersättningen. Dessutom bör parcellering tas med som en särskild effekt. Följande huvudgrupper kommer att analyseras:⁶⁸⁸

- Markförlust
- Parcellering
- Bestående skador
- Specialodling

⁶⁸⁷Det kan i det sammanhanget nämnas att 1983 års jordbruksnorm - liksom dess föregångare från 1963 - bygger på en annan beräkningsprincip än möjlig alternativinkomst. Normens anpassningstid (7 år) utgår sålunda från en återstående normal *återstående* avskrivningstid för inventarier. Därefter förutsätts att nya, optimala och billigare maskiner kan anskaffas. Enligt normen betalas anpassningsersättning, som utgår från förlust av täckningsbidrag (jfr ovan s. 233), för maskinerna oavsett om de kan användas till annat inkomstbringande arbete eller inte. Normens lösning på det här aktuella värderingsproblemet går i varje fall inte ihop med principen om inverkan på inkomster och utgifter. Enligt den principen bör hänsyn till de billigare optimala maskinerna tas på så vis att det blir en lägre utgift för anskaffning av maskinerna i framtiden; se nedan om kostnader. Eller också kommer maskinerna att ha ett högre restvärde när ägaren slutar med jordbruket, vilket i IAN-kalkylen beaktas via restvärdet; se avsnitt 4.6. (Det är en annan sak att det kan vara en mer praktisk framkomlig väg att välja en liknande lösning som normens; se längre fram om denna fråga.)

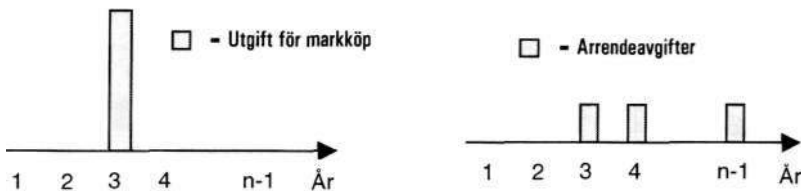
⁶⁸⁸ I avsnitt 3.4.2 behandlades även en post som kallades direkta skador och ersättning för nedlagda kostnader. Den posten har dock inget principiellt intresse här, eftersom den togs med för att belysa marknadsvärdeprincipen. Det bör ändå på nytt påpekas att utgifter som lagts ned på *fastigheten* före värdetidpunkten inte är ersättningsgilla - såvida de inte görs i skadeförebyggande syfte - medan däremot samtliga ökade utgifter som drabbar jordbruksföretaget efter intrånget utgör en ersättningsgill expropriationsskada, givetvis med de begränsningar som följer av kapitel 2.

Det är fortfarande *inverkan* av intrånget som ska värderas, dvs. såväl ökning som minskning av utgifterna. Det är dock i princip bara markförlusten som kan leda till minskade utgifter, förutom posten fältkantverkan under bestående skada. När det gäller specialodling kommer vissa särskilda värderingsproblem att tas upp, vilka egentligen inte avser enbart utgiftssidan utan även inkomstsidan.

Markförlust

Ökade utgifter. Den minskade åkerarealen kan som redan nämnts leda till en utgiftsökning om fastighetsägaren måste och kan köpa in *kreatursfoder* som ersättning för egenproducerat foder. Ersättning bör i så fall betalas för dels utgiften för själva fodret (inköpspriset), dels utgifter för transport och fördyrad hantering i övrigt.⁶⁸⁹ Principerna för att i så fall värdera den egna arbetskraften behandlas längre fram under bestående skador.

En utgift av ett annat slag gäller anskaffning av *ersättningsmark* om detta är realistiskt och skäligt. Det kan ske antingen genom arrende eller köp. I det senare fallet kan det även bli aktuellt med en förrättningskostnad. Den sannolika faktiska utgiften ska tas med i IAN-kalkylen över de poster som påverkas av intrånget. En väsentlig faktor i sammanhanget är vad man kan kalla anpassningstiden, närmare bestämt *när* det är sannolikt att ersättningsmarken kan skaffas. Det är först då som utgiften uppkommer, vare sig det är årliga arrendeavgifter eller en engångsutgift för markköp. Figurerna nedan illustrerar det sagda om det förutsätts att anpassningstiden är två år.⁶⁹⁰



Fram till dess att ersättningsmarken för egen foderproduktion skaffas lider fastighetsägaren skada på annat sätt än vad figurerna illustrerar. Det kan alltså vara i form av antingen en ökad utgift för inköp av foder eller en minskad inkomst från animalieproduktion.

⁶⁸⁹ Jfr Norell(1998)s.64.

⁶⁹⁰ Jfr beräkningsexemplen i Norell (1998) s. 60 ff.

Minskade utgifter utgörs först och främst av *särkostnader* för de grödor som skulle ha odlats på marken.⁶⁹¹ Fastighetsägaren slipper ju omedelbart utgifter för traktordrivmedel, utsäde, bekämpningsmedel etc. På motsvarande sätt slipper ägaren särkostnader för djurhållning i det fall att arealbortfallet leder till att antalet djur måste skäras ner.

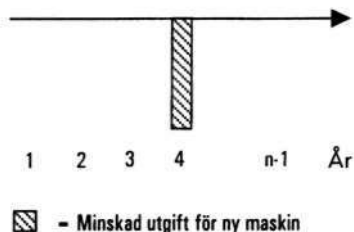
Hur ska man då se på de fasta produktionsmedlen i det här sammanhanget - (1) arbetskraft, (2) maskiner och (3) byggnader?

(1) När det gäller den *egna arbetskraften* har vi i inkomststavnittet ovan konstaterat att inkomst från alternativ sysselsättning ska tas upp som en post som reducerar årsskadan. Därför ska man inte betrakta minskad användning av egen arbetskraft som en inbesparad utgift. Om man gjorde på det viset, så skulle det nämligen inte komma att utgå någon "anpassningsersättning" för den egna arbetskraften. Samma gäller för *fast anställd* arbetskraft under förutsättning att lönekostnaden är en fast utgiftspost i företaget och inte påverkas av arealminskningen.

Däremot slipper ägaren utgifter för *lejd arbetskraft* som faller bort, t.ex. för tröskning eller andra arbetsmoment som lejs. Denna utgiftsminskning kommer följaktligen att reducera årsskadan i IAN-modellen.

(2) För *egna maskiner* kommer utgifter för *underhåll* att kunna reduceras, i den mån dessa utgifter är beroende av användningstiden per år. Det blir i princip ett årligt belopp. Samma sak gäller utgifter för att *leja eller hyra* maskiner.

Även *kapitalkostnaderna* för egna maskiner kan komma att minska på sikt. Eftersom vi här har valt att använda utgiften som kalkylbegrepp inträffar denna ekonomiska effekt den dag då maskinen ska bytas ut mot en annan. På grund av den minskade arealen kan fastighetsägaren i så fall,



⁶⁹¹ En jämförelse kan göras med Hjelm (1954) s. 244 resonemang om *rörlig vinst* (V_r), som han definierar som skillnad mellan rörliga intäkter (I_r) och rörliga kostnader (K_r). Det är denna rörliga vinst som minskar om en viss areal exproprieras. Han kallade differensen $V_r = I_r - K_r$ för A-intrång eller minskningen av arbetsinkomsten. (OBS! Jag använder i detta sammanhang det vedertagna begreppet särkostnader.)

åtminstone teoretiskt, skaffa en mindre och billigare maskin. Skillnaden mellan den dyrare och den billigare maskinen ska tas med som en post som minskar årsskadan, vilket figuren visar. Det förutsätts i det exemplet att ägaren skulle ha köpt en ny maskin år 4 även om inte intrånget skett.

Om ägaren däremot inte byter ut maskinen under sin återstående brukningstid, så kommer den ekonomiska effekten att i stället bestå i ett *högre restvärde* på maskinen till följd av minskat slitage jämfört med det hypotetiska förloppet att intrånget inte skett. Denna skademinskande effekt hänförs till tidpunkten då fastighetsägaren säljer maskinerna. Det kan kanske diskuteras om beloppet ska hänföras till en inkomstökning år $n-1$ eller räknas in i restvärdet år n . Här har jag valt den senare modellen, vilket innebär att jag tar upp värderingsprinciperna mer i avsnitt 4.6.

(3) För *ekonomibyggnader* blir värderingsprinciperna i huvudsak samma som för maskiner. Utgifterna för underhåll torde sålunda minska på sikt om byggnaden inte kan utnyttjas fullt ut efter intrånget.⁶⁹² Vidare går det att minska utgiften för nya, optimala byggnader eller inventarier den dag det av åldersskäl blir aktuellt att ersätta de tidigare överdimensionerade. Alternativt kommer den minskade användningen att leda till ett högre restvärde år n , vilket normalt torde vara det vanligaste alternativet i praktiken.⁶⁹³

Även när det gäller byggnaderna kan det vara så att fastighetsägaren har haft utgifter för hyra före intrånget och att denna utgift försvinner helt eller delvis efteråt. Intrånget kommer med andra ord att i så fall leda till att fastighetens byggnader blir bättre anpassade till åkerarealen.⁶⁹⁴

⁶⁹²Om vi tar exemplet med djurstallar för mjölkkor, så torde en viss del av utgifterna för underhåll vara i princip proportionell mot antalet djur, t.ex. slitage av inventarier. Därutöver torde det finnas vissa utgifter som är i stort sett fasta och som kan reduceras först vid nybyggnad eller en omfattande ombyggnad av ladugården (jfr Norell, 1998, s. 64 fotnot 129).

⁶⁹³

Beräkningsteknisk är det alltså två olika metoder att ta hänsyn till att det, principiellt sett, behövs mindre och billigare byggnader för den mindre arealen. I det första fallet minskar utgiften för den nya byggnaden den dag den ska ersätta den tidigare. I det andra fallet kommer byggnadernas restvärde att vara högre den dag ägaren säljer fastigheten. Det kan tilläggas att även i det första fallet kommer byggnaderna att ha ett mindre restvärde än annars, eftersom nybyggnaden avser en mindre byggnad jämfört med den hypotetiska situationen att inte intrånget skett. Denna effekt på byggnadsvärdet bör beaktas i IAN-kalkylen i fråga om restskadan. Kontentan av resonemangen blir att det i slutändan inte torde ha någon egentlig betydelse för slutresultatet vilket beräkningsalternativ som väljs. På så vis slipper man även det mycket svåra problem det innebär att ta ställning till i det enskilda fallet huruvida byggnaderna kommer att ersättas med nya eller inte under ägarens återstående innehavstid. Se även om detta problem i avsnitt 4.6 om restskadan.

⁶⁹⁴

Jfr diskussionen ovan s. 186 om ekonomibyggnader och deras inverkan på marknadsvärdet.

Parcellering

Som en särskild effekt av en motorväg eller järnväg med planskilda korsningar kan vi som framgått räkna parcellering, dvs. att en del av fastigheten blir radikalt avskuren från resten av fastigheten. Det kan leda till att jordbruksdriften måste ändras i större eller mindre omfattning för att anpassas till situationen efter intrånget.

Ökade utgifter kan orsakas av åtgärder för omställning och anpassning av såväl växtodling som animalieproduktion. Det kan gälla exempelvis flyttning av anläggningar (konstbevattning, stängsel etc.) eller andra utgiftskrävande åtgärder. Vissa av dessa effekter, t.ex. förlängda ägoavstånd och försvårad betesdrift, utgör särskilda ersättningsposter i jordbruksnormen och kommenteras under nästa punkt. Men det är viktigt att understryka att samtliga utgiftsökningar, även sådana som inte omfattas av jordbruksnormen idag, ska ersättas om de föranleds av omställnings- och anpassningsåtgärder som parcelleringen medför; givetvis under förutsättning att det är en ersättningsgill expropriationsskada.

Det kan även tänkas att vissa slag av utgifter *minskar* till följd av drifts- anpassningen. Men det torde i så fall normalt vara ganska marginella förändringar. Det kan t.ex. röra sig om särkostnader på ett visst åkerskifte där växtodlingen ändras till en mindre arbetskrävande odling.

Bestående skador

De bestående skadorna enligt 1983 års jordbruksnorm utgörs av delposterna försvårad brukning, längre ägoavstånd, hinder vid passage av väg, fältkantverkan, försvårad betesdrift och ökat stängselbehov. Vi har tidigare i avsnitt 3.4.2 diskuterat dessa posters inverkan på marknadsvärdet, varvid vi även beskrev vad som karaktäriserar respektive intrångseffekt.⁶⁹⁵ Det finns därför inte anledning att gå in på denna fråga ytterligare här.

Gemensamt för posterna, förutom fältkantverkan (minskad skörd), är att de ger upphov till ett ökat arbetsbehov. De tre första effekterna leder vidare till ökad användning av traktor och redskap.⁶⁹⁶ Det ökade stängselbehovet ger upphov till utgifter för material.

⁶⁹⁵Se ovan s. 193 ff.

⁶⁹⁶Posten försvårad brukning består enligt jordbruksnormen i sin tur av fyra delposter: (1) mertid vid brukning, som värderas efter ett pris för man traktor och redskap, (2) ökad dubbelspridning (pris för handelsgödsel m.m.), (3) ökad ställtid (pris per manstimme) samt (4) obrukbara områden (ersätts efter markvärdet). Posterna ägoavstånd och passage av väg värderas efter pris för man, traktor och vagn.

För samtliga poster ska intrångets inverkan på utgifterna tas med i IAN-kalkylen. Från teoretisk synpunkt är det principerna för att värdera (1) *arbetskraft* och (2) *maskiner* som är av störst intresse här. Jag kommer därför att begränsa mig till att diskutera dessa båda frågor.

(1) *Arbetskraft*.⁶⁹⁷ Ökad användning av *egen arbetskraft* för försvärad brukning etc. leder inte till någon extra utgift för fastighetsägaren. Däremot kan som vi sett inkomsterna minska genom att arbetskraften inte räcker till för den produktiva jordbruksdriften på samma sätt som tidigare. Intrånget kan sålunda sägas innebära att det uppkommer improduktivt arbete. Givetvis ska hänsyn tas till att det å andra sidan frigörs arbetskraft till följd av arealbortfallet.

Om den egna arbetskraften är fullt utnyttjad kan skadan i stället för minskade inkomster bestå i *utgifter för att leja tillfällig arbetskraft*. Det kan bli en ökad utgift, för övertidsersättning, även i fallet att fast anställd arbetskraft måste arbeta övertid.

Är den egna arbetskraften däremot inte fullt utnyttjad kommer mängden fritid att minska. Det ligger i sakens natur, enligt min mening, att *värdet av förlorad fritid* är i praktiken i högsta grad individuellt, olika från person till person.⁶⁹⁸ Vissa brukare värdesätter fritiden högt, andra kan "lika gärna sitta på traktorn" som att ägna sig åt några fritidsaktiviteter och ytterligare andra har möjlighet till en alternativ inkomst utanför jordbruket. Det är ju detta individuella värde som teoretiskt bör ligga till grund för beräkning av posten annan ersättning.

I sammanhanget är det dessutom viktigt att påminna om att värderingen ska ta sikte på det *expropriationsrättsliga skadebegreppet*. Som framgått av avsnitt 2.2.3 ska skadan vara *objektivt mätbar* i pengar, vilket har preciserats som inkomstminskning eller utgiftsökning. Och enligt förarbetena bör värdet av eget arbete jämsställas med kontanta inkomster och utgifter.

Det kan synas ligga en motsägelse mellan å ena sidan att detta individuella, "subjektiva" värde av eget arbete bör ersättas och å andra sidan att skadan ska vara objektivt mätbar. Men enligt min mening behöver det inte vara så. Det torde nämligen gå att på ett någorlunda objektivt sätt värdera förlust av fritid enligt t.ex. de kriterier som angavs ovan, dvs. att uttrycka

⁶⁹⁷Jfr Vägmarkersersättningskommittén (1963a) s. 93 och Norell (1998) s. 108 om principerna för värdering av arbetskraft.

⁶⁹⁸

Teoretiskt däremot, enligt enkla ekonomiska modeller, har alla samma värdering av fritid på marginalen (givet samma lön). Bakom denna teori ligger tanken att om man värderar fritid lägre skulle man arbeta mera och om man värderar den högre skulle man arbeta mindre. Men teorin faller, enligt min uppfattning, på det faktum att alla inte har samma lönekrav.

skadan som ett monetärt belopp för varje berörd brukare. Det är en annan sak att detta kan vara svårt i vissa fall, vilket kan motivera att man av praktiska skäl - men även rättsäkerhetsskäl - behöver ta till schabloner vid värderingen (se om detta längre fram).⁶⁹⁹ Även med ett sådant schablonförfarande kan det dock finnas anledning att skilja på värdet av egen arbetskraft för t.ex. heltidsbrukare, deltidsbrukare och hobbyjordbrukare.

Det kan sålunda bli olika stora årsskador beroende på arbetskraftens värde i det enskilda fallet. Och det kan i det sammanhanget erinras om att intrångsersättningen, den rättsliga marknadsvärdeminskningen, bör enligt vad som sagts i kapitel 3 bestämmas med utgångspunkt från förvärvskategorin aktiv lantbrukare. Det innebär i princip att arbetskraften värderas efter lantarbetarlön på samma sätt som görs i dagens värderingsmetoder. Det vi diskuterar här är ju posten annan ersättning, om det ska betalas någon ersättning *utöver* intrångsersättningen, och då är det individuella värdet av arbetskraften centralt.

Vi kan belysa det som nu sagts med ett enkelt exempel. Vi förutsätter att intrånget leder till en ökad arbetsåtgång på två timmar per år för tre olika brukare, A, B och C. Brukaren A måste leja arbetskraft för 200 kr/tim, brukaren B arbetar själv och värdet av den mistade fritiden kan uppskattas till 130 kr/tim (= lantarbetarlön) och brukaren C kan karaktäriseras som en hobbyodlare, vars arbetstid i det här sammanhanget värderas till 0 kr/tim. Den årliga skada som läggs till grund för beräkning av den individanknutna posten annan ersättning (totalskadan) enligt IAN-modellen blir följaktligen 400, 260 respektive 0 kr. Intrångsersättningen bör däremot beräknas med utgångspunkt från 260 kr i samtliga fall, dvs. lantarbetarlönen.

Det är dessutom viktigt att understryka att det å andra sidan även *frigörs* arbetskraft genom att jordbruksarealen minskar. Det innebär följaktligen att det är *nettoinverkan* på arbetskraften som värderas på det sätt som har diskuterats här.

(2) *Maskiner*.⁷⁰⁰ På samma sätt som gäller arbetskraften måste man för det första vid värderingen av ökade utgifter för maskiner ta hänsyn till att arealbortfallet å andra sidan frigör maskinkapacitet.⁷⁰¹ Från teoretisk synpunkt kan man även här skilja på *tre typsituationer* vad gäller nyttjandegraden.⁷⁰²

⁶⁹⁹I den praktiska hanteringen, t.ex. i 1983 års jordbruksnorm, har man regelmässigt löst detta problem genom att i princip utgå från lantarbetarlön.

⁷⁰⁰

Traktor, redskap, vagn etc.

⁷⁰¹Denna motsatta effekt kan verka något olika för olika slag av maskiner. För de flesta maskinerna och redskapen, t.ex. traktor, plog m.m., går det att göra en direkt kvitning av tid mot tid. Däremot för vagnar, vars användning påverkas av längre ägoavstånd, blir det fråga om att ta

Den första är att maskinerna är *optimalt* utnyttjade och dimensionerade till förhållandena före intrånget. Det ökade behovet av maskinanvändning efteråt kan tillgodoses antingen genom att leja/hyra maskiner eller genom ökad användning av de egna maskinerna. I det första fallet uppkommer en direkt utgift. I det andra fallet påverkas dels de rörliga utgifterna, dvs. för driv- och smörjmedel och ökat underhåll, dels leder det ökade slitaget till att maskinerna måste bytas ut tidigare än annars.⁷⁰³ Alternativt, om ägaren behåller maskinerna under sin återstående brukningstid, kommer deras restvärde år n i IAN-kalkylen att vara mindre än annars. Det kan även bli aktuellt att skaffa större, optimalare maskiner med hänsyn till situationen efter intrånget. Det gäller kanske främst traktor och vagn om ägoavståndet ökar väsentligt.⁷⁰⁴ I så fall ska den extra utgiften ersättas.

Den andra typsituationen är att maskinerna är *överdimensionerade*, dvs. ej fullt utnyttjade, redan före intrånget. Den ökande användningen leder med andra ord egentligen till att maskinerna blir bättre anpassade till fastighetens åkerareal än tidigare.⁷⁰⁵ Men de rörliga utgifterna kommer naturligtvis ändå att öka. Liksom i föregående situation leder det ökade utnyttjandet dessutom till att maskinerna måste bytas ut tidigare än annars eller att de får ett mindre restvärde.

Slutligen kan det vara så att de egna maskinerna är *underdimensionerade* före intrånget, och att fastighetsägaren lejer eller hyr maskiner. I detta fall kommer det ökade maskinbehovet att medföra ytterligare utgifter för att hyra/leja. Sker betalning på annat sätt än i pengar ska värdet av detta uppskattas i pengar. Om det t.ex. sker som utbyte av tjänster, så kan det vara lämpligt att utgå från antingen sakägarens alternativinkomst eller ett belopp som motsvarar det marknadsmässiga priset för att leja.⁷⁰⁶

hänsyn till den minskade transportmängden. Jag kommer dock inte att fördjupa mig närmare i detta problem.

⁷⁰²Jfr Vägmarksansättningskommittén (1963a) s. 93, som diskuterade denna fråga från principiell synpunkt.

⁷⁰³

Utgiften för att skaffa maskinerna kommer sålunda, rent teoretiskt, att hamna närmare i tiden. Denna ekonomiska skada, som man dock även kan betrakta som en ränteförlust, hänger därför mest samman med tidsaspekten; se avsnitt 4.5.

⁷⁰⁴

Det kan ju till och med tänkas vara en skäligen anpassningsåtgärd att skaffa större vagn tämligen snart, jfr diskussionen om ägoavstånd i avsnitt 3.4.2 (s. 198). Beräkningen av årsskadan för förlängda ägoavstånd bör i så fall utgå från att brukaren har skaffat en större vagn samt att utgiften för vagnen ersätts, med avdrag för den tidigare vagnens restvärde (= försäljningsintäkten).

⁷⁰⁵Jfr Norell (1989) s. 56.

⁷⁰⁶

Valet av värderingsgrund kan principiellt sett påverkas av principen om skadebegränsande åtgärder, dvs. att fastighetsägaren bör välja det alternativ som ger lägst ersättning.

När det sedan gäller värderingen av den ökade maskinanvändningen har framgått att årsbeloppet bör räknas fram utifrån de rörliga utgifterna. Dessa kan variera från fall till fall beroende på maskinuppsättningen (små eller stora maskiner, nya eller gamla, effektiva eller mindre effektiva etc.). Teoretiskt ska man vid bestämmandet av posten annan ersättning utgå från situationen i varje enskilt fall. Dessutom ska man beakta de ökade kapitalutgifterna, vilket alltså kan göras på i princip två olika sätt.⁷⁰⁷ Praktiskt kan det vara nödvändigt med schabloniseringar, vilket vi återkommer till senare.

Specialodlingar

Eftersom totalskadan ska bestämmas utifrån fastighetsägarens specifika situation ska den aktuella driftsinriktningen läggas till grund för beräkningen av årsskadan.⁷⁰⁸ I det enskilda fallet kan det av denna anledning bli olika årsskador som läggs till grund för posterna annan ersättning respektive intrångsersättning.⁷⁰⁹

Givetvis är det viktigt att bedöma den aktuella odlingens varaktighet. Vi har tidigare i avsnitt 3.4 om intrångsersättning ställt upp vissa riktlinjer för att dra gränsen mellan normal- och specialodling. Finns det byggnader, anläggningar och/eller specialmaskiner för den aktuella odlingen, bör detta kunna styrka att det inte är fråga om enbart en tillfällig odling eller driftsinriktning.

Generellt sett torde det inte vara några speciella teoretiska och principiella svårigheter att värdera årsskadan för en specialodling jämfört med normalodling. De allmänna utgångspunkter som diskuterats tidigare om inverkan på såväl inkomster som utgifter gäller alltså i huvudsak även för specialodling.

Det kan emellertid bli fråga om *särskilt besvärliga* värderingsproblem i det enskilda fallet vid specialodling. Här ska ett par sådana principproblem tas upp, nämligen (1) utgifter (kostnader) för möjliga eller nödvändiga *anpassningsåtgärder* och (2) hur man bör se på frågan att *specialmaskiner* etc. blir överflödiga om odlingen måste läggas ner eller ändras radikalt.

(1) *Anpassnings- och omställningsåtgärder.* Ett vägintrång som berör en specialodling, t.ex. jordgubbar, kan leda till att *odlingen måste flyttas* till en

⁷⁰⁷ Jfrovans s. 264.

⁷⁰⁸ Se Norell (1989) s. 82 ff.

⁷⁰⁹

Jfr ovan s. 210 ff. Dessutom kan som vi sett val av olika ekonomiska mått för att uttrycka den minskade avkastningen leda till att det blir olika belopp på årsskadorna som grund för respektive ersättningspost. Men det är ett helt annat problem än det som tas upp här.

annan del av fastigheten. Det kan ge upphov till dels lägre intäkter på grund av inoptimalförluster - en fråga som vi behandlat tidigare, dels utgifter föranledda av omställningen.

Utgifterna kan gälla bl.a. flyttning av befintliga bevattningsanläggningar eller behov av nya anläggningar, iordningställande av den mark dit odlingen flyttas eller andra omställningsåtgärder. Anpassningsåtgärderna kan också leda till ökade utgifter för den växtodling som ersätter specialodlingen, t.ex. för markbearbetning. Ersättning ska i dessa situationer utgå för arbete, ökad maskinanvändning, material etc., värderat enligt de principer som beskrivits ovan.

Även om fastighetsägaren i realiteten inte flyttar specialodlingen, trots att det vore möjligt, kan det med hänsyn till principen om skadebegränsande åtgärder vara skäligt att vid bestämningen av årsskadan utgå från att odlingen flyttas. Skadeuppskattningen får i så fall samma karaktär som nyss. Men det är alltså i hög grad beroende på omständigheterna i det enskilda fallet om man ska göra en sådan beräkning.

(2) *Överflödiga specialmaskiner etc.* Om specialodlingen tvingas upphöra helt eller minskas radikalt, så kan effekten bli att specialmaskiner eller specialinredningar i byggnader blir överflödiga. Det leder inte till någon ökad utgift eftersom dessa investeringar redan är gjorda. Däremot kan fastighetsägaren kanske bli tvungen att som en anpassningsåtgärd bygga om byggnaderna eller eventuellt skaffa andra maskiner; utgiften för den typen av åtgärder bör i så fall läggas till grund för ersättningen.

För de inventarier som blir överflödiga aktualiseras frågan om vad som brukar kallas *investeringsförluster*. Vi har i avsnitt 2.2.3 om det ekonomiska skadebegreppet vid expropriation konstaterat att skadeuppskattningen när det gäller tidigare gjorda investeringar i princip aldrig ska rikta sig bakåt.⁷¹⁰ Som huvudregel för *investeringar*, som definitionsmässigt görs i syfte att ge en framtida avkastning, gäller att skadan i princip alltid kan bestämmas med utgångspunkt från inverkan på inkomster och utgifter. Det gäller för såväl fast som lös egendom. Beträffande investeringar i *fast egendom* måste dessutom, med hänsyn till expropriationslagens regler, inverkan på fastighetens marknadsvärde bedömas separat.

När det gäller den *lösa egendomen*, maskiner etc., kan som framgått ovan (s. 75) ett alternativt beräknings sätt att bestämma skadan vara en objektsvärdering. I stället för att utgå från framtida inkomstbortfall beräknas skadan sålunda till ett belopp som motsvarar skillnaden mellan maskinens tekniska nuvärde (= bruksvärdet) och dess försäljningsvärde.

⁷¹⁰ Se ovan s. 72 ff.

Det bör understrykas att denna metod alltså är ett undantag från huvudmetoden, den framåtsyftande IAN-modellen. Objektsvärdering kan dock vara att föredra, om inte annat från praktiska och möjligen psykologiska skäl, om det rör sig om nyinköpta maskiner som inte kommer till användning alls efter intrånget. Metoden vann gehör i rättsfallet V86:14, där realisationsförlust vid försäljning av maskiner och kreatur ersattes.

Å andra sidan bör framhållas att om det gäller maskiner som skulle ha använts i en *olönsam* verksamhet, så bör det givetvis inte utgå någon ersättning för realisationsförlusten. Det följer av den grundläggande definitionen av expropriationsskadan enligt avsnitt 2.2. Vidare måste risken för dubbelersättning uppmärksammas vid objektsvärdering. Det får alltså inte bli så att ersättning utgår för dels för framtida inkomstförluster, dels för investeringsförluster i fråga om maskiner.

Det måste dessutom uppmärksammas att *om* maskinerna ersätts via en objektsvärdering, så kommer detta att påverka bestämningen av den framtida förmögenhetsminskningen eller årsskadan för växtodlingen i IAN-kalkylen. Det blir inget restvärde på maskinen i framtiden. Alternativt, om beräkningen görs utifrån kostnader, kommer den inbesparade maskinkostnaden att utgöra en post som reducerar årsbeloppet på i princip samma sätt som för inbesparade särkostnader. En objektsvärdering komplicerar sålunda beräkningen i övrigt.

Slutsatsen blir därför att det säkraste och principiellt riktiga sättet att bestämma annan ersättning även i detta fall är med hjälp av en IAN-beräkning. Utgifterna för gjorda maskininvesteringar är därvid ointressanta. De minskade årliga inkomsterna tas med i kalkylen liksom den skadereducerande inkomstposten för försäljning av maskinerna eller alternativ användning av dessa. En direkt värdering av maskinerna kan dock vara att föredra i vissa situationer av bl.a. praktiska skäl, vilket i så fall måste beaktas vid värderingen i övrigt.

Uppsummering, exemplifiering samt vissa modifieringar

Till sist i detta avsnitt ska en summering göras av några väsentliga utgångspunkter för att bestämma IAN-modellens årsskada vid vägintrång. Vi har ju redan tidigare i avsnitt 4.4.1 lagt fast *grundprinciperna*, nämligen att (1) inkomster och utgifter används som ekonomiskt mått, (2) att hänsyn inte tas till skatt, (3) att kalkylen görs i reala belopp samt (4) att hänsyn tas till skäligen skadebegränsande åtgärder.

Här ska nu speciellt den första punkten belysas ytterligare. Det har framgått att begreppsparet inkomster-utgifter är nytt i sammanhanget, eftersom det vanligen inte används i de värderingsmetoder som tillämpas idag för

beräkning av (annan) ersättning vid intrång på jordbruksfastighet. I stället är intäkter och kostnader det vanliga; exempelvis 1983 års jordbruksnorm bygger i princip på dessa ekonomiska begrepp. Jag kommer att med några enkla exempel belysa vad skillnaden blir jämfört med jordbruksnormen.

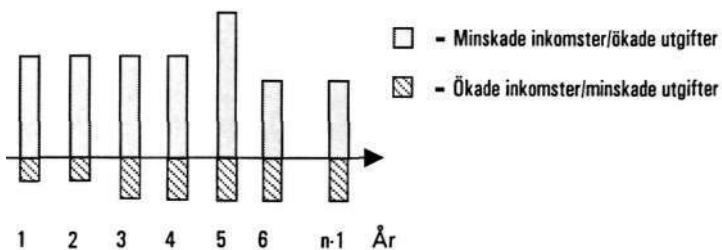
Från *praktisk* synpunkt kan det emellertid i vissa fall vara enklare att räkna med periodiserade belopp i stället för inkomster och utgifter. Man kommer dessutom att i så fall nå överensstämmelse med den i avsnitt 3.3.4 redovisade metodiken för att bestämma intrångsersättning. Mot denna bakgrund kommer jag att diskutera intäkts- och kostnadsbegreppen som en modifiering av huvudregeln.

Jag kommer vidare att ta upp frågan om *schablonisering* av vissa moment, främst värdering av arbetskraft och maskiner. I det sammanhanget kommer jag också in något på frågan om en rättslig säkerhetsmarginal, vilken diskuterades generellt i avsnitt 4.2.2.

Huvudregel - nettoinverkan på inkomster och utgifter

Valet av inkomster/utgifter som ekonomisk mått för att bestämma årsskadan gjordes bl.a. av den anledningen att det speglar *när* i tiden den ekonomiska skadan, den minskade ekonomiska avkastningen, inträffar. Det har framgått att ett intrång kan leda till såväl ökning som minskning av utgifter respektive inkomster beroende på situationen i det enskilda fallet.

Följande figur illustrerar principiellt hur de årliga intäkterna och kostnaderna hos en jordbruksrörelse kan påverkas av ett vägintrång. Vissa poster, givetvis de flesta, bidrar till att det ekonomiska resultatet försämras, andra poster verkar i motsatt riktning.

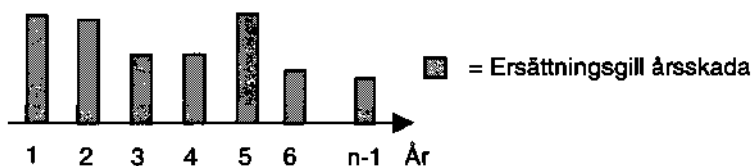


Figur 19. Intrånget kan leda till en minskad ekonomisk avkastning i form av minskade inkomster och/eller ökade utgifter; samtidigt kan vissa poster förändras i motsatt, skademinskande riktning.

Figuren visar den tänkta situationen att intrånget leder till en konstant negativ bruttoinverkan på avkastningen under de fyra första åren, mätt i reala belopp. År fem förutsätts att det uppkommer en extrautgift för inköp av en större vagn, som är bättre anpassad till situationen efter intrånget (längre ägoavstånd). Denna åtgärd bidrar till att de negativa effekterna minskar efter år fem; i detta fall minskar utgifterna för brukningsfärder och transporter.

Å andra sidan kommer vissa utgifter för särkostnader etc. att minska omedelbart, vilket i figuren har markerats med staplarna under tidsaxeln. Vidare har det förutsatts att brukaren från och med år tre kan få en arbetsintäkt genom alternativt arbete. Det bidrar ytterligare till att minska den ersättningsgilla årsskadan.

Det är alltså *nettoeffekten*, skillnaden mellan staplarna i figuren, som utgör vad vi kallar årsskadan i IAN-modellen. Det årliga beloppet kommer att sjunka med tiden, frånsett år fem i detta exempel då engångsutgiften för de optimala maskinerna görs. Man kan annorlunda uttryckt säga att det sker en anpassning av produktionsmedlen till situationen efter intrånget, och det leder till att årsskadan minskar i detta fall. Se följande figur.



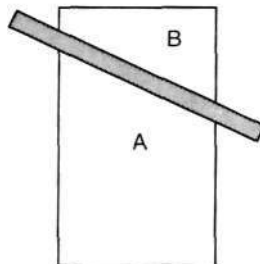
Figur 20. Den ersättningsgilla årsskadan kommer ofta att avta med tiden, beroende på anpassningsmöjligheter. Engångsbelopp kan förekomma som avviker från mönstret (år 5).

I den situation som illustreras i figuren består alltså åtgärden som orsakar engångsbeloppet år fem i att skaffa större och dyrare maskiner - en vagn i detta fall - som är bättre anpassade till förhållandena efter intrånget (det längre ägoavståndet). Det kan som framgått tidigare även vara fråga om utgifter för andra åtgärder som görs i syfte att minska årsskadan, t.ex. köp av mark. Vidare kan ökad användning av maskiner leda till att de måste bytas ut tidigare än annars, och man kan i så fall betrakta ränteförlusten som en skada i kalkylen (se exempel 3 längre fram).

Vi ska nu övergå till att belysa inkomst- och utgiftsprincipen med tre enkla räkneexempel: (1) ingen förändring av åtgången på arbetskraft och maskiner, (2) minskat behov av arbetskraft och maskiner samt (3) ökat behov av arbetskraft och maskiner.

Exempel 1. Oförändrad åtgång på arbetskraft och maskintid.

Förutsättningar. 1 ha åkermark tas i anspråk för en motorväg på en spannmålgård. Brukningen av restfälten A och B försvåras. Den ökade brukningstiden (försvårad brukning, ökad ställtid samt tiden för förflyttning mellan de båda fälten) uppskattas till 10 timmar per år, vilket motsvarar exakt den tid som frigörs på grund av den minskade arealen. Skördeförlusten inklusive arealstöd uppskattas till 10 000 kr/år. De rörliga utgifter (särkostnader) som är direkt knutna till odlingen minskar med 3 000 kr/år.⁷¹¹

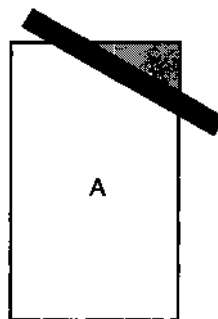


Årsskadan blir $10\,000 - 3\,000 = 7\,000$ kr. Detta belopp ska sålunda tas med i IAN-kalkylen. Huruvida beloppet kommer att vara bestående och (realt) oförändrad under kalkylperioden eller inte beror mycket på intäktsdelen och kanske framför allt på arealbidraget. (Mer om den frågan i nästa avsnitt 4.5 om kalkylperioden.)

Kommentar. I detta fall går det att direkt kvitta det minskade behovet av arbetskraft och maskiner mot det ökade behovet. Vi har då förutsatt att det är samma slag av maskiner som berörs, annars kan det vara olika utgifter per timme för drivmedel och löpande underhåll och i så fall kan man inte göra en direkt kvittning av tid mot tid. Jämfört med 1983 års jordbruksnorm är det ett helt annat beräknings sätt.⁷¹² Det är en helhetssyn som utgår från förändringarna av jordbruksföretaget inkomster och utgifter.

Exempel 2. Minskad åtgång på arbetskraft och maskintid.

Förutsättningar. I detta fall blir en mindre del av åkerfältet avskuren (det gråa området). Den avskurna delen blir olönsam att bruka och tas ur produktion. Totalt tas 1 ha åker, inklusive vägmärken, ur produktion. Det leder till en minskad resursförbrukning på 8 timmar per år netto av maskiner och arbetskraft. Då har hänsyn tagits till den försvårade brukningen av restfältet A. Fastighetsägaren kan omedelbart få en inkomst på 100 kr/tim i annan sysselsättning. Maskinerna kan däremot inte användas i annan inkomstbringande verksamhet under deras återstående livslängd. För övrigt gäller samma förutsättningar som ovan.



⁷¹¹De utgifter som ingår i detta belopp avser i huvudsak utsäde, handelsgödsel, bekämpningsmedel och torkning. Däremot ska inte utgifter för drivmedel ses som en inbesparad utgift här eftersom den har kvittats mot den ökade åtgången orsakad av försvårad brukning.

⁷¹²I korthet kan sägas att enligt normen skulle ersättning å ena sidan ha betalats för försvårad brukning av restfälten och å andra sidan skulle anpassningsersättning ha betalats för arealbortfallet. En avräkning görs enligt normen för att det inte ska utgå dubbelersättning för arbetskraften; se Vägverket (1984) del III kapitel 11 s. 9 ff. Däremot görs inte någon motsvarande kvittning av drivmedel etc. för maskiner.

Årsskadan. De minskade bruttoinkomsterna blir 10 000 kr. Liksom i föregående exempel minskar de årliga utgifterna för utsäde, bekämpningsmedel etc. med 3 000 kr. Dessutom kommer den minskade användningen av maskiner att leda till att utgifterna för driv- och smörjmedel samt löpande underhåll minskar. Vi kan uppskatta den posten till 80 kr per traktortimme, dvs. $8 \times 80 = 640$ kr/år. För att kalkylen ska bli fullständig ska vi ta med den alternativa arbetsinkomsten, $8 \times 100 = 800$ kr, som även den minskar skadan. Årsskadan blir därmed $10\,000 - 3\,000 - 640 - 800 = 5\,560$ kr.

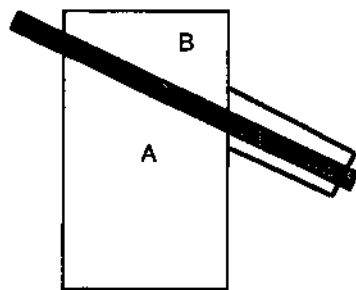
Kommentar. Årsskadan blir mindre än i föregående fall trots att arealförlusten är lika stor. Det är kanske inte förvånande, eftersom man nästan med blotta ögat kan se att det är ett mindre brukningsintrång i detta fall; det uppkommer ju inte några spetsiga hörn på restfältet. (Men exemplen är ju å andra sidan bara fejkade principexempel, varför man egentligen inte ska dra alltför stora växlar på en sådan okulär jämförelse.)

Man kan även i detta exempel notera att det inte uppkommer någon direkt post "försvårad brukning". Årsskadan - inverkan på inkomster och utgifter - genereras i stället av minskade inkomster från växtodlingen minus minskade rörliga utgifter och den alternativa arbetsinkomsten. Indirekt ersätts dock den försvårade brukningen av restfältet genom att beräkningen utgår från nettoinverkan på tidsåtgången (8 timmar). Arealförlusten i sig medför nämligen att brukningstiden minskar med 10 timmar, varför den försvårade brukningen kan sägas orsaka 2 timmars ökning. Och denna ökade tidsåtgång ersätts indirekt eftersom den inte bidrar till någon skademinskande intäkt.

I ett fall som detta då det går åt mindre total brukningstid efter intrånget är det alltså en väsentlig fråga om det finns möjlighet att använda den arbetskraft och de maskiner som blir över på ett inkomstbringande sätt. Här i exemplet har vi förutsatt att arbetskraften kan sysselsättas omedelbart, men maskinerna inte alls under deras återstående livslängd. Det blir annars givetvis en bedömnings sak från fall till fall, både när en alternativ inkomst kan förväntas uppstå och hur stort beloppet blir.

Exempel 3. Ökad åtgång på arbetskraft och maskintid

Förutsättningar. I detta tredje exempel antas att det går åt mer arbetskraft och mer maskintid efter intrånget. Vi kan illustrera detta med figuren intill. Situationen vad gäller markintrånget är i grunden samma som i exempel 1, dock med den väsentliga skillnaden att det blir längre ägoavstånd till fältet B. Den senare effekten, som illustreras med den svarta vägen parallellt med motorvägen, gör att brukningstiden ökar med 8 timmar per år i detta fall. Intrånget bedöms också leda till att en utgift för en ny vagn kommer att göras ett år tidigare, år 5 i stället för år 6 efter värdetidpunkten.



Årsskadan. Bruttoinkomsterna på grund av markförlusten minskar med 10 000 kr och de rörliga utgifterna för växtodlingen minskar med 3 000 kr. Liksom i exempel 1 kan den av markförlusten orsakade minskade åtgången på arbetskraft och maskiner kvittas jämnt upp mot ökningen till följd av försvårad brukning. Det blir sålunda ingen nettoinverkan på inkomster och utgifter av dessa båda intrångseffekter. Det ökade ägoavståndet leder till

en ökad tidsåtgång på 8 timmar per år. Värderad efter exempelvis 270 kr/tim (jfr kommentaren nedan) blir årsskadan 2 160 kr. Sammantaget blir den bestående årsskadan $10000 + 2\ 160 - 3\ 000 = 9\ 160$ kr.

Till detta ska läggas tidigareläggningen av inköpet av ny vagn, en utgift på (uppskattningsvis) 100 000 kr som nu inträffar år 5 i stället för år 6. Det blir ingen större utgift än annars (samma storlek på vagnen förutsätts i detta fall), men man kan se skadan som en ränteförlust. Vid en alternativ placering av kapital på (realt) 4 procent blir denna förlust 4 000 kr. Förlusten uppkommer alltså för den mistade ekonomiska avkastningen på 100 000 kr mellan åren 5 och 6. Beloppet ska i IAN-kalkylen hänföras till år 6 som ett engångsbelopp.⁷¹³

Kommentar. Jämfört med exempel 1 blir det en större årsskada. Skillnaden, 2 160 kr, beror helt på det längre ägoavståndet i detta exempel. Nu har vi förutsatt att intrånget i övrigt inte leder till någon nettoinverkan på utgifterna för arbetskraft och maskiner. I praktiken torde det vara högst ovanligt att det går precis jämnt upp. Om det på grund av den minskade arealen går åt mindre av dessa resurser än tidigare, så ska överskottet räknas av mot ökningen orsakad av det längre ägoavståndet. Det är fortfarande helheten, nettoårsskadan, som utgör beräkningsgrunden i IAN-modellen och inte varje enskild intrångseffekt. Men det är i det sammanhanget viktigt att åter poängtera det inte är tiden i sig som ska kvittas utan den utgift som tiden ger upphov till, vilken kan vara olika för olika slag av maskiner och redskap.

Jämfört med 1983 års jordbruksnorm är det alltså inte här av primärt intressant hur mycket som varje enskild intrångseffekt bidrar med till posten annan ersättning. Men de olika intrångseffekternas årsskada utgör naturligtvis ändå en nödvändig grund för att bestämma nettoårsskadan.

En springande punkt i beräkningen är hur man värderar den ökade tidsåtgången och närmare bestämt *arbetskraften*. Här räknade jag med 270 kr/tim, ett belopp som i princip stämmer överens med 1983 års jordbruksnorm, varav priset per manstimme är ca 130 kr. (1999 års prisnivå). Beroende på förhållandena i det enskilda fallet kan dock värdet av arbetskraften variera. Vi kan förutsätta att i detta fall motsvarar 130 kr/tim värdet av den förlorade fritiden. Är ägaren i stället tvungen att leja för arbetskraften ska denna utgift ersättas. Ett tredje alternativ som kan bli aktuellt är att värdera den egna arbetskraften efter inkomst från alternativ sysselsättning, under förutsättning att den ökade bruknings-tiden innebär att ägaren går miste om en sådan inkomst.

Undantag 1 - värdering av den egna arbetskraften

Vi har bl.a. av det sista exemplet sett att en ökad användning av egen arbetskraft inte leder till någon ökad utgift för fastighetsägaren, men att man trots detta bör sätta ett värde på den egna arbetskraften i IAN-kalkylen. Ett sådant förfarande utgör ett undantag från en strikt tillämpning av utgiftsprincipen.

⁷¹³ Alternativt kan "ränteförlusten" beräknas på följande sätt. Nuvärdet av utgiften för vagnen år 6 blir $0,7903 \times 100\ 000 = 79\ 030$ kr (kalkylränta 4 procent) och för år 5: $0,8219 \times 100\ 000 = 82\ 190$ kr. Skillnaden, 3 160 kr, motsvarar det från år 6 diskonterade värdet av 4 000 kr ($0,7903 \times 4\ 000 = 3\ 160$ kr). Det blir alltså samma resultat, trots att det är något olika beräkningssätt. Egentligen, vid en strikt tillämpning av utgiftsprincipen, är denna alternativa metod den rätta. Men den kan alltså omformas till att avse ett årsbelopp i form av ränteförlust.

Det kan emellertid motiveras av att det i den *rättsliga värderingen* är rimligt att ersätta förlust av fritid. Det stämmer också överens med praxis idag.

Vi har vidare sett (s. 267) att förlusten av fritid ska teoretiskt värderas med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall, men att praktiska skäl talar för att det är nödvändigt att ta till schabloner. Schabloniseringen behöver å andra sidan inte innebära att man genomgående räknar med endast ett belopp. Det kan sålunda finnas anledning att skilja på t.ex. heltidsbrukare, deltidbrukare och hobbyjordbrukare. (Jag går här inte närmare in på definitionen av dessa tre kategorier, de får ses som en exemplifiering.)

Dessutom framstår det för kategorin heltidsbrukare som inte helt oskäligt att göra en finare indelning beroende på sysselsättningsgraden. För den som är översysselsatt redan innan intrånget kan detta leda till stora problem att klara av arbetet själv om brukningstiden ökar. I värsta fall kan det innebära att brukaren måste leja arbetskraft eller också minska ännu mera på "fritiden". I denna situation kan det alltså vara rimligt att räkna med ett högre timpris än annars. Det motsatta gäller om brukaren inte är fullt sysselsatt innan intrånget.

Jag behandlar inte dessa frågor ytterligare, utan konstaterar *sammanfattningsvis* att man i den rättsliga värderingen bör betrakta förlust av fritid som en ersättningsgill skada, som visserligen ska värderas från fall till fall men som lämpligen värderas efter en eller flera schabloner.⁷¹⁴

För tydlighetens skull ska tilläggas att situationen att arbetskraften värderas med utgångspunkt från förlust av en alternativ inkomst inte utgör något undantag från huvudregeln. I det fallet ska den bedömda faktiska förlusten, dvs. inkomstminskningen, tas med i kalkylen. Det är å andra sidan inte säkert att hela den ökade tidsåtgången ska värderas på detta sätt; en del kan således behöva värderas som förlust av fritid. Samma sak gäller för övrigt utgifter för lejd arbetskraft.

Undantag 2 - periodisering av engångsbelopp för maskiner

En beräkning av intrångets inverkan på inkomster och utgifter innebär att man har att ta ställning till *om och när* det uppkommer belopp av engångskaraktär. Vi har sett detta bl.a. av exemplet i figur 20, där det var fråga om en *ökad* utgift för en anpassningsåtgärd (större vagn). Men det kan också bli en *minskad* utgift för mindre maskiner i framtiden om arealen minskar

⁷¹⁴

Om en enda schablonnivå väljs kan den liksom i metodtillämpningen idag lämpligen utgå från *lantarbetarlön*. Jfr 1983 års jordbruksnorm, där priset per manstimm utgår från gällande lantarbetaravtal för traktorförare med minst sex års erfarenhet inklusive visst övertidstillägg. Till detta har lagts semesterlön och sociala avgifter. Se vägverket (1984) del III kapitel 15 s. 3.

mycket.⁷¹⁵ Och som nämnts tidigare kan det även bli aktuellt med en intäkt för försäljning av t.ex. maskiner som blir över om en specialodling måste avvecklas.

Det säger sig självt att det kan vara svårt att bedöma *när* beloppet uppstår. När kan det vara rimligt och sannolikt att fastighetsägaren byter ut en mindre vagn mot en större etc? Förutom att man måste grunda en sådan bedömning på rent tekniska och ekonomiska faktorer, t.ex. maskinernas (vagnens) avskrivningstid, måste man även ta ställning vad som är skäligt med hänsyn till ersättningslagstiftningens princip om skadebegränsning.

Ett sätt att söka lösa denna tidsmässiga osäkerhet är att utgå från en schablon, som i och för sig kan tänkas innefatta flera alternativ. För maskiner behöver det sålunda inte vara så att man utgår från endast *en* genomsnittlig återstående ekonomisk livslängd, vilket är fallet idag i 1983 års jordbruksnorm.⁷¹⁶ Man kan mycket väl tänka sig exempelvis tre klasser; för (1) nya, (2) "medelgamla" samt (3) ekonomiskt avskrivna - dock ej tekniskt uttjänta - maskiner. En sådan schablonisering kan motiveras med att det är fråga om en officialrättslig värderingsmetod.

Men det är inte bara tidsaspekten som kan vara komplicerad. *Beloppets storlek* kan naturligtvis vara nog så svårt att bestämma, speciellt om åtgärden ligger långt fram i tiden. I grunden hänger detta problem samman med den metod som valts för att bestämma den "bestående" årsskadan, nämligen utifrån inverkan på företagets inkomster och utgifter. I fråga om användningen av maskinerna påverkas utgifter för driv- och smörjmedel samt årligt underhåll, vare sig intrånget leder till ökad eller minskad användning. Den post som i bl.a. bidragskalkyler⁷¹⁷ brukar kallas kapitalkostnader (avskrivnings- och räntekostnader) blir alltså inte aktuell att ta ställning till i denna utgiftsmetod.

Den ökade eller minskade användningen av maskinerna kommer i stället att antingen påverka den framtida utgiften - alltså inte de årliga löpande utgifterna - när maskinerna ska bytas ut eller deras restvärde vid slutet av ägarens innehavstid (år *n*). En ökad användning leder sålunda teoretiskt till *antingen* dels att utgifter för nya maskiner tidigareläggs, dels att eventuellt större och dyrare (= optimalare) maskiner anskaffas *eller* att de nuvarande

⁷¹⁵Jfrovans. 265.

⁷¹⁶Anpassningstiden för maskiner är 7 år, vilket motsvarar halva avskrivningstiden för nya maskiner; jfr ovan s. 233.

⁷¹⁷Se t.ex. områdeskalkyler upprättade av Sveriges lantbruksuniversitet (1995).

maskinerna får ett mindre restvärde år n .⁷¹⁸ En minskad användning leder till motsatt effekt.

En *alternativ beräkningsmetod* för att mer praktiskt hantera det diskuterade problemet kan vara att gå till väga på liknande sätt som i jordbruksnormen idag, dvs. att utgå från maskinernas *marginella timkostnad*.⁷¹⁹ I den posten ingår förutom de rörliga kostnaderna - för driv- och smörjmedel samt årligt underhåll - även kostnader för reparationer samt avskrivning och ränta. De marginella årliga kapitalkostnaderna ingår alltså i denna timkostnad.

Visserligen speglar inte detta beräkningssätt de ekonomiska transaktioner i form av ändrade inkomster och utgifter som intrånget orsakar, men det förenklar onekligen beräkningen. Man slipper, åtminstone vid ett första påseende, att ta ställning till frågan om och när maskinerna kommer att bytas ut under ägarens återstående brukningstid. En annan praktisk fördel kan vara att man inte behöver ta med vissa förmögenhetsposter i restskadan vid ägarens avyttring av fastigheten, vilka annars bör vara med i en marginalkalkyl.⁷²⁰

Ytterligare ett motiv till den praktiska eftergiften är att man därmed som regel kan använda samma årsbelopp som läggs till grund för intrångsersättningen. Av avsnitt 3.4.2 har framgått att exempelvis M-faktormetoden, för bl.a. försvärad brukning, bygger på en årsskada bestämd utifrån ökade brukningskostnader. Och samma årsskada kan alltså enligt den modifierade metodiken användas för att beräkna annan ersättning, såvida det inte är en specialodling.

Å andra sidan ska uppmärksammas att det *inte* på något vis är säkrare att räkna på det nu beskrivna sättet. Man måste nämligen även i detta fall egentligen göra samma bedömningar om maskinernas värdeminskning och restvärde som annars. En noggrann uppskattning av det årliga avskrivningsbeloppet ska ju i det enskilda fallet grundas på dessa förhållanden. Det är

⁷¹⁸Jfr Gustafsson (2000) s. 41 ff.

⁷¹⁹ Se Vägverket (1994) del III kapitel 15 s. 3 ff. Jfr även Norell (1998) s. 106 ff. och Gustafsson (2000) s. 38 ff.

⁷²⁰Maskinernas restvärde när fastighetsägaren slutar med jordbruket kan alltså komma att vara ett annat jämfört med det hypotetiska händelseförloppet att intrånget inte skett. Differensen kan till en del bero på en ökad eller minskad användning av befintliga maskiner, och som vi sett nyss tar man i utgiftsmetoden hänsyn till denna effekt via restskadan år n . Om maskinerna däremot värderas efter den marginella timkostnaden tar man hänsyn till kapitalförändringen via årsskadan. Skillnaden i maskinernas värde år n kan dessutom bero på att ägaren har skaffat dyrare (eller billigare) maskiner än annars. Det är inte säkert att denna effekt beaktas helt om man utgår från maskinernas marginella timkostnad, utan utgiftsmetoden kan vara att föredra i detta fall. Se vidare avsnitt 4.6 om restskadan.

sålunda enbart en beräkningsteknisk förenkling att räkna med en timkostnad i stället för utgift; det höjer inte värderingsnoggrannheten.⁷²¹

Något mer ska sägas om principerna för värderingen av den marginella timkostnaden. För traktor och skördetröska utgörs marginalkostnaden av följande tre poster (för redskap och vagnar de två sista posterna):⁷²²

- Driv- och smörjmedel
- Reparationer och underhåll
- Marginell kapitalkostnad

Den andra posten har vi redan varit inne på vad gäller det årliga löpande underhållet och problemet med värdering av arbetskraften. Det kan till detta läggas att i 1983 års jordbruksnorm har man löst problemet genom att anta att reparations- och underhållskostnaden uppgår till en viss procent av inköpspriset i relation till användningstiden.⁷²³

Den marginella kapitalkostnaden ska spegla den ökade eller minskade användningens inverkan på den till timmar periodiserade kostnaden. I 1983 års jordbruksnorm har en metod valts som utgår från olika avskrivningsprocent vid olika årlig användningstid.⁷²⁴ Gustafsson förordar en metod som bl.a. bygger på att maskinernas restvärde påverkas av användningstiden.⁷²⁵

⁷²¹Jfr Larsson (1968) s. 15, som diskuterar ett liknande problem med utgångspunkt från avkastningsvärdering av hyreshus. I det sammanhanget gör han en jämförelse mellan å ena sidan *diskonteringsmetoden* och å andra sidan *räntabilitetsmetoden*. Den förstnämnda metoden innebär att avkastningsvärdet beräknas efter samma principer som IAN-modellen grundas på, dvs. att ett restvärde (på fastigheten) tas med i kalkylen. Den senare metoden innebär en kapitalisering på all framtid av årliga fastighetsräntor (intäkter minus kostnader), varvid byggnadernas årliga värde-minskning (avskrivningskostnad) tas med som en kostnadspost. Även i denna senare metod måste man enligt Larsson "göra exakt samma uppskattningar för att kunna kalkylera en vederhäftig avskrivningsprocent" och man måste "vid en omsorgsfull värdering alltid... taga ställning till två så viktiga faktorer som hur länge byggnaderna bör bibehållas och vilket restvärde fastigheten därefter har".

⁷²² Se Vägverket (1984) del III kapitel 15 s. 3 ff. och Gustafsson (2000) s. 40.

⁷²³För traktor beräknas reparations- och underhållskostnaden till 1 procent av inköpspriset per 100 timmars drifttid, för övriga maskiner och redskap varierar denna procentsats mellan 3 och 10 procent. Se Vägverket (1984) del III bilaga 15:1.

⁷²⁴ För traktor är den årliga avskrivningen 5,9 respektive 9,1 procent vid 400 respektive 1 000 timmars årlig användning; se Vägverket (1984) del III kapitel 15 s. 3.

⁷²⁵Se Gustafsson (2000) s. 40 ff. Kapitalkostnaderna beräknas med en annuitetskalkyl, som utgår från differensen mellan maskinernas återanskaffningsvärde och restvärde. Det senare värdet kommer att påverkas av den ändrade användningen. För exempelvis traktor kommer Gustafsson fram till (s. 41) att den "marginella avskrivningen" motsvarar ca 25 procent av den genomsnittliga kapitalkostnaden.

Jag går här inte djupare in på denna fråga, utan betonar åter att en användning av den marginella maskintimkostnaden i IAN-modellen skulle innebära ett undantag från den uppställda huvudregeln om inkomster och utgifter, vilken alltid kan tillämpas. Och om denna modifiering väljs bör den i konsekvensens namn tillämpas på såväl en ökad som minskad maskintid. Om intrånget leder till att det går åt mindre maskintid per år totalt sett än tidigare, bör alltså denna skademinskande effekt värderas efter den marginella maskinkostnaden under förutsättning att den ökade tidsåtgången värderas på motsvarande sätt.

Det är alltså viktigt att vara konsekvent. Det har som vi ska se senare i avsnitt 4.6 även betydelse för värderingen av den framtida restskadan. Om utgifter väljs som ekonomiskt mått på maskinanvändningen, så måste en värdering göras av maskinernas förändrade restvärde när fastighetsägaren slutar med jordbruket. Om maskinerna däremot värderas efter den marginella timkostnaden, då man alltså tar indirekt hänsyn till inverkan på restvärdet, så behöver man inte göra denna avslutande värdering - såvida inte nyanskaffade maskiner är dyrare eller billigare än annars. Det ska dock poängteras att oavsett vilken metod som väljs ska resultatet bli samma vad gäller totalskadan.

Undantag 3-er hänsyn till skatt

Till sist kan bara åter nämnas att den skattemässiga aspekten av den rättsliga värderingen, dvs. att ersättningen ska beräknas utan hänsyn till skatt, utgör ett undantag från en strikt tillämpning av inkomst- och utgiftsprincipen. Motivet till detta beräkningssätt och vilka konsekvenser det kan tänkas få har behandlats tidigare i avsnitt 4.4.1, varför jag inte tar upp dessa frågor mer här.

4.5 Kalkylperioden

4.5.1 Principiella utgångspunkter

Generellt vid avkastningsvärdering

Kalkylperioden (eller kalkylhorisonten) vid beräkning av ett individuellt avkastningsvärde är helt naturligt beroende av fastighetsägarens planer och målsättningar med fastighetsinnehavet. I första hand bör kalkylperioden sålunda beräknas med utgångspunkt från ägarens *förväntade innehavstid*.⁷²⁶

⁷²⁶Se t.ex. Lundström (1980) s. 75 ff.

Denna principiella utgångspunkt gäller även vid avkastningsvärdering av lantbruksfastigheter.⁷²⁷

Ägarens motiv och planer kan givetvis variera i hög grad från fall till fall. Generellt sett kan t.ex. såväl ändamålet med ägandet eller förvärvet (eget brukande, boende etc.) som innehavarekategori (fysisk eller juridisk person) ha betydelse för kalkylperiodens längd.

Dessa generella principer gäller i och för sig även vid beräkning med IAN-modellen, men det speciella syftet med den värderingen gör att det blir vissa särskilda hänsynstaganden, som vi övergår till att behandla nu.

Speciellt om IAN-modellen

IAN-modellen syftar ju till att bestämma minskningen av det *individuella* avkastningsvärdet; det är intrång i *innehavarsituationen* som är utgångspunkten för beräkningen. Vidare ska man vid värderingen ta hänsyn till de krav som följer av att det är fråga om en *officialrättslig* värdering. Utöver detta ska påminnas om att vi har förutsatt att det är fastighetsägaren själv som brukar fastigheten. Vi ska här diskutera vad dessa förutsättningar innebär för kalkylperioden i IAN-modellen.⁷²⁸

Kalkylperiodens funktion

Till att börja med kan vi konstatera att kalkylperioden fyller två funktioner i IAN-modellen, nämligen att den:

- (1) dels avgränsar den period under vilken fastighetsägaren drabbas av de *årsskador* (Δa) som intrånget orsakar (åren 1 till och med $n-1$ i figur 18,
- (2) dels anger tidshorizonten för när *restskadan* (ΔR), den framtida förmögenhetsminskningen, inträffar (år n).

Fastighetsägarens dubbla roller blir tydliga med denna indelning. Den första punkten har betydelse för fastighetsägaren i egenskap av *brukare*, den andra punkten betonar rollen som just *ägare*.

Annorlunda uttryckt kan man tala om *brukningstid* respektive *innehavstid* som relevanta begrepp i dessa två situationer.

⁷²⁷ Se t.ex. Gustafsson m. fl. (1978) s. 154 ff.

⁷²⁸

Framställningen bygger delvis på mitt tidigare arbete om IAN-modellen, Norell (1989) s. 65 ff. Jag gör inga detaljhänvisningar till detta, såvida det inte är något speciellt konkret.

Återstående innehavstid = återstående brukningstid

Eftersom det förutsatts att fastighetsägaren brukar fastigheten själv kommer brukningstiden och innehavstiden att i princip stämma överens.⁷²⁹ Det kan visserligen tänkas, och det är säkert inte heller ovanligt i praktiken, att innehavstiden för en del fastighetsägare kommer att avvika från brukningstiden. Det kan exempelvis vara så att en barn tar över brukandet, men inte ägandet, när föräldrarna blir gamla. I den *rättsliga värderingen* framstår det emellertid inte rimligt att göra några närmare spekulationer i det här avseendet om vad som händer med fastigheten efter det att den nuvarande ägaren slutar med jordbruket. Osäkerhetsfaktorerna är alltför många. Därför *förutsätts* här som huvudalternativ vid analysen av IAN-modellen att ägaren säljer eller överlåter fastigheten på annat sätt när han/hon slutar med jordbruket.⁷³⁰

Det sagda leder till att det är den för varje berörd fastighetsägare *återstående innehavstiden* (= brukningstiden) som är central vid bedömning av kalkylperioden.

För att undvika missförstånd kan det ändå vara värt att skjuta in att *om* den av intrånget berörda marken är utarrenderad, så ska detta förhållande naturligtvis beaktas. Ägaren drabbas ju inte primärt av årsskadorna i så fall utan arrendatorn. Samma gäller om det är sannolikt att marken kommer att arrenderas ut eller brukas av en annan än fastighetsägaren under dennes återstående innehavstid.

När det så gäller kriterierna för att *bedöma* den återstående innehavstiden ska först understrykas att de individanknutna, *personliga förhållandena* i varje enskilt fall är den grundläggande utgångspunkten. Vi har redan nämnt att dessa varierar i hög grad från fall till fall, från person till person. Ett rimligt riktmärke, om det inte finns uppenbara skäl som talar för annat, kan vara att som en *schablon utgå från* att fastighetsägarna slutar med jordbruket vid en *normal pensionsålder*, dvs. 65 år i dagens läge.⁷³¹

⁷²⁹

Hur man ska bedöma kalkylperiodens längd för juridiska personer tar jag upp längre fram (s. 308).

⁷³⁰Verkligheten är med all säkerhet ännu mer komplicerad än vad som antytts här. Det kan förekomma olika former av samägande eller sambrukande som komplicerar det hela. Enligt Persson m.fl. (1983) s. 49 är det ca hälften av lantbruksfastigheterna som ägs av endast en person, övriga fastigheter ägs av två eller flera personer gemensamt. Men det som nu sagts är mycket en fråga om vem eller vilka som är *sakägare*, dvs. vem som har rätt att föra talan om ersättning. Och den frågan går jag inte närmare in på i detta arbete, utan förutsätter vid analysen av IAN-modellen att fastighetsägaren är ensam sakägare. Jag har behandlat sakägarbegreppet vid vägintrång i Norell (1998) s. 70 ff.

⁷³¹Se Norell (1989) s. 66. Jfr även Persson m.fl. (1983) s. 97, som på grundval av empiriska studier konstaterar att det stora flertalet överlåtelse sker kring pensionsåldern 65 år (studien kommenteras mer längre fram, s. 289).

Men det är alltså viktigt att framhålla att åldersgränsen 65 år är enbart *ett* underlag, och ett schabloniserat sådant, för bedömningen av ägarens återstående innehavstid. Om det som exempel är en fastighetsägare som är äldre än 65 år, kan det vara oskäligt att tillämpa en sådan schablon. I sådana fall kan det vara skäligt att tillämpa en schablon för ett visst minsta antal år, exempelvis fem år. En sådan schablon skulle kunna motiveras av officialvärderingens krav på rättssäkerhet.

Förutom dessa personanknutna förhållanden bör en bedömning göras av *jordbruksföretagets livslängd*. De åldersgränser som diskuterats ovan kan sägas utgöra ramen för den återstående innehavstiden. Om det framstår som uppenbart att jordbruksföretaget kommer att upphöra innan dess, så bör givetvis kalkylhorisonten reduceras.

Frågan om schablonisering av kalkylhorisonten kommer att diskuteras ytterligare längre fram i avsnitt 4.5.2. Även metod- och rättstillämpningen behandlas i det sammanhanget.

Hänsyn till skäliga skadebegränsande åtgärder

Utöver vad som nu sagts om kriterierna för att bedöma den återstående innehavstiden ska man vid den rättsliga värderingen ta hänsyn till att fastighetsägaren bör utföra skäliga skadebegränsande åtgärder. De grundläggande principerna har behandlats i avsnitt 2.2.5. Vad kan sålunda dessa principer innebära för bedömning av kalkylhorisonten i IAN-modellen? Vilka åtgärder är det rimligt att fastighetsägaren kan och bör göra för att minska skadan i en intrångssituation?

Vi var inne på detta problem i det förra avsnittet om årsskadan, och vi konstaterade då att det ibland föreligger ett nära samband mellan bedömningen av årsskadan å ena sidan och tidsaspekten å andra sidan. Ett par exempel som diskuterades i avsnitt 4.4.2 gällde dels alternativ användning av undersysselsatt arbetskraft, dels tillköp eller arrende av ersättningsmark. Båda dessa åtgärder kan ses som exempel på skäliga anpassningsåtgärder för att minska årsskadan av markförlusten. Ett annat exempel är omställning av driften (flyttning av specialodling, övergång till extensivare odling etc). En springande punkt i samtliga dessa fall är *när* det är rimligt eller sannolikt att åtgärderna kommer till stånd.

Just anskaffning av annan, likvärdig jordbruksmark i stället för den som tas i anspråk är givetvis en teoretiskt sett perfekt åtgärd för att minska skadan (inkomstbortfallet).⁷³² I praktiken kan det dock ofta vara svårt att skaffa *likvärdig* ersättningsmark. I så fall ska man vid skadeuppskattningen

⁷³²Jag har behandlat denna fråga i tidigare arbeten, se t.ex. Norell (1994) s. 62 och (1998) s. 53.

ta hänsyn till detta, liksom till övriga anpassningsförluster. Frågan om ersättningsmark bör dock inte drivas alltför långt i IAN-kalkylen. Det bör vara relativt säkert att det går att skaffa annan mark innan man reducerar kalkylperioden för inkomstbortfall från växtodling eller animalieproduktion.

Om intrånget är mycket stort och omfattande, kommer man även in på spørsmålet om det kan vara skäligt att utgå från att ägaren skaffar en *ny fastighet* inom en rimlig tid för att på så vis minska skadan. Men det är enligt min uppfattning att gå ett steg för långt. Det är alltså knappast skäligt att begära att ägaren ska skaffa en ny jordbruksfastighet enbart för att minska skadan på jordbruksrörelsen, åtminstone inte om han bedriver ett någorlunda normalt jordbruk. I vissa extremfall, t.ex. om fastighetsägaren bedriver hästuppfödning som blir störd av en väg eller järnväg, skulle det dock möjligen kunna vara en skälig åtgärd.⁷³³ Dessutom ska tilläggas att inlösen av hela fastigheten aktualiseras om intrånget är betydande, och i så fall ersätts värdet av den oskadade fastigheten.⁷³⁴

Jag går inte djupare in på skadebegränsande åtgärder och deras inverkan på kalkylhorisonten här, men återkommer något även till denna fråga i nästa avsnitt om vägintrång. I det sammanhanget tar jag också upp ett par rättsfall om ersättning för intrång i fiskerätt, varvid bl.a. frågan om åtgärder för att minska skadan (inkomstbortfallet) genom alternativ inkomst vägdes in i bedömningen.⁷³⁵

⁷³³Jfr Norell (1994) s. 39. Jag diskuterar där denna fråga - och tar som exempel hästuppfödning - bl.a. mot bakgrund av att när det gäller andra slag av rörelser än jordbruk pekar domstolstillämpningen på att en ersättningsfastighet bör kunna skaffas inom en skälig anpassningstid. I exempelvis rättsfallet V91:18 (campingrörelse) och V91:20 (verkstadsrörelse) bedömdes tiden till fem år. I dessa fall var det alltså fråga om icke fastighetsanknutna rörelser; jfr Axlund (1993a) bl.a. s. 87 och 112 ff. om fastighetsanknutna och icke fastighetsanknutna rörelser. Vissa ovanliga drifts-inriktningar inom jordbruket skulle möjligen kunna jämföras med icke fastighetsanknutna rörelser. Intressant i sammanhanget är även rättsfallet NJA 1958 s. 611, där ersättning för förlust av goodwill utgick till en fastighetsägare som bedrev stuterirörelse, bl.a. mot bakgrund av att ägaren inte kunde skaffa en ersättningsfastighet (tidigare omnämnt i fotnot 675 ovan).

⁷³⁴

Fastighetsägaren kan begära inlösen om intrånget leder till att fastigheten eller del av denna lider *synnerligt men*; se bestämmelserna i 3 kap. 8 § ExL och 56 § VägL.

⁷³⁵ Ett av rättsfallen är NJA 1992 s. 337, se nedan s. 293. I det aktuella målet fann hovrätten att det inte fanns möjlighet till alternativ inkomst som kompensation för inkomstbortfallet under den återstående innehavstiden. I propositionen till lagen om ersättning för intrång i enskild fiskerätt säger departementschefen att fiskerättshavaren bör kunna ersätta inkomstbortfallet antingen genom att han själv bedriver fiske eller genom att han gör en upplåtelse till sådant fiske som inte omfattas av frifiskerätten. Med hänsyn till denna kompensationsmöjlighet menade departementschefen att en ersättning som motsvarar mer än tio års avkastning inte bör komma ifråga (prop. 1984/85:107 s. 25). Tioårsgränsen godtogs dock inte av HD eftersom någon sådan tidsbegränsning inte kommit till uttryck i lagtexten.

Kalkylosäkerheten

Frågan om kalkylosäkerheten kan verka i en motsatt riktning vad gäller kalkylperiodens längd än vad som diskuterats nyss. Närmare bestämt avser jag den i avsnitt 4.2.2 (s. 225 ff.) behandlade aspekten, att posten annan ersättning bör bestämmas med en viss säkerhetsmarginal med hänsyn till *rättsäkerheten* vid officialvärdering. Jag sammanfattade den diskussionen med konstaterandet att en vägledande utgångspunkt bör vara att ingen sakägare blir underkompenserad.

Kalkylosäkerheten kan i och för sig regleras genom flera parametrar i IAN-modellen, men kalkylhorisonten framstår som den naturligaste "ratten" att vrida på i de allra flesta fall. Den nyss nämnda utgångspunkten skulle kunna vara en rimlig vägledande princip för att bestämma kalkylperiodens längd vid officialvärdering. Det är främst vid *schablonisering* av kalkylhorisonten som det på så vis blir aktuellt att ta ställning till säkerhetsmarginalen, t.ex. i rekommendationer för förrättningsvärdering eller i normavtal mellan partsorganisationer.

Kalkylosäkerheten har dock även en ytterligare dimension, som vi kan kalla för *yttre omständigheter*. Jag tänker framför allt på risken för nedläggning av det aktuella jordbruket betingat av jordbrukspolitiska aspekter etc. Dessa faktorer är alltså inte i första hand knutna till fastighetsägaren, men kan givetvis påverka olika ägare i varierande grad. Det ligger i sakens natur att det är omöjligt att avgöra vilken betydelse sådana yttre, framtida omständigheter har i det enskilda fallet. Som vi ska se av nästa avsnitt är det dock en faktor som inte bör negligeras vid framtagandet av schabloner för kalkylperioden.

Sammanfattning

Kalkylperioden i IAN-modellen har *två funktioner*, dels att den avgränsar den yttre tidsramen för årsskadorna (återstående brukningstid), dels anger tidshorisonten för när den framtida förmögenhetsminskningen inträffar (återstående innehavstid). I den rättsliga värderingen, varvid vi här har förutsatt att fastighetsägaren brukar fastigheten själv, är det rimligt att som huvudalternativ utgå från att dessa båda tider stämmer överens

Den återstående innehavstiden ska teoretiskt bestämmas med hänsyn till förhållandena i varje enskilt fall, men praktiska skäl gör att det kan vara motiverat att schablonisera tiden i en metod för officialvärdering.

Från rättslig synpunkt ska kalkylperioden bestämmas med hänsyn till bl.a. skäligen skadebegränsande åtgärder å ena sidan och kalkylosäkerheten å

andra sidan. Det är alltså två delvis motverkande krafter som ska beaktas vid bestämmandet av kalkylperioden och även vid schablonisering.

4.5.2 Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Efter de generella utgångspunkterna för bestämning av kalkylhorisonten i IAN-modellen ska vi så gå över till att konkretisera problemställningen genom att behandla situationen med vägintrång på jordbruksfastigheter.

Det är *två huvudfrågor* som kommer att tas upp, dels schablonisering av den återstående innehavstiden (=brukningstiden), dels i vilken mån det kan finnas anledning att i det enskilda faller variera kalkylhorisonten beroende på vilket slag av intrångseffekt som beräkningen avser. I anslutning till den första frågan redogörs också för empiriska undersökningar samt tillämpningen.⁷³⁶

Schablonisering av den återstående innehavstiden (brukningstiden)

Varför schablonisera?

En schablonisering av den återstående innehavstiden i en rättsenlig metod för officialvärdering kan motiveras av i huvudsak två skäl. Det ena är den rent *praktiska aspekten*. Det är ju vanligtvis svårt, för att inte säga omöjligt, att säkert bedöma en fastighetsägares återstående innehavstid med tanke på att det gäller att ta ställning till framtida förhållanden, som alltid är mer eller mindre ovissa. Detta är naturligtvis inget märkvärdigt i sig - all avkastningsvärdering är förknippad med osäkerhet - men det förtjänar ändå att lyftas fram som ett särskilt motiv till schabloniseringen.

Det andra skälet är som framgått *rättssäkerhetsaspekten*, t.ex. kraven på likabehandling och förutsägbarhet. Det kan alltså motivera att centrala rekommendationer blir vägledande för lantmäterimyndigheternas officialvärderingar. En av utgångspunkterna bör därvid vara att markägaren inte ska behöva drabbas av förluster på grund av värderingsosäkerheten.

Bestämning av den återstående innehavstiden genom ett schabloniserat förfarande behöver inte innebära att man använder ett och samma mått i alla situationer. Det vanliga har visserligen varit att man gjort så i tillämpningen

⁷³⁶Jfr den översikt över val av kalkylhorisont som görs av Larsson och Eidenstedt (1992) s. 55 ff., där utgångspunkten dock är en annan värderingssituation än jordbruksintrång.

och använt en "normaliserad" tid (se längre fram),⁷³⁷ men man kan mycket väl använda fler schablonvärden, vilket vi återkommer till sist i avsnittet.

De bör vidare sägas att frågan om schablonisering av kalkylhorisonten vid officialvärdering å andra sidan inte får drivas för långt. Vid förrättningsvärdering ska lantmäterimyndigheten pröva varje sakägares yrkande om ersättning, varvid den återstående innehavstiden utgör en viktig faktor.⁷³⁸ Om en viss fastighetsägare kan styrka att hans återstående innehavstid kommer att avvika från schablonen, så bör detta sålunda beaktas. Trots allt ska posten annan ersättning i det enskilda fallet ändå spegla den personliga och individuella ersättningsgilla skadan.

Empiriska undersökningar

För att ställa upp schabloner för återstående innehavstid utgör empiriska undersökningar en viktig grund att stå på. Här ska resultatet av några relevanta studier från de senaste decennierna återges och kommenteras i korthet.

Persson m.fl. (1983) gjorde en omfattande undersökning av ägande och omsättning av lantbruksfastigheter i landet under perioden 1976-1981. Av undersökningen kan man dra den slutsatsen att den genomsnittliga innehavstiden av lantbruksfastigheter under denna tidsperiod var omkring 20 år för fysiska personer.⁷³⁹ Det går inte att särskilt urskilja innehavstiden för rena jordbruksfastigheter. Undersökningen visade också att ägarnas genomsnittliga överlätselålder låg strax över 65 år.

I *SOU 1985:39* redovisas innehavstiden för jordbruksfastigheter på grundval av en deklaraionsundersökning. Man kan av denna utredning dra den slutsatsen att innehavstiden var något längre än ovan, närmare bestämt omkring 26 år för fysiska personer.⁷⁴⁰

⁷³⁷Uttrycket normalisering brukar i det här sammanhanget användas i den betydelsen att man utgår från ett och samma belopp, dvs. en *normal* eller genomsnittlig återstående innehavstid. Se Norell (1989) s. 68. Mot den bakgrunden föredrar jag att här i stället tala om schablonisering.

⁷³⁸

Jfr ovan s. 223 om principerna för officialvärdering av annan ersättning.

⁷³⁹

Detta resultat kommer man fram till genom två olika beräkningssätt. Det ena är mätningen av omsättningshastigheten, dvs. hur stor andel av fastighetsbeståndet som omsätts årligen, vilken enligt lagfartsstatistiken var omkring 5 procent (se a.a. s. 27). Det andra beräkningssättet var med utgångspunkt från medelåldern hos förvärvare och överlåtare åren 1978 och 1981. Förvärvarnas medelålder var 43 respektive 37 år dessa år och motsvarande för överlåtare var 62 respektive 60 år (a.a. s. 53). Genom subtraktion leder det till en genomsnittlig innehavstid på 19 respektive 23 år.

⁷⁴⁰Se a.a. s. 177.

En tredje undersökning, *Gustavsson (1997)*, visade på en ännu längre innehavstid av jordbruksfastigheter (32 år).⁷⁴¹ Det var dock en mer begränsad undersökning än de två föregående, nämligen en stickprovsundersökning i Östergötlands län. Medelåldern för innehavarna var ca 50 år, vilket ger vid handen att den genomsnittliga försäljningsåldern var omkring 66 år.

Enligt *SCB (2000)*, *Jordbruksstatistisk årsbok* (s. 29), visar fördelningen på åldersklasser att 50-54 år är den största femårsklassen (14 procent). Det framgår också att 21 procent av landets ca 80 000 företagare år 1999 var äldre än 65 år och att 7 procent var under 35 år.

Kommentarer. Ser man på undersökningarna som helhet kan man dra den slutsatsen att innehavstiden av jordbruksfastigheter ligger på 20-30 år. Den genomsnittliga återstående innehavstiden blir följaktligen hälften av dessa belopp, dvs. 10-15 år. När det gäller undersökningarnas giltighet idag kan den reflektionen göras att Perssons m.fl. är äldst, samtidigt som den bygger på det mest omfattande materialet. Gustafssons är mest aktuell, men är å andra sidan den minst omfattande. En försiktig *slutsats* kan därför vara att sanningen om återstående innehavstid idag ligger någonstans i intervallet 10-15 år, sett som ett normalvärde för landet som helhet för jordbruksfastigheter.

Tillämpningen

Som ytterligare bakgrundsmaterial till val av lämpliga schablonbelopp vid värdering av vägintrång är det av intresse att redovisa hur frågan om schablonisering av återstående innehavstid har lösts i tillämpningen. Närmare bestämt kommer jag att ta upp (1) Lantmäteriverkets rekommendationer m.m., (2) andra värderingsmetoder eller normer samt (3) rätts-tillämpningen.

(1) *Lantmäteriverkets rekommendationer m.m.* I avsnitt 4.2.4 redogjordes för bakgrunden till IAN-modellen samt modellens tillämpning idag i olika värderingsmetoder etc. En översikt över Lantmäteriverkets rekommendationer om återstående innehavstid kommer helt naturligt att i huvudsak bygga på samma material. I kronologisk ordning kan sålunda följande arbeten nämnas.

741

Se a.a. s. 20 och 32. Samtidigt konstaterades i undersökningen att omsättningshastigheten var ca 4 procent (s. 5), vilket ger en genomsnittlig innehavstid på 25 år. Men i denna siffra, som avser lantbruksfastigheter i Östergötlands län, ingår även skogsfastigheter och för dessa visade utredningen på en kortare innehavstid än 32 år.

I promemorian om ersättning för förlängda ägoavstånd, *Lantmäteriverket (1979b)*, sägs (s. 5) att i stället för att använda en normaliserad återstående innehavstid på t.ex. 15 år,⁷⁴² framstår det som skäligare att utgå från att brukaren upphör med driften vid en viss ålder, t.ex. 65 år. Som huvudregel förordades dock en individuellt bestämd kalkylhorisont.

I *Lantmäteriverkets yttrande år 1986* till Hovrätten för Nedre Norrland fann verket att en, av praktiska skäl vald, normaliserad återstående brukningstid på 10 år var rimlig. Värderingssituationen var stängning av järnvägs korsning och ersättning för längre ägoavstånd. Lantmäteriverket utgick vid bedömningen av denna tid från de två förstnämnda empiriska undersökningarna ovan, vilka sammantaget pekade på en återstående innehavstid på 12-13 år. Dessutom beaktades bl.a. möjligheterna att byta mark samt osäkerheten för jordbruksnäringen, vilket motiverade den kortare tiden.⁷⁴³

I *LMV-rapport 1989:3* (Norell, 1989) behandlade jag frågan om kalkylhorisont och återstående innehavstid ganska ingående. Jag konstaterade sammanfattningsvis att det principiellt riktiga är en individualisering, men att de praktiska svårigheterna leder till att man får ta till schabloner.⁷⁴⁴ Schablonerna kan vara av två slag, antingen att man (1) utgår från en schabloniserad försäljningsålder (t.ex. 65 år), eventuellt kombinerad med en viss minsta återstående innehavstid (t.ex. 5 år), eller (2) utgår från en genomsnittlig återstående innehavstid. I det senare fallet fann jag det rimligt med 10-15 år, och om endast en enda siffra skulle väljas förordades 10 år.⁷⁴⁵

⁷⁴²15 år nämndes på grund av att 1974 års åkernorm bygger på denna tid ; se om detta längre fram.

⁷⁴³

Yttrande 1986-08-28 till Hovrätten för Nedre Norrland (utslag 1987-12-31, UÖ 284, V87:19), vilket omnämns tidigare. Lantmäteriverket konstaterade sammanfattningsvis (s. 14): "Med det sagda som bakgrund bör en 10-årig återstående brukningstid kunna accepteras med avseende på både tjänande och härskande fastigheter. I de situationer där förhållandena uppenbart avviker från det normala bör den föreslagna tidsperioden kunna frångås. Ett sådant skäl kan vara att brukaren är ung och fastighetsstrukturen god och det är osannolikt att markbyten därför kan komma till stånd inom överblickbar framtid. Ett annat skäl kan vara att det kan bedömas sannolikt att åkerbruket på aktuellt område kommer att läggas ner inom några få år." Förutom de "sänkande" faktorerna (markbyten etc.) vägdes å andra sidan även säkerhetsmarginalen vid schablonisering in i bedömning. Men det är också viktigt att framhålla att Lantmäteriverket ansåg att en bedömd individanpassad återstående brukningstid, beräknad utifrån att brukaren upphör med driften vid t.ex. 65 års ålder, var det principiellt riktiga (s. 12).

⁷⁴⁴

Se a.a. s. 70.

⁷⁴⁵

10 år motiverades med hänsyn till bl.a. att "innehavstiden skall avse den del av fastigheten som berörs av intrånget samt möjligheter för fastighetsägaren att vidta anpassningsåtgärder" (a.a. s. 70). Det är alltså i huvudsak samma motivering och bakgrundsmaterial i övrigt som i det nyss nämnda yttrandet. (Och det är inte heller konstigt med tanke på att jag såväl påverkade som påverkades av yttrandet. Men det är å andra sidan viktigt att framhålla att de LMV-rapporter som

Med hänvisning till LMV-rapporten 1989:3 rekommenderade Lantmäteriverket i *allmänna råd* en normaliserad kalkylhorisont på 10 år.⁷⁴⁶ Fortfarande angavs dock att huvudregeln vid officialvärdering borde vara individualisering, såvida de berörda sakägarna inte kommer överens om annat.

Den normaliserade återstående 10-åriga innehavstiden har sedan regelmässigt återkommit i Lantmäteriverkets publikationer.⁷⁴⁷ Den kalkylhorisonten har även som regel förordats av verket i andra yttranden än det som togs upp nyss.⁷⁴⁸ Man kan därför med fog säga att 10 år har blivit mer eller mindre normbildande vid officialvärdering vid lantmåteriförrättningar. Detta styrks också av rättstillämpningen, se nedan. Men samtidigt ska åter understrykas att detta inte förtar det faktum att en individuellt bestämd kalkylhorisont bör anses som det teoretiskt mest riktiga sättet.

(2) *Andra värderingsmetoder eller normer.* Här ska bara helt kort repeteras från avsnitt 4.2.3 att *1974 års åkernorm* utgår från en genomsnittlig återstående innehavstid på 15 år. Och i *1983 års jordbruksnorm* föreslog alltså utredningen kalkylhorisonten 20 år för bestående skador, medan tillämpningen närmast tyder på en evighetskapitalisering med 5 procents kalkylränta.

(3) *Rättstillämpningen.* I *Lantmäteriverkets rättsfallsregister* har frågan om kalkylhorisonten vid *jordbruksintrång* huvudsakligen prövats i rättsfall som rör stängning av järnvägsöverfarter genom upphävande av servitut. Det finns inga rättsfall som rör intrång av allmän väg.

Det är först värt att notera att i rättsfallet *V87:19*, i vilket Lantmäteriverket alltså yttrade sig 1986 (jfr ovan), bestämde hovrätten den återstående innehavstiden till skäligan 15 år. Denna tid stämde överens med den uppfattning som ägaren av tjänande fastighet (SJ) hade, varför domstolen inte tog egentlig ställning till den av Lantmäteriverket föreslagna tioårshorisonten.⁷⁴⁹

gavs ut om bl.a. värderingsfrågor inte formellt, men däremot ofta reellt, var Lantmäteriverkets officiella syn även om de hade enskilda personer som författare.)

⁷⁴⁶

Ersättning för intrång i areella näringar - allmänna råd 1989-06-22 (dnr 310-305-89), se. s. 7 om normalisering.

⁷⁴⁷

Se t.ex. Lantmäteriverket (1991) s. 270, Norell (1994) s. 50, Nilsson och Norell (1994) s. 55 samt de årliga rekommendationerna för ledningsintrång (de senast utgivna 2000-12-19, s. 10).

⁷⁴⁸

Exempelvis i det tidigare nämnda (s. 237) HD-yttrandet i målet NJA 1998 s. 62, se även rättstillämpningen nedan.

⁷⁴⁹

Ägaren av härskande fastighet (brukaren) yrkade 20 års återstående innehavstid, dvs. samma tid som i 1983 års jordbruksnorm. Det är att märka att i detta mål var parterna överens om att

Det kan vidare framhållas att i rättsfallet *NJA 1998 s. 62* godtog HD Lantmäteriverkets beräkningsmetod. Detta kan kanske kunna tolkas som att HD, åtminstone indirekt, godtog att den normaliserade kalkylhorisonten 10 år var rimlig i det aktuella fallet.

I *övrigt* finns det endast ett fåtal utslag i rättsfallsregistret där kalkylhorisonten prövats när det gäller intrång på jordbruksfastighet.⁷⁵⁰ Man bör sålunda vara försiktig att dra alltför långtgående generella slutsatser. Men i stora drag kan ändå sägas att Lantmäteriverkets värderingsrekommendationer har i princip vunnit gehör hos domstolarna, givetvis med den begränsning som följer av parternas talan i det enskilda fallet.

Det finns dock andra rättsfall av intresse i sammanhanget. Principen att bestämma ersättning för förlorad inkomst fram till en viss ålder vann gehör i *NJA 1959 s. 666*. Ersättning utgick till två arrendatorer för förlorad inkomst fram till 67 års ålder (för 7 respektive 13 år) för förlust av fiskearrende.

Ett annat intressant fall är *NJA 1992 s. 337*, som gällde ersättning för intrång i enskild fiskerätt till följd av att handredskapsfisket släpptes fritt 1985. I målet prövades bl.a. frågan om kapitaliseringstid för inkomstbortfallet. Hovrätten fann att tiden i det aktuella fallet borde skäligen bestämmas till 15 år, vilken i princip bedömdes till hälften av den genomsnittliga innehavstiden av lantbruksfastigheter för fysiska personer (25 år). HD prövade dock inte specifikt denna fråga i målet.⁷⁵¹ Intressant är att i ett

prövningen av den återstående innehavstiden skulle avse en normaliserad sådan, dvs. med bortseende från den aktuella ägarens ålder etc.

⁷⁵⁰

I *V94:18* fann FD att den 10-åriga normaliserade innehavstiden var skälig (fastighetsägaren yrkade evighetskapitalisering). Samma schabloniserade tid godtogs i *V99:9*.

⁷⁵¹HD prövade om rätten till ersättning för det årliga inkomstbortfallet (förlust av fiskearrende) skulle anses vara begränsad till 10 år, med hänvisning till ett uttalande av departementschefen i propositionen om ersättningslagen (prop. 1984/85:107 s. 25). Eftersom en sådan begränsning inte kommit till uttryck i lagtexten, fann HD att frågan om "varaktigheten av ersättningsgillt inkomstbortfall får i stället för varje särskilt fall beräknas med hänsyn till fiskerättshavarens möjligheter att kompensera förlusten och till omständigheterna i övrigt". Hovrättsens dom stod alltså fast, eftersom HD inte prövade kalkylhorisonten i annat avseende.

Det är notabelt att i det aktuella målet var det ett bolag (f.d. fideikommiss) och ett dödsbo som var fiskerättshavare. Hovrätten fann att dödsbo borde jämföras med fysisk person i fråga om innehavstiden. För ett bolag borde enligt rätten i princip en kapitalisering ske på all framtid, men eftersom dödsboet och bolaget förde gemensam talan - och det inte var redovisat hur stor del av årliga inkomstbortfall som drabbade var och en av dem - fann hovrätten 15 år skäligt även för bolaget. (Fastighetsdomstolen fann att 30 år var skälig tid för båda.) Som grundläggande utgångspunkt för sin bedömning anförde hovrätten, bl.a. med hänvisning till JoU 1984/85:26 s. 15 om att ersättning bör utgå för all personlig ekonomisk förlust, att "rätten till ersättning är knuten till fiskerättshavarens person och att denne har rätt till ersättning för det inkomstbortfall som det fria handredskapsfisket medför under hans återstående tid som innehavare av fiskerätt, med beaktande dock av möjligheter till compensation som finns". Vidare visade utredningen i målet att bolaget

liknande mål, som avgjordes samma dag av HD, hade hovrätten bestämt en varierande återstående innehavstid till 10-25 år beroende på fastighetsägarnas ålder.⁷⁵²

Förslag till schabloner

Mot bakgrund av den gjorda genomgången av generella värderingsrättsliga principer, empiriska undersökningar samt tillämpningspraxis ska nu ett antal *förslag* till schabloner ställas upp. Jag betonar att det är förslag, med tanke på att jag inte tar definitiv ställning till hur schabloniseringen bör se ut i en rättsenlig värderingsmetod eller norm. Det ska också sägas att det *är fysiska personer* som avses. Kalkylhorisonten för juridiska personer tas upp något i nästa avsnitt 4.6 (s. 308).

Som framgått av bl.a. Lantmäteriets rekommendationer kan schabloniseringen göras på olika sätt. I princip kan följande tre grunder tänkas:

- Schabloniserad (normaliserad) överlåtelseålder
- Schabloniserade återstående innehavstider
- Normaliserad återstående innehavstid

(1) *Schabloniserad (normaliserad) överlåtelseålder.* Det sätt som ligger närmast en individualisering av den återstående innehavstiden är att denna bestäms med utgångspunkt från en normaliserad, genomsnittlig överlåtelseålder, t.ex. pensionsåldern 65 år. De empiriska undersökningarna styrker att detta är en tämligen normal försäljningsålder. I det enskilda fallet bör kalkylhorisonten enligt denna grund bestämmas till skillnaden mellan den aktuella fastighetsägarens ålder och den normaliserade överlåtelseåldern.

En strikt tillämpning av sådan schablon kan emellertid bli oskälig om ägaren har passerat denna ålder eller ligger nära den. Det kan därför av rättssäkerhetsskäl framstå som rimligt att ha en *minimigräns*, exempelvis 5 år. Kalkylhorisonten bör alltså aldrig understiga denna gräns.

och dödsboet inte hade möjligheter till kompensation för inkomstbortfallet som borde föranleda en beräkning på kortare tid än återstående innehavstid.

⁷⁵²

HD:s dom DT 292 1992-06-10 (ej refererat i NJA), varvid HD prövade i princip samma frågor och anförde samma motiv som föregående NJA-fall. Göta Hovrätt fann i detta mål (1989-10-24, DT 162) att fastighetsägarna inte kunde kompensera inkomstförlusten samt att den återstående innehavstiden skulle ligga till grund för ersättningsberäkningen. Hovrätten godtog fastighetsdomstolens bedömning att kalkyltiden med hänsyn till ägarnas ålder, som varierade mellan 22 och 72 år, borde vara 10, 15, 20 respektive 25 år (totalt åtta fastigheter). Staten yrkade 10 år som kalkyltid i samtliga fall, medan fastighetsägarna yrkade evighetskapitalisering. HD gjorde ingen ändring av hovrättens dom.

Å andra sidan framstår det som skäligt i den rättsliga värderingen att även ha en *maximigräns*. Den kan motiveras med bl.a. osäkerheten inom jordbruksnäringen, möjligheterna till skadebegränsande åtgärder etc. Förslagsvis kan 20 eller 25 år framstå som rimligt, beroende på vilken vikt man lägger vid dessa aspekter. Oavsett vilken gräns som sätts går det ju att anföra argument emot. Se vidare om maximigränsen strax under nästa schablonggrund.

Det ska för tydlighetens skull sägas att om det är uppenbart att fastighetsägaren kommer att sluta med jordbruket före 65 års ålder, så ska detta förhållande givetvis beaktas vid värderingen. Det kan t.ex. vara så att ägaren själv säger att så är fallet eller att hans/hennes planer ändå är uppenbara i det avseendet. Även en bedömning av *jordbruksföretagets livskraft* kommer in i bilden vid en sådan bedömning.

Sammanfattningsvis kan fastighetsägarens återstående innehavstid enligt denna metod bestämmas till skillnaden mellan 65 år och aktuell ålder, dock lägst 5 år samt högst 20 eller 25 år. Finns det uppenbara skäl som talar för att företaget kommer att bestå en kortare tid bör detta beaktas. Enligt detta alternativ blir det sålunda en *varierad* återstående innehavstid.

(2) *Schabloniserade återstående innehavstider*. Denna schabloniseringsgrund utgår från ett antal klasser i fråga om kalkylperioden. Man kan säga att det blir ett mellanting mellan den föregående och nästa metod.

Om vi utgår från samma mini- och maximigräns som nyss, så kan förslagsvis tabell 5 nedan utgöra riktmärke för att bestämma olika långa återstående innehavstider beroende på situationen. En tabell av det slaget kan alltid ifrågasättas vad gäller grunderna för såväl klassificeringen som definitionen av de olika klasserna. Förutom åldern har även en ansats gjorts att ta hänsyn till sannolikheten för att ägaren kommer att sälja fastigheten eller avveckla jordbruket före 65 års ålder.⁷⁵³

Den kortaste kalkylperioden har satts till 5 år liksom i den förra metoden. Den längsta perioden är 20 eller i extremfallet 25 år.⁷⁵⁴ Den senare har exemplifierats med att det är en brukare som framstår som är ung och aktiv

⁷⁵³Jag har skiljt på om det är *uppenbart* respektive *troligt* att ägaren kommer att sälja fastigheten inom de närmaste åren. I det första fallet bör alltså minimigränsen 5 år tillämpas, i det andra fallet (troligt) kan det vara skäligt att använda 10 år som kalkylperiod. Allt under förutsättning att fatighetsägarens ålder i sig skulle motivera en längre period. Det framstår varken som rimligt eller meningsfullt att laborera med ytterligare alternativ i det avseendet.

⁷⁵⁴

Det kan anmärkas att en jämförelse med situationen med förlust av fiskerätt inte är helt relevant, eftersom försäljning av fiskekort naturligtvis är en annan sak än bedrivande av jordbruk när det gäller ålderns inverkan på möjligheterna. Detta bör hållas i minne vid en jämförelse av tider görs det rättsfall om förlust av fiske som nämndes tidigare; jfr fotnot 752 ovan.

samt att det jordbruksföretaget bedöms som bestående, på lång sikt ska tilläggas. Det kan diskuteras om tabellen kanske kunde haft ytterligare en klass - och 25 år som "standard", men enligt min mening framstår det inte som rimligt att som schablon utgå från en längre tidshorisont än vad tabellen anger. Osäkerheten i jordbruksnäringen och skäligen anpassningsmöjligheter motiverar detta ställningstagande.

Det kan för övrigt sägas att de sistnämnda motiven är en förklaring till att kalkylperioden 20 år inte direkt återspeglar skillnaden mellan 65 år och åldersintervallet 35-45 år. Det ligger alltså skälighetsöverväganden bakom denna schablonperiod.

Tabell 5. Förslag till schabloniserad återstående innehavstid (kalkylperiod för årsskador).

Kalkylperiod (år)	Bör tillämpas i följande fall
5	<ul style="list-style-type: none"> • Ägaren är äldre än 65 år • Övriga fall, om det är helt <i>uppenbart</i> att en försäljning (utarrendering) kommer att ske inom de närmaste åren
10	<ul style="list-style-type: none"> • Ägaren är 56-65 år • Ägaren är yngre än 56 år, men det är <i>troligt</i> att en försäljning (utarrendering) kommer att ske inom de närmaste åren
15	<ul style="list-style-type: none"> • Ägaren är 46-55 år
20	<ul style="list-style-type: none"> • Ägaren är 36-45 år • Ägaren är yngre än 36 år och "normalfall" för den åldern
(25)	<ul style="list-style-type: none"> • "Extremfall", t.ex. att ägaren är mycket ung och en aktiv brukare samt att det är ett bestående jordbruksföretag

(3) *Normaliserad återstående innehavstid.* Till sist ska den normaliserade, genomsnittliga, återstående innehavstiden diskuteras. Det är ju som framgått den schabloniseringsgrund som använts nästan regelmässigt i den praktiska metodtillämpningen.

Mot bakgrund av vad som sagts tidigare framstår *15 år* som ett skäligt mått om *endast en* kalkylperiod ska väljas. Detta är en rimlig avvägning med hänsyn till såväl rättslig säkerhetsmarginal, skäliga skadebegränsande åtgärder, empiriska undersökningar som praxis.

Det kan noteras att tiden 15 år alltså avviker från Lantmäteriverkets rekommendationer på 10 år. Men det är att märka att den tiden ursprungligen avsåg situationen med ersättning för förlängda ägoavstånd, då det finns generellt sett större möjligheter för fastighetsägaren att minska skadan än för andra slag av bestående skador (se nedan). Dessutom är det alltså möjligt att den genomsnittliga innehavstiden har ökat något under det senaste decenniet.⁷⁵⁵

Det bör dock i det här sammanhanget erinras att om fastighetsägaren i det enskilda fallet yrkar att hans ersättning ska bestämmas utifrån en längre återstående innehavstid, så måste ett sådant yrkande prövas vid officialvärderingen.

Olika kalkylperiod för olika slag av effekter

Hittills har vi diskuterat kalkylperioden från mer generella utgångspunkter. Vi har inte gjort någon åtskillnad på återstående innehavstid (= bruknings-tid) och kalkylperiod, utan i princip förutsatt att de stämmer överens.

I det enskilda fallet kan det emellertid finnas anledning att skilja på dessa båda perioder för olika slag av skador eller positiva effekter. Vi har på flera ställen i avsnitt 4.4.2 antytt att så är fallet, att det kan vara rimligt att ibland räkna med en kortare kalkylhorisont för t.ex. förlängda ägoavstånd än för försvårdad brukning beroende på bättre anpassningsmöjligheter.

Det är givetvis svårt att ställa upp några klara riktlinjer även i denna fråga, beroende på att omständigheterna skiftar i så hög grad från fall till fall. Här ska dock en ansats ändå göras att redovisa vissa principer för *variation av kalkylperioden*. Det förutsätts att den yttre ramen för denna är fastighetsägarens återstående innehavstid, bestämd enligt någon av de grunder som behandlades nyss, varvid det är att märka att hänsyn tagits till långsiktiga anpassningsmöjligheter av generell art. Problemet här är alltså *dels* i vilken mån som kalkylhorisonten bör reduceras för vissa slag av ekonomiska effekter, *dels* hur man bör beakta mer specifika skadebegränsande åtgärder.

Jag tar upp de huvudgrupper som behandlades i avsnitt 4.4.2 om inverkan på utgifter, nämligen (1) markförlust, (2) parcellering (3) bestående skador samt (4) specialodling. De mest typiska skadorna diskuteras för respektive grupp vad gäller inverkan på såväl inkomster som utgifter.

⁷⁵⁵Jag kan för min egen del säga att jag i och med detta har ändrat uppfattning jämfört med tidigare. Jag har som regel förespråkat 10 års återstående innehavstid som normalisering, även för t.ex. bestående brukningshinder; dock med den reservationen att det gäller under förutsättning att innehavstiden *ska* normaliseras och inte individualiseras.

Markförlust

Själva markförlusten leder till *minskade inkomster från växtodlingen* (bruttointäkter minus särkostnader), under förutsättning att det gäller grödor som skulle ha sålts. Denna skada består under hela den återstående innehavstiden, såvida det inte är möjligt för fastighetsägaren att kompensera inkomstbortfallet på annat sätt. Det kan som vi sett ske genom tillköp eller arrende av mark.

Det ligger i sakens natur att det är mycket vanskligt att ta ställning till dessa möjligheter till skadebegränsande åtgärder, vilka beror på bl.a. tillgången till lämplig ersättningsmark. Det *normala* bör därför vara att beräkningen utgår från inkomstförlust för *hela återstående innehavstiden*, om det inte är tämligen uppenbart att ägaren kan skaffa ersättningsmark tidigare.

Ett annat problem gäller kalkylhorisonten för *förlust av EU-stöd* (arealbidrag). Som vi varit inne på tidigare (s. 258) utgör EU-stöden en stor del av de arealberoende inkomsterna, samtidigt som det naturligtvis är omöjligt att med säkerhet förutsäga vad som kommer att hända i framtiden. Det får därför bli en skälighetsbedömning som ligger till grund för kalkylperiodens längd också i denna fråga. Min egen uppfattning är att 5 år är en rimlig tid för närvarande, såvida det inte kommer fram ett säkrare bedömningsunderlag än det som finns idag.⁷⁵⁶

Den minskade arealen kan som framgått leda till att även *animalieproduktionen* drabbas, antingen som ökade utgifter för inköp av foder eller minskade inkomster om djurbeståndet måste skäras ner. Problematiken blir i huvudsak samma som nyss; en avgörande faktor för att minska skadan är möjligheterna att skaffa ersättningsmark.

⁷⁵⁶Mina egna erfarenheter säger att i den praktiska tillämpningen idag brukar man ofta i värderingssammanhang utgå från förlust av 5 års EU-stöd (dagens beloppsnivå) när värderingen görs med IAN-modellen. Oavsett hur man sätter denna gräns går det naturligtvis att komma med motargument, antingen att tiden är för kort eller för lång. I slutändan blir frågan vem som ska bära värderingsosäkerheten, markägaren eller markförvärvaren. Som en rimlig avvägning mellan dessa aspekter brukar jag rekommendera att ersättning utgår för förlust av 5 års arealbidrag. (När detta läses kan det mycket väl vara så att det finns ett bättre bedömningsunderlag och att jag har ändrat uppfattning i frågan.) Å *andra sidan* bör som framgått av avsnitt 4.4.2 (s. 258) priset på grödorna höjas om man förutsätter att EU-stödet tas bort. Det är dock inte säkert att prishöjningen kan antas helt motsvara en eventuell förlust av EU-stödet. Men i den rättsliga värderingen skulle det ändå kunna vara rimligt att utgå från att så är fallet, dvs. att man i kalkylen förutsätter att dagens bruttoinkomster (inkl. EU-stöd) kommer att ligga kvar på en i princip oförändrad real nivå under hela den återstående innehavstiden.

En annan viktig fråga att ta ställning till gäller möjligheterna till inkomster från *alternativ sysselsättning* för arbetskraft som frigörs.⁷⁵⁷ Visserligen kan intrånget å andra sidan leda till att det går åt mer arbetskraft, men i en del fall - då mycket jordbruksmark tas i anspråk - kan det bli så att arbetskraft blir över. Det är alltså en effekt som kan minska den ersättningsgilla skadan.

Generellt sett är det i huvudsak två faktorer som är avgörande för alternativinkomsten, dels själva *möjligheterna* till eller *förekomsten* av annan sysselsättning som är lämplig för ägaren, dels den *mängd arbete* som frigörs, dvs. intrångets storlek. I det enskilda fallet varierar båda dessa faktorer, som vi kan kalla anpassningstiden, i hög grad. Det kan därför behövas schabloner även i detta avseende. Efter förebild från bl.a. jordbruksnormerna redovisas förslag till schabloner för anpassningstider i tabell 6 nedan.⁷⁵⁸

Tabell 6. *Förslag till schabloniserade anpassningstider för arbetskraften (den tid det antas ta att skaffa alternativ inkomst).*

Anpassningstid	Kan tillämpas i följande fall
0 år	Mycket lättanpassade fall: god tillgång till alternativt arbete och ett litet intrång (< 0,5 ha eller högst 2 % av åkerarealen)
2 år	Normala fall: (a) god tillgång till alternativt arbete eller (b) normal tillgång och ett litet intrång
4 år	Relativt svårangepassat fall: (a) normal tillgång till alternativt arbete och ett relativt stort intrång eller (b) dålig tillgång på arbete och ett litet intrång
6 år	Svårangepassat fall: (a) dålig tillgång till alternativt arbete och ett relativt stort intrång eller (b) samma som föregående och ägaren har hög ålder
> 6 år	Speciellt svårangepassat fall: t.ex. att (a) ägaren har relativt hög ålder och/eller att det (b) är mycket stort intrång samt (c) eller att det inte finns alternativ sysselsättning inom överskådlig tid

⁷⁵⁷ Jfr ovan s. 259 ff. om värderingen av arbetskraften.

⁷⁵⁸ Jfr redovisningen av anpassningstider i fotnot 684.

I tabellen har en sammanvägning gjorts av de två faktorer som nämndes nyss. Dessutom har hänsyn tagits till fastighetsägarens ålder, som otvivelaktigt torde ha betydelse för möjligheten till annat inkomstbringande arbete. Tabellen ska tas för vad är, ett försök att anvisa ett hjälpmedel för att vid officialvärdering bedöma den tid det kan ta för ägaren att skaffa annat arbete. Det är viktigt att även här erinra om att omständigheterna i det enskilda fallet mycket väl kan vara så, att det finns underlag för att göra en säkrare bedömning.

Själva värderingen av arbetskraften har behandlats tidigare i avsnitt 4.4.2. Det är alltså den *faktiska* inkomsten som ska tas upp. Den kan naturligtvis variera i stor utsträckning beroende arbetets karaktär etc. Det kan av den anledningen vara lämpligt att schablonisera även inkomsten, t.ex. till lantarbetarlön eller en viss procent av denna. Men osäkerheten gör att det på vanligt sätt blir en avvägning mellan å ena sidan årsloppets storlek (lönenivån) och andra sidan kalkylperiodens längd.

Problematiken blir likartad för överkapacitet vad gäller *maskiner och redskap*. Tillgången till annat arbete, såväl utanför som inom fastigheten, har alltså en avgörande betydelse för den alternativa inkomsten. Jag går inte närmare in på denna fråga, utan konstaterar bara att tabellen *kan* vara ett hjälpmedel för att bedöma anpassningstiden även i detta fall. Dessutom blir det speciella värderingsproblem för maskinerna, exempelvis i fråga om deras restvärde, vilket vi återkommer till i avsnitt 4.6.

Parcellering

Som en särskild intrångseffekt har vi tagit upp parcellering, dvs. att vägen skär sönder fastigheten radikalt. Det kan i sin tur kan leda till omfattande åtgärder måste göras för att anpassa och ställa om jordbruksdriften efter intrånget.

Det blir således fråga om att bedöma en anpassnings- och omställningstid. Några schabloner eller generella principer i övrigt går knappast att anvisa för denna speciella situation. Jag förs i varje fall inte ge mig in på den uppgiften.

Däremot är det viktigt att framhålla att den här effekten sannolikt är underskattad, generellt sett, i dagens schablonmetod (1983 års jordbruksnorm). Eller rättare sagt, en okritisk tillämpning av denna schablonmetod *kan* leda till att ersättningen blir för låg i vissa fall.

Bestående skador

Av de delposter som hänförs till bestående skador tar jag här inte upp, *försvård betesdrift* och *ökat stängselbehov*. Dessa båda poster är som

framgått av bl.a. avsnitt 3.4.2 alltför speciella för varje enskilt fall för att det ska vara meningsfullt att behandla dem ytterligare här.

Försvårad brukning, fältkantverkan och hinder vid passage av väg är tre slag av intrångeffekter som i princip består så länge som vägen finns kvar. I den meningen utgör de bestående skador i ordets rätta bemärkelse. Kalkylperioden kommer således att i så fall vara identisk med ägarens återstående innehavstid (brukningstid).

Ett förhållande som kan leda till att kalkylperioden förkortas för dessa båda poster är att jordbruksmarken kommer att användas för ett annat ändamål under ägarens återstående innehavstid. Om det framstår som troligt att den åkermark som berörs av intrånget kommer att inom en nära framtid planteras med skog, användas som permanent betesmark eller energiskog etc, så bör detta beaktas vid värderingen. Årsskadan blir ju betydligt mindre i sådana fall. Vid bedömningen av kalkylperiodens längd för dessa tre poster kan sålunda sannolikheten för att åkermarken omförs till annat ändamål vara en faktor att ta hänsyn till.⁷⁵⁹

Vad som tilldrar sig störst intresse i sammanhanget är posten *förlängda ägoavstånd*, eftersom det ofta kan finnas möjligheter till skadebegränsande åtgärder. Vi har i avsnitt 3.4.2 konstaterat att i huvudsak följande slag av åtgärder kan bli aktuella, generellt sett:⁷⁶⁰

- Anpassning av maskiner och redskap (t.ex. större vagnar)
- Anpassning av jordbruksdriften (t.ex. extensivare drift)
- Ändrad markanvändning (t.ex. skogsplantering)
- Markbyte (eller försäljning/utarrendering)

⁷⁵⁹

Andra sätt att ta hänsyn till detta är att årsskadan reduceras eller att man delar upp den återstående innehavstiden i två delperioder med olika stora årsskador. Vad som är lämpligast får avgöras från fall till fall. Är det helt uppenbart att åkermarken kommer att tas ut produktion, t.ex. om fastighetsägaren medger att han har *konkreta planer* på odling av energiskog eller om detta framgår på annat sätt, så bör naturligtvis detta läggas till grund för beräkning av hans totalskada. Men generellt sett framstår det som rimligt att ta hänsyn till osäkerheten i det här avseendet via kalkylperiodens längd, varvid man inte får glömma att den mer allmänna osäkerheten för jordbruksnäringen redan har beaktats i schablonen för återstående innehavstid som redovisats i tabell 5. I det sammanhanget kommer man även in på frågan om skäligen *skadebegränsande åtgärder*. I vilken utsträckning är det rimligt att kräva att ägaren ändå, fast han inte skulle ha ändrat markanvändningen om intrånget inte skett, planterat t.ex. energiskog för att minska skadan av försvårad brukning? Jag tycker för egen del att man normalt inte bör gå längre i det avseendet än vad som ligger inbyggt i den generella schabloniseringen av kalkylperioden. (Som vi strax ska se kan det vara annat för förlängda ägoavstånd.)

⁷⁶⁰

Se även Norell (1994) kapitel 5, där jag diskuterar möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder vid stängning av järnvägsöverfarter samt med beräkningsexempel visar hur skadeberäkningen enligt IAN-modellen bör göras med hänsyn tagen till åtgärderna.

Två springande punkter för samtliga dessa åtgärder är dels *om*, dels *när* de i så fall kan genomföras. Den senare punkten har alltså betydelse för kalkylperioden. I båda fallen ska skälighetsaspekterna vägas in i bedömningen.

Givetvis blir det en bedömning utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Generellt sett kan dock sägas att skäligheten vad gäller anpassningsåtgärderna torde vara beroende av dels storleken på den åkerareal som blir avskuren, dels hur stor vägförlängningen blir. Med andra ord bör den *oreducerade årsskadans* storlek vara en faktor att ta hänsyn till när det gäller skäligheten. Men till detta kommer mer "fysiska" och ekonomiska fastighetsanknutna förhållanden, vilka inte beror på intrånget som sådant (t.ex. arrondering, ägoslagsfördelning och driftsinriktning).

De olika huvudgrupperna av åtgärder ska kommenteras något. Den första, *anpassning av maskinparken*, minskar antalet färder och därmed årsskadan samtidigt som det uppkommer en anpassningskostnad (t.ex. en ökad utgift för inköp av större vagn).⁷⁶¹ Problemet har behandlats i avsnitt 4.4.2 varför jag inte går in på det ytterligare här. Ett annat sätt att minska antalet färder och skadan är att brukaren inte åker hem lika ofta för raster som tidigare, vilket kan kanske vara en skälig skadebegränsande åtgärd i en del fall.⁷⁶²

Anpassning av jordbruksdriften på den mark som blir avskuren kan göras på olika sätt. Det kan ske genom att exempelvis ändra växtföljden, flytta permanenta betesmarker eller upphöra med spridning av stallgödsel. Ett annat sätt att minska antalet färder mellan brukningscentrum och den avskurna åkermarken är direkta leveranser av utsäde, handelsgödsel och spannmål till och från den avskurna marken.⁷⁶³ Ersättning ska å andra sidan betalas för de ökade utgifter och/eller minskade inkomster som åtgärderna orsakar.

Även *ändrad markanvändning*, exempelvis skogsplantering eller odling av energiskog, kan i vissa situationer vara en skälig skadebegränsande

⁷⁶¹ Se Hessel(1976)s.24.

⁷⁶² Se Norell (1998) s. 37. Det kan tilläggas att 1983 års jordbruksnorm bygger på förutsättningen att brukaren gör rast och åker hem efter fyra timmars arbete; se Vägverket (1984),del III kapitel 6 s. 8. Andersson och Jansson (2000) har presenterat en beräkningsmodell som inom vissa gränser modifierar normens modell; se a.a. s 58.

⁷⁶³Se Hessel (1976) s. 22 ff. Hessel visar genom beräkningsexempel, där ägoavståndet ökar från 10 till 30 km, att det är möjligt att minska transportkostnaderna med 40 procent om samtliga anpassningsåtgärder genomförs (s. 28). Men det kräver å andra sidan en dubbling av maskinparken, vilket gör det är tveksamt om det är lönsamt med tanke på de ökade kapitalkostnaderna (s. 29). Hessels studie gäller mycket stora ägoavstånd, vilket gör att det är svårt att direkt jämföra situationen med vägintrång, men intressant är ändå att det genom lämpliga anpassningsåtgärder kan vara lönsamt att bruka mark som ligger långt från brukningscentrum.

åtgärd. Det kan vara fallet t.ex. om det är en liten åkerareal som blir avskuren, om den ligger insprängd i skogsmark samt att det blir en mycket stor vägförlängning. I denna situation kan det framstå som rimligt att total-skadan, avkastningsvärdeminskningen enligt IAN-modellen, beräknas med utgångspunkt från att marken omförs till skog omedelbart, vare sig fastighetsägaren kommer att göra det i praktiken eller inte.⁷⁶⁴

Den mest långtgående åtgärden för att minska utgifterna för transporter och bruksfärder är att den avskurna marken *byts, säljs eller arrenderas ut*. Som regel brukar markbyten göras i samband med att vägen byggs, men det är inte säkert att det sker alltid även om det vore lämpligt. Vid bestämmandet av den ersättningsgilla skadan bör man i så fall ändå väga in *möjligheterna* till dessa åtgärder. Det ligger i sakens natur att det bör vara speciella omständigheter om det ska framstå som skäligt att skadan ska beräknas utifrån försäljningsalternativet, t.ex. att det blir mycket långt ägoavstånd och/eller att det är goda möjligheter för ägaren att skaffa likvärdig ersättningsmark.⁷⁶⁵ Omställnings- och anpassningsförluster ska i så fall ersättas på vanligt sätt.⁷⁶⁶

Sammanfattningsvis kan sägas att omständigheterna i det enskilda fallet är i hög grad avgörande för i vilken mån årsskadan för förlängda ägoavstånd kan skäligen reduceras genom fastighetsägarens försorg. Kalkyltekniskt kan hänsyn till anpassningsmöjligheterna tas *antingen* genom att man räknar med de faktiska årsskadorna efter anpassning under ägarens hela återstående innehavstid *eller* att man räknar med i princip oreducerade årsskador och en kortare kalkylperiod. Den senare modellen kan vara att föredra om man vill

⁷⁶⁴

Jfr beräkningsexemplet i Norell (1994) s. 64. I IAN-kalkylen över inverkan på inkomster och utgifter (där jag tidigare använde termerna intäkter och kostnader) kommer inkomsterna från växtodlingen att minska. Det blir en utgift för planteringen och det uppkommer även framtida utgifter för färder till det skogsplanterade åkerskiftet. Detta ska vägas mot de utgifter som ägaren slipper om skiftet hade varit åkermark även i fortsättningen. Givetvis bör en sådan kalkyl visa på att den beräknade totalskadan blir lägre än i alternativet fortsatt brukande, annars är skogsplantering inte någon *skade begränsande* åtgärd och ska följaktligen inte läggas till grund för ersättningen.

⁷⁶⁵ Jfr Körlov (1954) s. 225, som säger att hänsyn till kompletteringsförvärv bör tas i den mån sådana möjligheter faktiskt föreligger.

⁷⁶⁶ Jag hänvisar här åter till egna tidigare arbeten när det gäller exemplifiering av beräkningsprinciperna; se Norell (1994) s. 61 ff. och (1998) s. 53 ff. Vid t.ex. *försäljning* blir det å ena sidan en inkomst för den mark som säljs. Å andra sidan uppkommer det en utgift om ersättningsmark skaffas, varvid man har att ta ställning *när* annan mark kan skaffas, vilket också kan sägas motsvara den skäliga kalkylhorisonten för försäljningen. I kalkylen ska man även beakta om ersättningsmarken är likvärdig eller inte vad gäller avkastning, arrondering etc. samt andra omställningskostnader. Om alternativet är *utarrendering* - och/eller arrendering av tillskottsmark - blir det på motsvarande sätt en kalkyl över vilka inkomster och utgifter som påverkas.

ta hänsyn till mer generella och schabloniserade anpassningsåtgärder. Som en mycket grovt riktmärke, om en schablonisering väljs, kan anges att *kalkylhorisonten kortas av med 2-3 år* om den återstående innehavstiden bedöms överstiga 10 år enligt de grunder som redovisats tidigare.⁷⁶⁷ Tidsgränsen 10 år för reducering kan vara rimlig med hänsyn till att vi här talar om mer generella och långsiktiga anpassningsåtgärder.

Specialodlingar

När det gäller specialodlingar är omständigheterna i varje enskilt fall naturligtvis ännu mer unika än för föregående värderingssituation med förlängda ägoavstånd. Det är därför inte meningsfullt att försöka schablonisera varken anpassningstiden eller åtgärderna.

Anpassningstiden torde allmänt sett vara beroende av t.ex. i vilken utsträckning byggnader och byggnadsinventarier är specialgjorda för den aktuella driftsinriktningen samt förekomsten av specialmaskiner. Ägarens personliga egenskaper och intresse för annan, konventionell odling toide kanske också ha betydelse för skälighetsprövningen. Jag nöjer mig med att konstatera detta.

Sammanfattande slutsatser

Bedömningen av kalkylperioden, vars yttre ram utgörs av fastighetsägarens återstående innehavstid (= återstående brukningstid enligt grundförutsättningarna), bör principiellt sett göras med hänsyn till förhållandena i varje enskilt fall. Detta styrks av rättsfallet NJA 1992 s. 337.

De praktiska aspekterna gör att det kan vara lämpligt att schablonisera den återstående innehavstiden. Flera schabloniseringsgrunder kan tänkas för fysiska personer: (1) att man utgår från en schabloniserad försäljningsålder, (2) att man väljer mellan ett antal tider eller (3) att en enda innehavstid tillämpas. Det första alternativet, som lämpligen kan utgå från 65 år och kombineras med en minsta (5 år) och högsta gräns (25 år), är det som är mest flexibelt och individanpassat. Om endast en återstående innehavstid väljs framstår 15 år som rimlig. Alternativ 2 (5, 10, 15, 20 respektive 25 år) kan framstå som en rimlig kompromiss mellan de två föregående.

⁷⁶⁷ Detta innebär alltså att om den återstående innehavstiden schabloniseras till exempelvis 15 år, den tid som rekommenderades ovan om endast en tid ska användas, så bör kalkylperioden vad gäller årsskadan för ägoavstånd vara 12-13 år. Det gäller under förutsättning att årsskadan inte reduceras på annat sätt. Jfr liknande reduktion för M-faktorn, se ovan s. 199. Det kan i sammanhanget erinras om att den normaliserade återstående innehavstiden på 10 år, vilken rekommenderats av Lantmäteriverket, ursprungligen avsåg situationen med ersättning för förlängda ägoavstånd, varvid hänsyn togs till anpassningsmöjligheter på sikt.

Kalkylperioden kan emellertid behöva *variera* för olika slag av intrångseffekter inom ramen för ägarens återstående innehavstid. Det har framgått att det blir särskilda beräkningsproblem om arbetskraft och maskiner frigörs på grund av markförlusten. Men även när det gäller mer bestående skador kan kalkylperioden bli kortare beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Det gäller speciellt förlängda ägoavstånd, då det kan finnas anledning att generellt räkna med en kortare schabloniserad kalkylhorisont än för andra bestående skador.

4.6 Den framtida förmögenhetsminskningen

4.6.1 Principiella utgångspunkter

Fastighetens restvärde generellt i en avkastningskalkyl

I anslutning till den grundläggande formeln för avkastningsvärdering i avsnitt 4.3.1 sägs att fastighetens restvärde (R_n) bör motsvara dess *marknadsvärde*. I den fastighetsekonomiska litteraturen förordas som regel detta värde,⁷⁶⁸ dvs. det förutsätts av kalkylperioden avslutas med att ägaren säljer fastigheten vid slutet av kalkylperioden.

Teoretiskt sett är det dock inte självklart att restvärdet ska mätas som ett marknadsvärde. Även avkastningsvärdet kan komma i fråga, nämligen om det antas att den nuvarande ägaren kommer att fortsätta med innehavet bortom kalkylhorisonten.⁷⁶⁹

Valet av värdebegrepp är alltså beroende av värderingssituationen. Och i en kalkyl som avslutas med att ägaren säljer fastigheten är det naturligt att betrakta det sannolika försäljningspriset som en inkomst vilken helst i avkastningskalkylen. I och med detta övergår jag till IAN-modellen.

Speciellt om IAN-modellen

Grundläggande utgångspunkter

Beräkningen med IAN-modellen är ju i grunden en avkastningskalkyl. Samtidigt har beräkningen ett preciserat syfte, nämligen att bestämma den totala ersättningsgilla expropriationsskadan.

Vi har av avsnitt 2.2.2 sett att IAN-modellen kan ses som en tillämpning av *differensläran*; dock modifierad i den meningen att modellen tar sikte på

⁷⁶⁸ Se t.ex. Lundström (1980) s. 44, som där talar om försäljningsnetto, och s. 73.

⁷⁶⁹ Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 151 och Lundström (1980) s. 73.

förmögenhetsskillnaden direkt och inte redovisar de ekonomiska effekterna av två händelseförlopp för hela fastigheten. Trots denna beräkningstekniska avvikelse kan differensläran sägas utgöra den rättsliga plattformen för IAN-modellen. En av de händelser vars ekonomiska konsekvenser ska tas med i kalkylen är *försäljning av fastigheten* vid slutet av kalkylhorisonten.

I princip kan denna skada ses som en minskad inkomst. Det kan ändå vara lämpligt att särskilja denna från andra inkomstbortfall under kalkylperioden, eftersom själva skadeuppskattningen, som vi strax ska se, är beroende av den rättsliga värderingen av fastigheten. Som framgått av avsnitt 4.4.2 bör dessutom intrångets inverkan på andra inkomster vid avvecklingen av jordbruksrörelsen beaktas i kalkylen, exempelvis ändrat försäljningsvärde på *maskiner och redskap*.⁷⁷⁰

Av den anledningen har jag valt att kalla den här aktuella posten för framtida *förmögenhetsminskning*.⁷⁷¹ Den utgörs sålunda av de minskade försäljningsinkomster som fastighetsägaren drabbas av till följd av intrånget den dag han avvecklar jordbruksrörelsen.

Värderingen av denna skada ska på vanligt sätt göras enligt de värderingsrättsliga principer som redovisat tidigare i kapitel 2. Det finns dock anledning att här titta närmare på vissa frågor som inte är självklara vid ett första påseende.

Överlåtelseformen

Först kan det vara värt att diskutera om överlåtelseformen bör ha någon betydelse för skadeuppskattningen. Det är ju inte säkert att fastigheten kommer att överlåtas genom försäljning, även t.ex. arv eller gåva kan bli aktuellt,⁷⁷² och i så fall uppkommer det av lätt insedda skäl ingen framtida

⁷⁷⁰

Jfr ovan t.ex. s. 265. Inverkan på maskinernas värde kan gå i båda riktningar, beroende på om intrånget leder till ökad eller minskad maskinanvändning.

⁷⁷¹Fastighetens *framtida marknadsvärde*minskning eller sannolik prisminskning, som jag har använt tidigare (se t.ex. Norell, 1989, s. 61 och 1994 s. 43), är alltså en för snäv avgränsning av denna framtida skada, under förutsättning att maskintiden under kalkylperioden värderas efter inkomster och utgifter. I och för sig vore uttrycket *framtida restskada* relevant. Men för att en sammanblandning inte ska ske med restskada vid värdetidpunkten, vilken i princip motsvarar annan ersättning (övrig skada), använder jag inte detta uttryck. Och för att särskilja posten från andra *inkomstbortfall* tidigare under kalkylperioden använder jag alltså inte heller denna term.

⁷⁷²

Enligt Persson m. fl. (1983) s. 29 var den procentuella fördelningen av överlåtelseformer med fysiskt person eller dödsbo som part åren 1976-1981 följande: arv 31, gåva 23, köp 22, slätköp 20 och övrigt 4 (procent). Rena köp (ej slätköp) svarade alltså bara för omkring en femtedel av samtliga förvärv enligt denna undersökning grundad på lagfartsregistret. Senare statistik tyder dock på att andelen vanliga köp är högre. Av de ca 11 500 lagfarter för jordbruksfastigheter som beviljades år 1998 var nämligen över hälften (ca 6 200 st.) vanliga köp; se SOU 2001:38 s. 43.

restskada i form av en reell prisminskning. Ägaren drabbas sålunda inte av en minskad inkomst om fastigheten överläts genom arv eller gåva. Samma gäller naturligtvis för maskiner.

I den rättsliga värderingen framstår det som rimligt och rätt att *utgå från försäljningssituationen*⁷⁷³. Det är ju för det första ofta svårt, för att inte säga omöjligt, att förutse vilken form av överlåtselse som blir aktuell i det enskilda fallet. Det vore därför oskäligt från rättssäkerhetssynpunkt om ägaren skulle få en för lågt beräknad ersättning av den anledningen att en förväntad överlåtelse som t.ex. gåva i stället visar sig bli en försäljning i framtiden.

Ett annat argument är att vi här har kallat skadan för framtida förmögensminskning, låt vara att vi knutit värderingen till inkomster från försäljning. Det är den av intrånget orsakade skillnaden i förmögenhet den dag ägaren avvecklar jordbruket som ska tas med i kalkylen (se nedan). Det är med andra ord den kvarstående *ekonomiska skadan* vid den tidpunkten. Det ekonomiska skadebegreppet innefattar inte bara *kontanta* inkomster (eller utgifter),⁷⁷⁴ varför värderingen även av den anledningen bör kunna ske från en tänkt försäljningssituation, trots att verkligheten kanske visar sig bli en annan.

Det kan tilläggas att i den praktiska tillämpningen av IAN-modellen har den nu diskuterade frågan inte skapat några problem. Man har regelmässigt utgått från försäljningssituationen, dvs. den framtida förmögensminskningen har förutsatts motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning.⁷⁷⁵ Och något annat vore som sagt orimligt.

Kalkylhorisonten för överlåtelsen

En annan fråga gäller tidsaspekten. Utgångspunkten är att fastighetsägaren bedriver jordbruket i egen regi. Kan det finnas anledning att utgå från en annan kalkylhorisont för den framtida förmögensminskningen än för det årliga skadorna? Man kan ju tänka sig att det generellt sett är så att överlåtelsen sker vid en senare tidpunkt än då brukandet upphör.

⁷⁷³Jfr Norell(1989) s. 61.

⁷⁷⁴

Jfr ovan s. 69 om det ekonomiska skadebegreppet; värdet av eget arbete jämföras med kontanta inkomster och utgifter. Jag har här gjort en analogitolkning, att (det minskade) värdet av en fastighet som överläts genom arv eller gåva är lika med värdet vid försäljning. (Det är min egen tolkning. Jag har inte sett den i den värderingsrättsliga litteraturen. Det är å andra sidan inte heller så konstigt med tanke på att IAN-modellen med den framtida marknadsvärdeminskningen är ett relativt nytt synsätt.)

⁷⁷⁵Jag kan hänvisa till både de skrifter om IAN-modellen och rättstillämpningen som redovisats i avsnitt 4.2.4.

Även denna fråga är av något retorisk art. Det finns nämligen inga vägande argument för att man bör utgå från olika kalkylhorisonter i det här avseendet för *fysiska personer*. Denna slutsats styrks bl.a. av det empiriska material om innehavstider och genomsnittlig försäljningsålder (ca 65 år), vilket redovisades tidigare i avsnitt 4.5.2. Dessutom talar de rent rättsliga värderingsargumenten, t.ex. hanteringen av värderingsosäkerheten, för att man normalt bör kunna sätta likhetstecken mellan återstående brukningstid och återstående innehavstid. Slutsatsen blir sålunda att kalkylhorisonten för fysiska personer normalt kan bestämmas enligt i huvudsak *samma schabloniserade grunder* som ramen för kalkylperioden för årsskadorna.

För *juridiska personer* (aktiebolag etc.) blir det däremot andra schabloniseringsgrunder vad gäller kalkylperiodens längd. Principen är även i det fallet den sannolika återstående innehavstiden av fastigheten. Mot bakgrund av bl.a. empiriska undersökningar⁷⁷⁶ kan det vara rimligt att utgå från en schabloniserad kalkylperiod som motsvarar det längsta schabloniserade alternativet för fysiska personer, dvs. *20 eller 25 år*. Men det bör understrykas att detta är en *schablonisering* och om det finns omständigheter som klart talar för annat så bör detta beaktas. En sådan omständighet kan vara att fastigheten ägs och brukas av ett enmansbolag eller liknande, vilket i praktiken gör att det är att jämföra med en fysiskt person i detta sammanhang.

Förmögenhetsminskningen

Vi har konstaterat att det är intrångets inverkan på den *samlade förmögenheten* som ska fångas upp i den framtida restskadan. Det är inte enbart fastighetens marknadsvärdeminskning som ska ingå i detta belopp, utan en värdering måste också göras av inverkan på *maskinernas restvärde* vid slutet av kalkylperioden. En ökad maskinanvändning leder till ett lägre restvärde, en minskad användning medför ett högre restvärde. Även inköp av nya, större maskiner (t.ex. en vagn) under kalkylperioden ger upphov till ett högre värde, en större försäljningsinkomst, än vad som hade varit fallet annars.

Det sagda gäller under förutsättning att den årliga skadan beräknas utifrån huvudalternativet inkomster och utgifter. Om maskinernas timtid däremot värderas efter en kostnad, vilket görs t.ex. i 1983 års jordbruksnorm

⁷⁷⁶

Perssons m. fl.(1983) undersökning visar att omsättningshastigheten var knappt 2 procent, vilket motsvarar en innehavstid på drygt 50 år. Den genomsnittliga *återstående* innehavstiden blir hälften, dvs. drygt 25 år. Då är att märka att detta gällde fastigheter sålda under perioden 1976-1981. Med all sannolikhet har omsättningshastigheten ökat sedan dess för juridiska personer på grund av den allmänna "turbulensen" inom fastighetsmarknaden. Ett bolag idag är inte lika bestående på lång sikt som tidigare.

idag, så kan man i stället ta hänsyn till maskinernas värdeförändring via en årlig avskrivningskostnad. Principerna för värdering av inventarierna kommer att behandlas ytterligare i nästa avsnitt om vägintrång.

Det bör framhållas att principen att ta med maskinerna i den framtida förmögenhetsminskningen alltså är en tillämpning av *differensläran*. Det ersättningsgrundande händelseförloppet innebär att fastighetsägaren säljer maskinerna när han slutar med jordbruket. IAN-modellen tar ju direkt sikte på differensen mellan det verkliga och hypotetiska förloppet. Det är inte fråga om en objektsvärdering i egentlig mening, utan en kalkyl som syftar till att uppskatta differensen när det gäller framtida inkomster och utgifter.

Annorlunda uttryckt kan den nu beskrivna förmögenhetsvärderingen sägas vara ett uttryck för intrångets inverkan på jordbruksföretagets framtida *likvidationsvärde*.⁷⁷⁷ (För tydlighetens skull ska tilläggas att beloppet givetvis ska diskonteras till värdetidpunkten.)

Grunder för att bedöma fastighetens framtida marknadsvärdeminskning

När det så gäller bestämningen av det belopp som motsvarar fastighetens framtida marknadsvärdeminskningen ska här vissa grundprinciper tas upp. Det är först viktigt att framhålla att värderingen ska utgå från de *intrångseffekter* som finns kvar vid *överlåtelse*tidpunkten.⁷⁷⁸ Det är inte säkert att dessa är helt identiska med de effekter som finns vid värdetidpunkten, beroende på exempelvis anpassningsåtgärder eller att skadorna har avklingat på annat sätt.⁷⁷⁹ Det blir en sannolikhetsbedömning i det här avseendet, varvid givetvis dagens effekter kan vara till stor ledning och kanske ofta också i princip identisk med de kvarstående framtida effekterna.

⁷⁷⁷Jfr SOU 1969:50 s. 270 om innebörden i likvidationsvärde för rörelser.

⁷⁷⁸ Se Norell (1989) s. 61 och Lantmäteriverket (1991) s. 266.

⁷⁷⁹ Det bör här inflikas att den bild över årsskadornas avklingning som figur 20 (ovan s. 274) visar gäller för den aktuella fastighetsägaren. Han/hon kan alltså minska årsskadan genom t.ex. anpassning av arbetskraft och maskiner, så att det blir en alternativ inkomst. När det däremot gäller fastighetens marknadsvärdeminskning är situationen en annan. Som framgått av avsnitt 3.4.2 (s. 196) köper en ny ägare fastigheten i så att säga befintligt skick, dvs. har teoretiskt sett optimala maskiner och arbetskraft i förhållande till den drabbade fastighetens åkerareal. Den hypotetiske köparen drabbas alltså inte av anpassningsförluster orsakade av intrånget, vilket torde vara en bidragande förklaring till att marknadsvärdet minskar med ett mindre belopp än avkastningsvärdet för innevarande ägare, generellt sett. Men det kan också vara så, som avses här, att själva intrångeffekterna har minskat mellan intrångsdagen (värdetidpunkten för intrångsersättningen) och överlåtelsedagen i framtiden, exempelvis genom att fastighetsägaren skaffat kompensationsmark. Ett typexempel på avklingande effekter är annars grödskador vid byggande av underjordisk gasledning; se Lantmäteriverket (1991) s. 267.

Vidare ska själva värdebedömningen utgå från hur marknaden tar hänsyn till intrånget i en hypotetisk försäljningssituation i framtiden. Det blir sålunda en tillämpning av gängse värderingsmetodik för intrångsvärdering på den situation som råder vid kalkylperiodens slut. Man kan fråga sig, med hänsyn till att marknadssimulering utgör ett viktigt inslag i metodiken, om det faktum att intrånget (vägen etc.) har funnits en tid har gjort att normalköparen inte uppfattar intrånget lika ekonomisk betungande som tidigare. Kan det med andra ord vara ett rimligt antagande att ett "färskt" intrång inverkar mer på marknadsvärdet än ett gammalt - även om intrångseffekterna är desamma? Är det relevant att över huvud taget ställa en sådan fråga i den rättsliga värderingen?

Svaret på den sista frågan är jakande. Utgångspunkten för marknadsvärdeminskningen bör vara den sannolika *faktiska* minskningen. Det bör alltså inte vara ett rättsligt bestämt belopp i den meningen att det bestäms med en viss säkerhetsmarginal. Om man gjorde på det senare sättet, skulle det innebära en dubbel säkerhetsmarginal med tanke på att en generell sådan bör vägas in vid bestämning av intrångsersättningen.⁷⁸⁰ En konsekvens av det som nu sagts är att om det framstår som sannolikt att marknadsvärdet inte påverkas vid en framtida försäljning, så bör beloppet i IAN-beräkningen sättas till noll kronor. Detta är visserligen ett väl hypotetiskt exempel i vägsituationen, men det kan tänkas uppkomma i andra fall, t.ex. om intrånget inte leder till minskad ekonomisk avkastning.⁷⁸¹

Det är sålunda *flera faktorer* som kan bidra till att den framtida marknadsvärdeminskningen blir mindre än intrångsersättningen. Vi har *dels* skillnaden mellan den statistiska och rättsliga innebörden i marknadsvärde-

⁷⁸⁰Jfr ovan s. 226. Det är dock att märka att diskonteringen reducerar mycket av den dubbla säkerhetsmarginalen om det är "normala" eller långa kalkylhorisonter; jfr om diskonteringseffekten i avsnitt 4.8.2. Å andra sidan kan erinras om den princip som illustrerats i figur 17 (ovan s. 226), nämligen att totalskadan bör bestämmas på så sätt att den inte reducerar posten annan ersättning. Med det avses emellertid att totalskadan enligt IAN-modellen bestäms med en viss rättslig säkerhetsmarginal med avseende på i första hand kalkylhorisont och årsskada.

⁷⁸¹

Det kan exempelvis vara en luftledning över en ett hörn av en stor jordbruksfastighet fastighet som inte berörs av stolpintrång. Ett annat exempel kan vara en smärre underjordisk på en kort sträcka över fastigheten. Ingen inverkan på inkomster och utgifter antas uppkomma i något av fallen och det inte sannolikt att fastighetens ekonomiska marknadsvärde minskar. I båda dessa fall bör det, enligt min uppfattning, ändå utgå en viss intrångsersättning, som är bestämd till den rättsliga marknadsvärdeminskningen (jfr ovan s. 180). Däremot ska man alltså principiellt sett inte ta upp detta belopp på nytt i IAN-kalkylen, eftersom det skulle leda till överkompensation (jfr ovan s. 226). Diskonteringen gör ju å andra sidan att ett dubbelt säkerhetstillägg inte får så stor effekt. Och i just dessa exempel, då det förutsätts att det inte uppkommer några årliga skador under kalkylperioden, har det ingen betydelse för resultatet om man i IAN-kalkylen skulle ta upp samma belopp igen i framtiden. Det uppkommer ju ingen övrig skada med tanke på att det diskonterade beloppet inte överstiger intrångsersättningen.

minskningen, *dels* att de "fysiska" intrångseffekterna kan ha avklingat eller minskats genom anpassningsåtgärder, *dels* att marknaden möjligen tar mindre hänsyn till ett gammalt intrång än ett nytt. Det sista är alltså resultatet av marknadssimulering; men det ska sägas att det är mycket ett hypotetiskt resonemang.

Å andra sidan kan man inte komma ifrån att det finns en stor *värderingsosäkerhet*. Den är naturligtvis ännu större när det gäller att bestämma den framtida marknadsvärdeminskningen än dagens. Till de osäkerhetsfaktorer som nämndes nyss ska läggas värdenivån. Vi har visserligen förutsatt att det är en real kalkyl, men hänsyn ska i princip tas till realprisförändringar.

Man måste på ett eller annat ta ställning till hur denna värderingsosäkerhet ska hanteras i kalkylen. Ett tänkbart sätt kan vara att ha en viss säkerhetsmarginal även i detta fall, men att marginalen bör vara mindre än för intrångsersättningen. Ett annat sätt är att utgå från den bedömda marknadsvärdeminskningen utan någon sådan marginal. Värdingsosäkerheten kommer i så fall att delas lika mellan parterna. Ett tredje sätt vore att helt enkelt ändå utgå från samma grunder som intrångsersättningen bestäms efter; dock att värderingen bygger på de intrångseffekter som sannolikt finns kvar vid överlåtelsepunkten.

Jag återkommer till dessa frågor i nästa avsnitt 4.6.2 om vägintrång, där även en praktiskt lösning på problemet redovisas.

Rättslig reduktion?

Den ersättningsgilla totalskadan ska bestämmas med hänsyn till bl.a. *dels* undantagsbestämmelserna från marknadsvärdeprincipen i 4 kap. ExL, *dels* skäliga skadebegränsande åtgärder. Frågan är hur dessa reducerande beräkningsregler kommer in i bilden vid bedömningen av den framtida ersättningsgilla marknadsvärdeminskningen.

Någon reduktion ska *inte* göras med hänsyn till undantagsbestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ ExL. Dessa bestämmelser tar sikte på intrångsersättningen. Av avsnitt 4.2.1 (s. 219) har framgått att den framräknade totalskadan ska reduceras med den vid värdetidpunkten ej ersättningsgilla marknadsvärdeminskningen innan restposten annan ersättning bestäms. Det skulle därför innebära en dubbel reduktion av totalskadan om också den framtida marknadsvärdeminskningen bestämdes till det lägre värdet.

Däremot bör hänsyn tas till att den nuvarande markägaren har utfört eller *borde* ha utfört skäliga åtgärder för att minska skadan. Detta följer av den grundläggande definitionen av ekonomisk skada samt tillämpningen av differensläran. IAN-beräkningen ska utgå från det faktiska *ersättningsgrundande* händelseförloppet, vilket sålunda innebär att fastighetens skick

och den framtida marknadsvärdeminskningen ska bedömas mot bakgrund av principen om skadebegränsande åtgärder. Man bör sålunda som exempel utgå från att ett åkerskifte är skogsmark om skogsplantering framstår som en skälig skadebegränsande åtgärd;⁷⁸² se vidare nästa avsnitt om hänsyn till längre ägoavstånd.

Sammanfattning

Den framtida förmögenhetsminskningen är ett uttryck för fastighetsägarens restskada när han/hon slutar med jordbruksrörelsen. Med stöd av differensläran kan denna ekonomiska skada, som ska diskonteras till värdetidpunkten, bestämmas utifrån principen om *inkomstbortfall*.

Skadeuppskattningen ska sålunda syfta till att uppskatta de minskade inkomster som uppkommer *vid försäljning av fastigheten, maskiner och andra inventarier* vid slutet av kalkylperioden - vare sig en reell försäljning kommer att ske eller inte. En jämförelse ska göras med inkomsterna vid det enligt differensläran hypotetiska förloppet att det inte skett något intrång.

Det som sagts om maskiner gäller under förutsättning att inkomster och utgifter används som ett mått på årsskadan. Restvärdet av maskinerna kan såväl öka som minska, beroende på om intrånget leder till en minskad eller ökad användning.

Fastighetens marknadsvärdeminskning ska i princip avse den *faktiska*, sannolika värdeminskningen; dock reducerad med hänsyn till sådana skadebegränsande åtgärder som fastighetsägaren borde ha utfört. Men till skillnad mot bestämningen av intrångsersättningen bör man varken göra något "säkerhetstillägg" eller reduktion på grund av undantagsbestämmelserna i 4 kap. ExL. *Praktiska skäl* kan emellertid motivera avsteg från principen om inget säkerhetstillägg, se följande avsnitt.

4.6.2 Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Den övergripande utgångspunkten för värderingen *av fastigheten* är alltså de intrångseffekter som antas finnas kvar i framtiden och hur mycket mindre fastighetens försäljningspris sannolikt blir jämfört med situationen att intrånget inte skett. Marknadssimulering utgör givetvis ett viktigt inslag

⁷⁸²Den ersättningsgilla totalskadan ska å andra sidan bestämmas med utgångspunkt från de anpassningsförluster och övriga omställningskostnader som drabbar fastighetsägaren. Det är viktigt att vara konsekvent och att bestämningen av årsskada och framtida marknadsvärdeminskning går hand i hand.

även vid bedömning av denna framtida marknadsvärdeminskning. Och bl.a. frågan om säkerhetsmarginal måste klarläggas i det sammanhanget.

Det är lämpligt att vid analysen utgå från samma huvudgrupper av intrångseffekter som gjordes i avsnitt 3.4.2, nämligen (1) markförlust, (2) bestående skador (3) direkta skador och nedlagda kostnader samt (4) specialodling. En jämförelse görs också med principerna för att bestämma inträngsersättningen enligt avsnitt 3.4.2.

Sist i avsnittet tar jag upp principerna för att värdera *maskiner*. Intrånget kan ju leda till såväl en ökad som minskad maskinanvändning.

Markförlust

Det har framgått av avsnitt 3.4.2 att bedömningen av fastighetens marknadsvärdeminskning till följd av markförlusten kan beräkningsteknisk delas upp i *två moment*, dels att man utgår från ett genomsnittsvärde vid försäljning av likartad mark i orten, dels att detta värde korrigeras med hänsyn till överdimensionerade ekonomibyggnader. Samma angreppssätt bör lämpligen tillämpas även i detta fall.

Jordbruksmarkens genomsnittsvärde

Jordbruksmarkens genomsnittsvärde i framtiden *behöver* inte alls vara reellt lika stort som idag. Det är alltså inte säkert att marknadsvärdet i framtiden kommer att följa den allmänna prisutvecklingen.⁷⁸³ Detta är närmast en självklarhet, eftersom marknadsvärdenivån fluktuerar över tiden beroende på en mängd faktorer.

På lång sikt torde jordbruksmarkens prisnivå sannolikt följa den allmänna prisutvecklingen; investeringar i lantbruksfastigheter brukar ofta antas vara realvärdesäkra. Det ligger i sakens natur att detta är ett spekulativt påstående i likhet med alla bedömningar om framtiden. Och det finns kanske speciellt osäkra faktorer vad gäller jordbruket, alltifrån EU-problematiken till klimatförändringar etc, etc. Jag ska inte fördjupa mig i dessa här, utan *förutsätter* att den långsiktiga markvärdenivån kommer att följa den allmänna prisutvecklingen.

Problemet blir med denna förutsättning reducerat till att gälla i vilken mån den vid värdetidpunkten aktuella marknadsvärdenivån avviker från en mer "normal" värdenivå. Med andra ord, om det är så att den värdenivå som

⁷⁸³ Jordbruksmarkens realprisförändring kan teoretiskt beaktas via kalkylräntan också, dvs. att man använder en särskild kalkylräntesats vid diskontering av den framtida marknadsvärdeminskningen. Men det enklaste är att använda en och samma kalkylräntesats för samtliga poster i IAN-kalkylen; se vidare nästa avsnitt om kalkylräntan.

läggs till grund för intrångsersättningen är högre respektive lägre än den långsiktiga, så bör den framtida realvärdenivån sänkas respektive höjas.

Så långt den teoretiska aspekten av problemet. Mer praktiskt, i en metodik för officialvärdering, torde det *som regel* vara gångbart att utgå från samma reala belopp på den framtida marknadsvärdenivån som den vid värdetidpunkten. Men om det är uppenbart att värdenivån är extrem i någon riktning, så bör en korrigering ändå göras av det framtida beloppet. Det kan vara fallet om marknadsvärdenivån bedöms vara onormalt hög på grund av exempelvis EU-stöd som inte förväntas bestå under någon längre tid.

Slutsatsen blir således att man normalt bör kunna utgå från *samma reala marknadsvärdenivå som intrångsersättningen* grundas på, men att det kan finnas anledning att gå ifrån denna nivå om jordbruksmarkens marknadsvärde, generellt sett, bedöms som onormalt hög eller låg.

Korrigering med hänsyn till ekonomibygnader

Det kan bli aktuellt att korrigera det genomsnittliga marknadsvärdet med hänsyn till att ekonomibygnaderna *fortfarande* är överdimensionerade vid överlåtelsen av fastigheten i framtiden. Korrigeringen bör göras om det så att säga fortfarande finns kvar anpassningstid för byggnaderna enligt den klassning som gjorts i tabell 2 (ovan s. 190).

Vi kan ta ett exempel för att illustrera det sagda. Vi förutsätter att kalkylperioden i det aktuella fallet är 10 år (fastighetsägaren är 56 år). Ekonomibygnaderna är relativt nya och anpassningsmöjligheterna bedöms som normala. Enligt tabell 2 bör anpassningstiden 15 år tillämpas i det fallet för att korrigera markvärdet vid värdetidpunkten. Eftersom kalkylhorisonten för totalskadan i vårt fall är 10 år innebär detta att en korrigering bör göras av den framtida marknadsvärdeminskningen, dvs. åkermarkens genomsnittvärde om 10 år. Korrigering bör göras utifrån anpassningstiden 5 år (15 - 10 år). Den marknadsvärdeanpassade kapitaliseringsfaktorn blir 3,0 enligt tabell 3.

Om kalkylhorisonten för totalskadan i IAN-modellen i stället varit 15 år, så hade det inte behövt göras någon korrektion i detta fall. Och en kalkylhorisont på 5 år innebär en kvarstående korrigeringsstid på 10 år.

Huruvida en korrigering bör göras eller inte blir alltså beroende av dels kalkylperiodens längd (återstående innehavstid), dels anpassningstiden för ekonomibygnaderna (enligt tabell 2). I många fall kommer det inte att behöva göras någon korrigering, utan den framtida marknadsvärdeminskningen bestäms helt enkelt efter det genomsnittliga markvärdet. Det kan uppmärksammas att *om* kalkylperioden normaliseras till 15 år - vilket dock enligt min mening inte bör vara ett huvudalternativ - så blir det inte aktuellt med korrigering annat än i rena undantagsfall, t.ex. om det är en helt nyuppförd byggnad.

Bestående skador

De poster som enligt 1983 års jordbruksnorm hänförs till bestående skador är av olika art. Vissa kan gå att reducera med tiden mer än andra. Det finns därför anledning att skilja dem åt i likhet med vad vi gjorde i avsnitt 4.5.2. I analysen här kommer jag att i anslutning till den första gruppen diskutera vilket marknadsvärdebegrepp som bör användas, dvs. frågan om en rättslig säkerhetsmarginal eller inte.

Försvårad brukning, fältkantverkan samt hinder vid passage av väg

Dessa tre slag av intrångseffekter består i princip så länge som vägen finns kvar, givetvis under förutsättning att markanvändningen inte har ändrats på den berörda åkermarken. De kommer därför också att finnas kvar vid slutet av kalkylperioden; såvida det alltså inte finns skäl som uppenbarligen talar för annat.

Vi kan först börja med att konstatera att intrångsersättningen orsakad av dessa intrångseffekter bör bestämmas med hjälp av de *M-faktorer* som redovisas i tabell 4 (ovan s. 195). I dessa faktorer ingår som vi sett en viss säkerhetsmarginal. Frågan är om samma faktorer bör användas vid bedömningen av de bestående effekternas inverkan på fastighetens marknadsvärde i framtiden. Vi har tidigare under de generella principerna sagt att detta belopp bör teoretiskt sett motsvara den *faktiska* marknadsvärdeminskningen, men att osäkerhetsaspekten även i detta fall måste hanteras på något sätt, vare sig det bör ske som ett mindre tillägg, inget alls eller samma tilläggsbelopp som för intrångsersättningen.

Det går å andra sidan inte att urskilja hur stor del av respektive *M-faktorer* som utgörs av säkerhetstillägg. Faktorerna har bedömts motsvara ett *rimligt mått* på den rättsligt bestämda marknadsvärdeminskningen. Av den anledningen är det omöjligt att utifrån *M-faktorerna* ta fram ett mått på den statistiska marknadsvärdeminskningen. Vi kommer därvid tillbaks till samma problemställningar som diskuterades i kapitel 3. Och vi kommer inte heller längre nu än i det resonemang som fördes där mot bakgrund av tillgängligt empiriskt material, tillämpning av ortsprismetoden, marknads-simulering etc.

Ett ytterligare argument som nämndes ovan och som det kan vara värt att ta ställning till, är om det faktum att intrånget har funnits ett antal år kan leda till att den framtida marknadsvärdeminskningen kan antas vara mindre än värdeminskningen vid värdetidpunkten. Kan det vara ett rimligt antagande att marknaden har så att säga vant sig vid intrånget på den aktuella fastigheten? Enligt min uppfattning är det kanske inte en orimlig tanke att så kan vara fallet i vissa situationer. Men det skulle ändå föra för långt att

bestämma den ersättningsgilla expropriationsskadan med utgångspunkt från ett sådant antagande. Det är trots allt för många osäkerhetsfaktorer och svårbedömda omständigheter som gör att den rättsliga värderingen bör vila på en stabilare grund än så.

Rent praktiskt är det naturligtvis enklast att utgå från samma belopp, samma M-faktorer, vid bedömning av den framtida marknadsvärdeminskningen och intrångsersättningen - givetvis under förutsättning att intrångseffekterna är i huvudsak samma vid båda tidpunkterna. Enkelheten kan vara ett argument i sig, såvida det inte är uppenbart att resultatet blir felaktigt.

De argument som redovisats går delvis i olika riktning vad gäller beloppets storlek. Å ena sidan har vi principen om att det är den minskade försäljningsinkomsten, den strikt ekonomiska marknadsvärdeminskningen, som ska bedömas och att marknaden möjligen kan ha vant sig vid intrånget. Å andra sidan har vi dels hanteringen av värderingsosäkerheten, dels den mer pragmatiska sistnämnda aspekten. En skälig avvägning och kompromiss skulle kunna vara att det trots allt är rimligt att använda *samma bedömningsgrunder för den framtida marknadsvärdeminskningen som för intrångsersättningen*.

Sammanfattningsvis bör sålunda M-faktorerna i tabell 4 användas för att bedöma även den framtida marknadsvärdeminskningen. Det gäller under förutsättning att intrångseffekterna bedöms komma att finnas kvar under "evig" tid samt att de inte har kunnat minskats genom skäliga anpassningsåtgärder.

Längre ägoavstånd

Posten längre ägoavstånd skiljer sig från de föregående på så vis att det vanligtvis finns större möjligheter för fastighetsägaren att begränsa skadan. I avsnitt 3.4.2 gjordes en skillnad på dels små eller normala vägförlängningar, dels stora vägförlängningar. För det första fallet föreslogs att intrångsersättningen bör bestämmas med hjälp av reducerade M-faktorer, två enheter än värdena i tabell 4. För det senare fallet bör intrångsersättningen bestämmas på annat sätt med hänsyn till förhållandena i varje enskild situation.

Den framtida marknadsvärdeminskningen ska bedömas utifrån förhållandena vid överlåtelsen. Hänsyn ska tas till de skadebegränsande åtgärder som ägaren har eller *borde* ha utfört vid den tidpunkten. Dessa grundläggande utgångspunkter kan få stor betydelse i situationen med en *stor vägförlängning*. Det kan nämligen i så fall vara rimligt att ibland bestämma den ersättningsgilla totalskadan som om den avskurna åkermarken sålts, arrenderats ut eller omförts till annan markanvändning. Den framtida ersätt-

ningsgrundande marknadsvärdeminskningen bör följaktligen - principiellt sett - bedömas utifrån dessa förutsättningar, i den mån de kan anses som *skäliga* skadebegränsande åtgärder. Det bör dock inflikas att det är extremfallen som vi nu diskuterar.

Vid *små* och mer *normala vägförlängningar* torde det ofta gå att på vanligt sätt tillämpa M-faktormetoden. I enlighet med vad som sades om de bestående skadorna ovan kan det vara rimligt att utgå från samma M-faktorer som för intrångsersättningen. Denna reducerade M-faktor har tagit hänsyn till att det som regel kan gå att minska årsskadan något genom vissa anpassningsåtgärder även i denna situation. Men den reservationen bör göras, att om det framstår som sannolikt att skadan kommer att minska ytterligare utöver denna generella anpassning så bör detta beaktas.

Försvårad betesdrift och ökat stängselbehov

Dessa båda poster, och speciellt den första, är alltför speciella för att det ska vara meningsfullt att ställa upp några generella riktlinjer för hur de inverkar på den framtida marknadsvärdeminskningen. En bedömning måste göras från fall till fall beroende på den situation som sannolikt föreligger vid slutet av kalkylperioden.

Det kan emellertid vara gångbart att tillämpa M-faktormetoden på de årliga underhållskostnaderna för stängsel intill vägen. Den metoden rekommenderades i avsnitt 3.4.2 (s. 203) för intrångsersättningen.

Direkta skador och nedlagda kostnader

Under denna rubrik tog vi i avsnitt 3.4.2 upp i huvudsak tre slag av effekter, nämligen nedlagda kostnader (utgifter) för täckdikningar, växande gröda samt flyttning av befintliga stängsel. Huvudfrågan där var i vilken mån som dessa poster kunde antas inverka på marknadsvärdet vid värdetidpunkten.

När det gäller den framtida marknadsvärdeminskningen är det lätt att konstatera att de två sista posterna inte kan ha någon inverkan alls. Den ekonomiska skadan är ju av engångskaraktär och den finns följaktligen inte kvar vid slutet av kalkylperioden.

Beträffande nedlagda *täckdikningskostnader* drog jag den slutsatsen (s. 205), att det kan vara rimligt att i den rättsliga värderingen korrigera upp det genomsnittliga marknadsvärdet om det är en täckdikning som gjorts relativt nyligen (före värdetidpunkten). Frågan är om en sådan täckdikningskostnad bör anses inverka även på åkermarkens framtida marknadsvärdenivå, dvs. om det är sannolikt att fastighetsägaren skulle ha fått mer betalt i framtiden för den mark som tagits i anspråk jämfört med ett genomsnittsvärde. Svaret

är naturligtvis beroende av kalkylhorisonten. Men vid mer normala återstående innehavstider, 10-20 år, framstår det inte som rimligt att den värdehöjande effekten finns kvar.

Slutsatsen blir sålunda att man normalt inte ska behöva göra någon korrektion av åkermarkens framtida marknadsvärdenivå med hänsyn till täckdikningsåtgärder som gjorts strax innan dess att marken togs i anspråk. Men den praktiska aspekten kan å andra sidan även i denna situation kanske utgöra ett motiv för att använda samma värde i en officialmetod.

Specialodlingar

För specialodlingar ska intrångsersättningen i princip bestämmas med bortseende från individanknutna förhållanden. Marknadsvärdeminskningen ska bedömas utifrån den driftsinriktning som normalköparen sannolikt kommer att bedriva på fastigheten. Vid den bedömningen utgör givetvis de faktiska förhållandena som specialinredda byggnader etc. en viktig bedömningsgrund.

Den framtida marknadsvärdeminskningen bör i huvudsak bedömas enligt samma riktlinjer som intrångsersättningen. Möjligen kan tänkbara anpassningsåtgärder leda till en annan bedömning, men huvudregeln bör ändå vara att de principer som ställdes upp i avsnitt 3.4.2 kan tillämpas.

Maskiner

Vid avvecklingen av jordbruksföretaget kan intrånget ha lett till att restvärdet av maskiner och redskap är ett annat jämfört med det hypotetiska händelseförloppet. Intrångets inverkan på värdet av *lös egendom*⁷⁸⁴ som ägaren kommer att sälja - eller överlåta på annat sätt - är alltså att betrakta som en ersättningsgill skada. Å andra sidan kan värdet även komma att bli större. Det kan bli aktuellt med huvudsakligen följande *typfall*.

- Ökad användning av befintliga maskiner; leder till ett mindre restvärde.
- Minskad användning av befintliga maskiner; leder till ett större restvärde.
- Inköp av större och dyrare maskiner än annars; kan leda till ett större restvärde.
- Inköp av mindre och billigare maskiner än annars; kan leda till ett mindre restvärde.

⁷⁸⁴

För enkelhetens skull använder jag i fortsättningen "maskiner" som ett samlingsbegrepp för den lösa egendom inom jordbruksföretaget, vilken påverkas värdemässigt av intrånget.

De två första fallen avser alltså situationen att de maskiner som finns vid värdetidpunkten kommer att finnas kvar under hela kalkylperioden. Maskinernas värde kommer att bli mindre eller större beroende på om intrånget leder till ökad eller minskad maskinanvändning. Det kan ju också bli en oförändrad användning, t.ex. om det går att utnyttja maskinerna i annan verksamhet efter intrånget.

I de två andra fallen är förutsättningen att en eller flera nya maskiner skaffas, vilka är anpassade till situationen efter intrånget. Som framgått av avsnitt 4.4.2 kan det bli fråga om att skaffa såväl mindre som större maskiner. Om intrånget leder till att åkerarealen minskar betydligt kan maskinkapaciteten minska, medan exempelvis en stor vägförlängning kan innebära att en större vagn behöver skaffas. Värderingen av maskinparken *kan* leda till att restvärdet blir mindre respektive större än enligt det hypotetiska händelseförloppet.⁷⁸⁵

Det kan även förekomma kombinationer eller varianter av dessa alternativ. I vissa fall kan det t.ex. vara så att nya och lika dyra maskiner skaffas, men att intrånget gör att tidpunkten för anskaffningen ändras. Maskinernas restvärde kan ändå bli ett annat jämfört med det hypotetiska händelseförloppet beroende på ändrad omfattning av begagnandet.

Principer för värderingen

Värderingsprinciperna har berörts något i avsnitt 4.4.2 (s. 280), varvid vi konstaterade att det är *inkomst- och utgiftsprincipen* som gör att det belopp som motsvarar förändringen av maskinernas restvärde tas med i IAN-beräkningen. Om man i stället väljer att värdera maskintiden i kostnader så kan det vara möjligt att ta hänsyn till kapitalförändringen på detta sätt, men det är alltså inte det huvudalternativ som valts.

Det som söks är sålunda den sannolika *inkomstförändringen* som inträffar vid slutet av kalkylperioden. Hur mycket mindre - eller mer - betalt får fastighetsägaren när han/hon säljer maskinerna jämfört med den hypotetiska situationen att intrånget inte skett? Det är själva grundfrågan.

Gustafsson (2000) redovisar vissa principer för värdering av maskinernas försäljningspris (= restvärdet), vilka kan vara användbara även här. Utgångspunkten är maskinernas *återanskaffningsvärde*, varefter restvärdet

⁷⁸⁵

Jag betonar *kan* därför att det inte nödvändigtvis behöver vara så att t.ex. inköp av en större vagn leder till att vagnens värde vid slutet av den aktuella kalkylperioden är högre än vad som varit fallet om intrånget inte skett. Restvärdet beror ju förutom på inköpspriset även av användningen eller åldern; det *kan* ju till och med tänkas att den dyrare vagnens restvärde blir lägre beroende på en omfattande användning. Motsvarande resonemang gäller för situationen med inköp av billigare vagnar än annars.

beräknas genom avdrag för *värdeinsnkningen* (a.a. s. 40 ff.). För maskiner och tröska antas värdeinsnkningen stå i direkt proportion till användningstiden. För övriga maskiner antar Gustafsson att åldern och den tekniska underlägsenheten har störst betydelse. På grundval av dessa förutsättningar beräknade hon så den marginella avskrivningskostnaden per timme till ca 25 procent av den genomsnittliga kapitalkostnaden för traktor och tröska och ca 20 procent för övriga maskiner.

I vårt fall med att bestämma förändringen av maskinernas restvärde vid slutet av kalkylperioden synes det vara en framkomlig väg att utgå från den *förändrade användningstiden* och värdera denna efter den marginella avskrivningskostnaden per timme. Denna kostnad ska teoretiskt bestämmas för varje enskilt fall och grundas på de aktuella maskinernas återanskaffningsvärde.

Ett enkelt exempel får visa beräkningsmetodiken. Vi kan förutsätta att den marginella avskrivningskostnaden per timme för en traktor är 35 kr.⁷⁸⁶ Vi förutsätter vidare att intrånget leder till en *ökad maskinanvändning* på 20 timmar per år och att ägarens återstående innehavstid bedöms till 15 år. Den totalt ökade traktortiden blir $20 \times 15 = 300$ timmar. Traktorns värdeinsnkning på grund av intrånget blir därmed $300 \times 35 = 10\,500$ kr. Detta belopp, den minskade framtida förmögenheten, hänförs alltså till slutet av kalkylperioden om 15 år.

På motsvarande sätt som exemplet visar kan man räkna fram hur en minskad maskinanvändning leder till ett ökat restvärde.

En springande punkt i beräkningen är storleken på den marginella avskrivningskostnaden, att denna post är rätt bestämd.⁷⁸⁷ Detta ska alltså principiellt sett göras med hänsyn till förhållandena i varje enskilt fall, men

⁷⁸⁶

Som jämförelse kan nämnas att enligt 1983 års jordbruksnorm utgör den marginella kapitalkostnaden 20-40 procent av den totala marginalkostnaden för traktor, beroende på den årliga användningstiden (se Vägverket, 1984 del III kapitel 15 s. 4). Den totala marginalkostnaden var ca 110 kr år 2000.

⁷⁸⁷

I beräkningsexemplet tog jag 35 kr/tim mest som ett exempel. Det kan vara intressant att jämföra resultatet med att det alternativa beräkningssättet att kapitalkostnaderna räknas in i den marginella timkostnaden när man bestämmer årsskadan (jfr ovan s. 281). Den årliga skadan vad gäller kapitalkostnaden uppgår till 700 kr i exemplet (20×35 kr). Nuvärdessumman kapitaliserat på 15 år efter 4 procents kalkylränta blir $11,11 \times 700 = 7\,770$ kr. Det kan jämföras med nuvärdet av den framtida värdeinsnkningen enligt exemplet: $0,56 \times 10\,500 = 5\,880$ kr. Det blir alltså inte samma belopp, vilket det rimligtvis bör bli i slutändan. Valet av beräkningssätt i det här avseendet ska naturligtvis inte ha betydelse för den ersättningsgilla skadan storlek. Men som jag ser det hänger skillnaden ihop med hur man bestämmer den marginella kapitalkostnaden per timme. Enkelt uttryckt bör denna timkostnad vara mindre - till följd av diskonteringseffekten - om man "pytsar ut" maskinens värdeinsnkning på en årlig skada än om man som i vårt exempel värderar hela värdeinsnkningen vid ett och samma tillfälle. Jag går emellertid inte mer in på denna fråga här, utan konstaterar att i en operativ värderingsmetodik måste detta problem studeras närmare.

av praktiska skäl kan det vara motiverat att schablonisera även denna parameter i en rättsenligt metodik för officialvärdering.

Schablonisering av maskinparken

Eftersom praktiskt taget varje lantbruksföretag är unikt vad gäller maskinparkens storlek, ålder och sammansättning kan det vara såväl motiverat som nödvändigt att utgå från schabloner.⁷⁸⁸ Jag tar här inte ställning till hur schabloniseringen bör göras i detalj, t.ex. hur många alternativ som bör finnas, men vill ändå ange några generella riktlinjer.

Gårdsstorleken kan lämpligen utgöra en naturlig grund för en indelning i olika typgårdar vad gäller maskinparken.⁷⁸⁹ *Driftsriktningen* kan möjligen utgöra en ytterligare indelningsgrund.

En praktiskt utgångspunkt kan dessutom vara att maskinparksalternativen vid värderingen av maskinernas restvärde är samma som de som utgör grund för schabloniseringen av ersättningen för de bestående skadorna, bl.a. försvårad brukning.⁷⁹⁰ Men det behöver å andra sidan inte vara nödvändigt.

Sammanfattande slutsatser

Fastighetens framtida marknadsvärdeminskning vid vägintrång torde ofta bli mindre än motsvarande belopp när marken tas i anspråk. Det beror främst på att den marknadsvärdesänkande effekt som orsakas av överdimensionerade ekonomibyggnader vanligtvis har avklingat vid slutet av kalkylperioden. Dessutom kan andra anpassningsåtgärder bidra till att fastighets-skadan sannolikt blir mindre i framtiden än vid värdetidpunkten.

Det som sagts nu om skillnaden mellan dessa båda marknadsvärdeminskningar beror alltså på avtagande intrångseffekter. De rättsliga utgångspunkterna är annars något olika. Den framtida marknadsvärdeminskningen bör ju egentligen inte bedömas med någon rättslig säkerhetsmarginal, men i

⁷⁸⁸ Maskinparkens ålder och ekonomiska status, generellt sett för landet som helhet, kan belysas av det faktum att maskinernas tekniska nuvärde uppgår i genomsnitt till omkring 20 procent av återanskaffningsvärdet (Sveriges Lantbruksuniversitet, 1996, s. 361). Det tyder på att det kan vara en ganska stor skillnad mellan maskinernas tekniska och ekonomiska livslängd, eftersom genomsnittsmaskinen har ett så lågt tekniskt nuvärde.

⁷⁸⁹ Som exempel kan nämnas att i *Databok för driftsplanering* (Sveriges Lantbruksuniversitet, 1996, s. 358 ff.) redovisas sex typgårdar som hjälpmedel för att beräkna totala återanskaffningsvärdet på maskiner. Gårdarna är indelade efter dels två storleksklasser, 60 och 150 ha, dels tre klasser med avseende på graden av jordbearbetning.

⁷⁹⁰ Det kan nämnas att 1983 års jordbruksnorm utgår från endast ett maskinalternativ vid beräkning av ersättning för t.ex. försvårad brukning. Andersson och Jansson (2000) s. 25 föreslår att två alternativ på gårdsstorleken, 50 respektive 150 ha, bör användas i en nyare norm.

praktiken bör det ändå vara rimligt att bestämma detta belopp enligt de principer som tillämpas för intrångsersättningen. De värden som inte ersätts på grund av undantagsbestämmelse i 4 kap. ExL ska dock inte räknas av en gång till.

Intrångets inverkan på maskinernas restvärde, försäljningspriset vid slutet av kalkylperioden, kan lämpligen bestämmas utifrån den ackumulerade förändrade användningstiden.

4.7 Kalkylräntan

4.7.1 Principiella utgångspunkter

Här ska inledningsvis diskuteras vissa för kalkylräntan grundläggande frågor om tidspreferens, alternativ avkastning, risk och osäkerhet samt hänsyn till skatt och inflation.

Dessa faktorer kan sägas vara av generell intresse vid all avkastningsvärdering. De speciella hänsynstagandena i den rättsliga IAN-modellen tas upp i ett eget avsnitt efteråt.

Generellt vid avkastningsvärdering

Kalkylräntans funktion

Kalkylräntans roll vid avkastningsvärdering är att göra penningbelopp vid olika tidpunkter jämförbara över tiden.⁷⁹¹ Kalkylräntan är annorlunda uttryckt en *omräkningsfaktor*, vars syfte är att göra ett belopp som faller ut om t.ex. fem år jämförbart med motsvarande belopp som faller ut t.ex. idag.

I formeln för diskonteringsmetoden, som redovisades i avsnitt 4.3.1, kommer kalkylräntan (p) in vid nuvärdesberäkning av dels de årliga nettoavkastningarna (a), dels fastighetens restvärde (R).

Tidspreferens

Kalkylräntan kan sägas spegla en individs *tidspreferens*, dvs. hur denne värderar konsumtion idag jämfört med konsumtion i framtiden.⁷⁹² De flesta människor har en positiv tidspreferens och föredrar att disponera ett visst penningbelopp, t.ex. en inkomst, idag jämfört med att få motsvarande

⁷⁹¹

Se om kalkylräntans funktion i t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 62 och 152 ff., Lundström (1980) s. 77 ff. och Bærug (1997) s. 246 ff.

⁷⁹²

Se t.ex. Lundström (1980) s. 78 och (1990) s. 53 samt Gustafsson och Lindeborg (1990) s. 71.

belopp i framtiden. De kan ju i så fall välja mellan att antingen använda detta belopp till konsumtion idag eller att sätta in beloppet på t.ex. bankkonto och konsumera i morgon. På motsvarande sätt föredrar individer med positiv tidspreferens att få en utgift, t.ex. att betala en räkning, i framtiden i stället för att få utgiften nu.⁷⁹³

Det ligger i sakens natur att kalkylräntan, tidspreferensen, *varierar från individ till individ*. De som föredrar att leva i nuet och inte bekymrar sig så mycket om morgondagen har en hög kalkylränta. Framtida intäkter och kostnader har alltså ett litet värde för dessa individer idag. I sin tur kan detta bero på att de räknar med att få ökade möjligheter till konsumtion i framtiden, genom exempelvis en ökad reallön. Å andra sidan kan det finnas individer som har en mycket låg eller till och med negativ tidspreferens. Det är de som räknar med minskade konsumtionsmöjligheter i framtiden, t.ex. pensionärer.⁷⁹⁴

Tidspreferensen styrs alltså av bl.a. dels möjligheterna till förräntning av tillgängligt kapital, dels osäkerheten om att kunna konsumera i framtiden. Dessa båda frågor ska här belysas närmare.

Förräntning vid alternativ placering av kapital

För att knyta an till frågan om individens tidspreferens kan problemet, något förenklat, formuleras på följande sätt. Om en individ har en summa pengar tillgänglig idag, så kommer han att vid en viss förräntningsnivå avstå från att omedelbart konsumera pengarna och i stället investera dem - eller åtminstone delar av beloppet. Kalkylräntan speglar den *avkastningsnivå* där han väljer att investera eller spara på annat sätt i stället för att konsumera.

⁷⁹³ De som har en positiv tidspreferens kan sägas leva efter talesätten "man vet vad man har, men inte vad man får" och "den dagen, den sorgen" i fråga om intäkter respektive kostnader. Dessa båda talesätt tycker jag ger en bra och lättbegriplig förklaring till varför man gör en nuvärdesberäkning av framtida belopp i en avkastningskalkyl. De ger uttryck för begreppet tidspreferens! Lite mer "vetenskapligt" kan detta uttryckas som så, att de som har en marginell tidspreferens som är lägre än kalkylräntan borde spara mer och de som med en högre marginell preferens borde spara mindre.

⁷⁹⁴ Jfr t.ex. Lundström (1980) s. 78, som även menar att en negativ tidspreferens innebär en negativ kalkylränta. Jag har dock svårt att förlika mig med denna tanke. Det skulle innebära att en person i valet mellan att få ett visst penningbelopp idag och om t.ex. fem år skulle välja att ta emot beloppet om fem år. Rent ekonomiskt har han dock kvar samma penningbelopp om fem år, även om han får det idag och placerar det "hemma i madrassen". Jag har därför svårt att inse att den *real* kalkylräntan kan vara negativ, den borde var noll i detta fall. (Här bortses från problemet med penningvärdeförsämringen, inflationen.) Möjligen kan man tänka sig att en person väljer att ta emot ett belopp i framtiden av den anledningen att han har svårt att hushålla med pengarna, att han inte kan låta bli att förbruka pengarna idag på grund av sjuklig konsumtionsbenägenhet. Men det tycker jag är ett annat problem än frågan om kalkylränta.

Kalkylräntan är annorlunda uttryckt ett mått på priset för att han avstår från konsumtion idag. För en individ med hög positiv tidspreferens måste alltså den förväntade avkastningen vara stor för att han ska avstå från omedelbar konsumtion. Hans kalkylränta är hög.

Förräntningen vid *alternativ placering av kapital* utgör grunden för kalkylräntefotens storlek.⁷⁹⁵ Tillämpat på situationen med avkastningsvärdering av lantbruksfastigheter är alternativavkastningen givetvis intressant i en investerings- eller köpesituation. Den ekonomiskt rationelle köparen väljer att investera pengarna i det alternativ - fastighet eller t.ex. aktier - som ger högst avkastning. Alternativavkastningen är dock intressant även i en innehavarsituation, eftersom den ekonomiskt rationelle individen bör sälja fastigheten om han kan få bättre avkastning på det fastighetsbundna kapitalet på annat håll.

Kalkylräntan är som framgått i grunden *subjektiv*, eftersom den speglar varje individs tidspreferens.⁷⁹⁶ Vid beräkning av ett individuellt avkastningsvärde ska följaktligen kalkylräntan bedömas med utgångspunkt från den aktuella individens *realistiska* alternativa placeringsmöjligheter under den aktuella kalkylperioden. Det kan även innebära att räntan kan variera under delar av en längre kalkylperiod, beroende på att hans avkastningskrav varierar under perioden.⁷⁹⁷

När det gäller de placeringsmöjligheter som är rimliga och realistiska för lantbrukare, brukar man ofta nämna bank, aktier, aktiefonder och obligationer. Aktiefonder framstår kanske som det mest realistiska alternativet.⁷⁹⁸

Så här långt har framställningen i princip tagit sikte på kalkylräntan vid värdering av hela fastigheter. Vid beräkning av *minskning av avkastningsvärdet* enligt en marginalkalkyl är det förräntningen vid placering av *marginellt* kapital som är utgångspunkten. Det kan då bli aktuellt att t.ex. betala av lån, vilket ger en högre avkastning.⁷⁹⁹ Denna fråga behandlas ytterligare i avsnitt 4.7.2.

⁷⁹⁵ Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 153, Lundström (1980) s. 79 ff. och Baerug (1997) s. 247.

⁷⁹⁶ Jfr Lundström (1980) s. 79, som anger att bl.a. följande målsättningar kan vara vägledande när man försöker att härleda olika individers förräntningskrav vid innehav av fastighet: regelbundna avkastningar, kapitalvinster, förmögenhetsbildning, inflationsskydd, skatteminskning samt eget utnyttjande.

⁷⁹⁷ Olika kalkylräntor *kan* därför bli aktuella för nuvärdesberäkning av exempelvis årliga skador och restvärdet i IAN-modellen. Se vidare längre fram om denna fråga. Jfr även Lundström (1980) s. 81 och Baerug (1997) s. 247.

⁷⁹⁸ Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 62 och 153.

⁷⁹⁹ Även i en investeringsituation, där kalkylräntan alltså speglar det förräntningskrav som ställs på investeringen, blir det aktuellt att ta hänsyn till lån. Kalkylräntan brukar därvid ofta bestämmas

Risk och osäkerhet

Frågan om risk och osäkerhet brukar ofta diskuteras i samband med bestämmande av kalkylräntan i en avkastningskalkyl.⁸⁰⁰ Ska kalkylräntan vara "ren" eller ska den innehålla ett "risktillägg"? Det första alternativet brukar vanligtvis förespråkas, dvs. att kalkylräntan *inte* korrigeras med hänsyn till kalkylosäkerheten.⁸⁰¹ Lundström (1980) s. 84 anför sålunda bl.a. följande *argument mot* ett risktillägg:

- Ett generellt risktillägg innebär att man underförstått antagit risken vara tidsbegränsad på ett speciellt sätt. Ett risktillägg innebär ett dubbelt hänsynstagande till tidsdimensionen, eftersom även risktillägget ger en diskonterings effekt.
- Ett generellt risktillägg innebär ofta att beslutsfattaren inte ges någon ledning när han/hon vill identifiera och kvantifiera den risk som finns förknippad med fastighetsinnehavet.
- Ett generellt risktillägg innebär att chansen till vinst inte belyses. Man ser osäkerheten endast från den ena sidan.⁸⁰²

som en sammanvägning av förräntningskravet på det egna kapitalet, dvs. alternativavkastningen, och det lånade kapitalet, dvs. låneräntan. Se t.ex. Larsson (1968) s. 117, Gustafsson m.fl. (1978) s. 163 ff. och Gustafsson (1990) s. 74. Gustafsson m.fl. (1978) pekar på att en sådan sammanvägning kan vara problematisk, dels därför att det förutsätter att man vet hur stor andel som utgörs av eget kapital, dels därför att det kan uppstå betydande viktningssproblem om lånen undan för undan amorteras ned.

⁸⁰⁰ Se t.ex. Lundström (1980) s. 84 ff. och Baerug (1997) s. 231 ff. Speciellt den sistnämnde gör en ingående analys av risk vid avkastningsvärdering. Han tar också upp frågan om det är någon skillnad mellan risk och osäkerhet och kommer fram till att så numera inte är fallet i ekonomisk terminologi. "Usikkerhet = riskiko = det man står över for når man ikke kjenner utfallet av en hendelse (inkludert hvilke rammebetingelser hendelsen vil skje under)." (s. 55) Baerug påpekar att det emellertid tidigare var vanligt att skilja på risk och osäkerhet, på så vis att risk betecknade enbart fara för negativa avvikelser (förluster) medan osäkerheten även kunde innefatta möjligheterna att resultatet blev bättre än det förväntade. Även Lundström använder de båda begreppen synonymt. Jag gör inte heller någon distinktion mellan risk och osäkerhet.

⁸⁰¹ Se tex. Lundström (1980) s. 84 ff. och Baerug (1997) s. 251. Eftersom risken även innefattar att resultatet kan bli bättre än det förväntade (jfr föregående fotnot) är det bättre att tala om korrektion i stället för tillägg. Det vanliga är dock att man avser risken för att resultatet blir sämre än det förväntade och talar om risktillägg. Men både Lundström och Baerug förordar alltså att kalkylräntan inte korrigeras. Den senare använder begreppet "kvasidiskonteringsränta" för en riskjusterad kalkylränta. Jfr å andra sidan t.ex. Rutegård (1995) s. 25, att vissa förespråkar att det kan vara helt relevant att använda en riskjusterad kalkylränta.

⁸⁰² Observera att Lundström talar om *risktillägg* och inte korrektion. Om risken innefattar även positiva avvikelser, så ligger det i sakens natur att den här punkten blir onödig. Jfr definitionen på risk i fotnot 800.

Det sålunda bättre att i först hand beakta osäkerheten på annat sätt, via andra parametrar i avkastningskalkylen, än genom att korrigera kalkylräntan. För att anknyta till den kalkylsituation som IAN-modellen tar sikte på, är det som framgått av bl.a. avsnitt 4.3.5 främst via kalkylperiodens längd och i viss mån årsskadan som osäkerheten bör beaktas. Men praktiska argument kan å andra sidan tala för en korrigering av även räntefoten.

Real eller nominell kalkylränta

Avkastningsberäkningen kan som framgått av avsnitt 4.4.1 göras som antingen en real eller en nominell kalkyl, dvs. i fast eller löpande penningvärde. Principen beträffande kalkylräntan är enkel: real kalkyl - real kalkylränta, nominell kalkyl - nominell kalkylränta. Med real kalkylränta avses vanligtvis, något förenklat, den nominella räntan "rensad" från inflationen.⁸⁰³

En kalkyl i fast penningvärde - normalt det penningvärde som gäller vid värderingstillfället - behöver dock inte innebära att man räknar med fasta och oförändrade *priser*. Även i en real kalkyl kan man givetvis förutsätta att en realprisförändring kommer att inträffa under kalkylperioden, dvs. att de priser som styr den årliga nettoavkastningen utvecklas på ett annat sätt än den allmänna prisutvecklingen.⁸⁰⁴ Beräkningstekniskt bör hänsyn till en realprisförändring tas genom att korrigera kalkylräntan. Exempelvis en real ökning på två procent av fastighetsräntan (årsbeloppet) bör sålunda beaktas genom att sänka kalkylräntan med två procentenheter.⁸⁰⁵

Det kan här vara värt att framhålla att inflationen, den *allmänna* prisutvecklingen, egentligen är ointressant i sammanhanget, trots att vi talar om en real kalkyl. Det är ju utvecklingen av de priser som ligger till grund för de årliga ekonomiska nettoavkastningarna som är av primärt intresse. Men man brukar alltså ändå ofta reducera den nominella kalkylräntan med inflationen. Det kan sannolikt ha en praktisk förklaring, nämligen att man vid värdering av t.ex. jordbruksfastigheter *förutsätter* att priset på arbetskraft, drivmedel etc. följer den allmänna prisutvecklingen, men teoretiskt framstår det som tveksamt.⁸⁰⁶

⁸⁰³ Men exakt sker omvandlingen mellan nominell (p) och real (r) kalkylräntefot med hänsyn till inflationen (i) enligt följande samband: $1 + r = (1 + p)/(1 + i)$. För små värden på i och p kan beräkningen förenklas till $r = p - i$. Se t.ex. Vägverket (1984) del III kapitel 16 s. 12 ff. och Gustafsson (1990) s. 75.

⁸⁰⁴ Se t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 167 och Gustafsson (1990) s. 75.

⁸⁰⁵ Se t.ex. Larsson (1968) s. 14.

⁸⁰⁶ Det säger sig självt att den förväntade prisutvecklingen på bilar, skor, coca-cola etc. är ovidkommande vid avkastningsvärdering av jordbruksfastigheter. Teoretiskt korrekt bör alltså den

Hänsyn till skatter

Vid all avkastningsvärdering måste värderaren ta ställning till om kalkylen ska ta hänsyn till skatter eller inte. I likhet med vad som sagts ovan om real eller nominell kalkyl är det väsentligt att värderaren är konsekvent.

Om han/hon bestämmer sig för att göra en kalkyl där skatteeffekter beaktas, så ska dessa effekter beaktas i alla led av kalkylen (jfr avsnitt 4.4.1). Det är således inte bara avkastningen (inkomster och utgifter) efter skatt som ska ligga till grund för beräkningen, utan även kalkylräntan ska bestämmas med hänsyn till skatten. I princip är det således den alternativa avkastningen efter skatt som blir avgörande storleken på kalkylräntefoten.⁸⁰⁷

Diskonteringsprocent

Avslutningsvis ska här kort beröras frågan om det är någon skillnad mellan begreppen kalkylränta (eller kalkylräntefot) och diskonteringsränta (eller diskonteringsprocent). Vissa menar att så är fallet, på så vis att kalkylräntefoten läggs till grund för investeringskalkyler, medan diskonteringsprocenten är den räntefot som är tillämplig i värderingssammanhang.⁸⁰⁸ Diskonteringsprocenten kan därvid t.ex. vara ett medel för att nå marknadsvärdet eller att ta hänsyn till realprisförändringar på framtida årsavkastningar.

reala kalkylräntan bestämmas utifrån den nominella räntan korrigerad med hänsyn till den sannolika förändringen av de priser som är styrande för den årliga nettoavkastningen, fastighetsräntan. Rent praktiskt, om det inte finns skäl som talar för annat, kan man naturligtvis ändå förutsätta att dessa priser kommer att följa den allmänna prisutvecklingen. Det kan även vara så att fastighetsräntan ändras reallt därför att *avkastningens* storlek ändras till följd av t.ex. ökad skörd. Denna effekt bör i så fall i första hand fångas upp via årsbeloppet, inte via justering av kalkylräntan. Men om skördeökningen är konstant under kalkylperioden kan man beräkningstekniskt ta hänsyn till denna ökning av årsbeloppet genom att sänka kalkylräntan. Det kan dock vara viktigt att hålla isär dessa båda effekter, vad som beror av ändrade priser å ena sidan och ändrad "fysisk" avkastning å andra sidan. Se vidare om denna fråga längre fram, s. 331.

⁸⁰⁷ Frågan om hänsynstagande till skatter behandlas av t.ex. Gustafsson m.fl. (1978) s. 164 ff., Lantmäteriverket (1982) s. 36 ff. och Gustafsson och Lindeborg (1990) s. 244 ff. Speciellt i Lantmäteriverkets rapport, som författats av Jan Eric Lindgren, behandlas ingående hur skatteeffekterna på kalkylräntan ska beräknas vid såväl nominella som reala kalkyler.

⁸⁰⁸ Denna distinktion görs av t.ex. Fridell (1965) s. 649 ff. Avgörande för diskonteringsprocenten är enligt Fridell inte bara förräntningen vid alternativ kapitalplacering, utan även penningvärdeförändringar, förekomsten av eventuell dyrhetstillväxt (= en annan prisutveckling på skogsprodukter än den allmänna prisutvecklingen), skatteförhållanden m.m. Vid renodlad marknadsvärdering är diskonteringsprocenten enligt Fridell närmast att uppfatta som ett medel att nå bästa möjliga anpassning till marknadsvärdenivån. Jfr liknande syn på denna distinktion i Gustafsson m.fl. (1978) s. 174, Gustafsson och Lindeborg (1985) s. 245, Norell (1989) s. 71 och Gustafsson (1990) s. 74.

Denna distinktion mellan kalkylräntefot och diskonteringsprocent synes dock inte delas av alla.⁸⁰⁹

Det finns emellertid inte anledning att här närmare gå in på denna distinktion - eller om det över huvud taget är någon egentlig skillnad. I den kalkylsituation som är aktuell här i detta arbete är ju syftet att bestämma den rättsliga minskningen av avkastningsvärdet. Det blir alltså inte aktuellt att ta ställning till om kalkylräntan ska innehålla t.ex. ett moment av marknadsvärdeanpassning.

Det är snarare så att det kanske är *en tredje variant* av kalkylränta som bör användas i ersättningssituationen, dvs. varken en kalkylränta för investeringsbedömning eller en diskonteringsprocent. Denna fråga utvecklas i nästa avsnitt.

Principer för kalkylräntan i IAN-modellen

Kalkylräntans funktion

Här ska nu närmare läggas fast vissa principer för kalkylräntan i IAN-modellen. Den fråga som berördes nyss, om kalkylräntan i IAN-modellen kan ha en särskild innebörd jämfört med avkastningsvärdering i allmänhet, kan vara berättigad mot bakgrund av att det går att se problemet ur två synvinklar:

- Beräkningen ska syfta till att bestämma (den rättsliga) avkastningsvärdeminskningen för ägaren.
- Beräkningen ska syfta till att bestämma det belopp som ägaren ska kunna använda för att täcka de framtida skadorna. Beloppet, inklusive avkastningen på detta under kalkylperioden, ska precis räcka till för att kompensera dels de årliga skadorna, dels den framtida förmögensminskningen vid avyttringen av jordbruksföretaget.

De båda synsätten är i grunden något olika, teoretiskt sett. Det första knyter an till kalkylräntans funktion vid "vanlig" avkastningsvärdering, dvs. att räntan är en omräkningsfaktor som syftar till att göra beloppen jämförbara

⁸⁰⁹Se t.ex. Lantmäteriverket (1982), där det bl.a. sägs (s. 9) att fastighetsvärdering inte skiljer sig från värdering av investeringsobjekt i allmänhet. I den rapporten används ibland de båda begreppen samtidigt, "kalkylränta eller diskonteringsprocent" (t.ex. s. 7), och det sägs (s. 1) att bl.a. diskonteringsprocenten bestämmer avkastningsvärdet. Inte heller Bærug (1997) synes göra någon klar distinktion mellan de båda begreppen. Han talar sålunda om kalkylräntefot ("kalkulasjonsrentefot") under rubriken diskontering (s. 246 ff.), medan han på ett annat ställe använder uttrycket "diskonteringsrente" (s. 251).

över tiden. Det andra synsättet är mer att betrakta som en metod i syfte att kontrollera att ersättningen täcker den ersättningsgilla skadan.

Det senare stämmer överens med den grundläggande värderingsrättsliga aspekten att ersättningsbeloppet ska kompensera fastighetsägaren för de ekonomiska förluster denne lider till följd av ingreppet. Det är också detta synsätt som regelmässigt utgjort grund för bestämningen av kalkylräntefoten i normer och värderingsmetoder.⁸¹⁰ Fastighetsägaren ska alltså kunna placera ersättningsbeloppet till en avkastning som motsvarar kalkylräntan. Ersättningen inklusive räntan ska precis - varken mer eller mindre - täcka den minskade avkastningen under kalkylperioden samt den framtida restskadan.⁸¹¹

Kalkylräntans funktion i IAN-modellen är sålunda att omvandla de framtida skadorna till ett engångsbelopp, som vid en *realistisk* placering med *rimlig risk* ska räcka till för att uppfylla kravet att fastighetsägarens ekonomiska ställning blir oförändrad efter intrånget.

Även om det i och för sig är två olika synsätt ovan så behöver det inte innebära att *räntefoten* (p) blir olika stor. Snarare tvärtom, eftersom man också vid avkastningsvärdering i allmänhet (det första synsättet) ska bestämma kalkylräntefoten med utgångspunkt från alternativ placering av kapital. Det kan i och med detta vara lämpligt att övergå till principerna för att bestämma kalkylräntefoten.

Grundläggande utgångspunkter för att bestämma kalkylräntefoten

Kalkylräntefoten ska alltså bestämmas utifrån den *förräntning på ersättningsbeloppet* som fastighetsägaren kan få under kalkylperioden. Teoretiskt kan förräntningen variera under perioden, inte bara därför att själva avkastningen ändras, utan också på grund av att de realistiska placeringsalternativen kan vara olika vid olika tidpunkter för en viss individ. Det kan exempelvis vara så att fastighetsägaren kan betala av kortfristiga lån under de första åren, och få en hög avkastning, men att denna möjlighet inte finns kvar under resten av kalkylperioden.

⁸¹⁰ Detta synsätt återfinns i betänkandet av Vägmarksersättningsakkunniga (1954) s. 26: "Syftet vid kapitalisering av en beräknad årlig ersättning är att framräkna ett engångsbelopp som tillförsäkrar den skadelidande en årlig ersättning motsvarande nämnda ersättning. Man bör därför vid bestämmandet av procentsatsens storlek ta hänsyn till de möjligheter att använda ett utbetalat engångsbelopp som normalt står till buds för den som lider skada av väganläggning." Jfr motsvarande betraktelsesätt Vägmarksersättningskommittén (1963a) s. 27, Vägverket (1984), se nästa fotnot, samt Larsson och Eidenstedt (1992) s. 58.

⁸¹¹ I underlagsmaterialet till 1983 års jordbruksnorm redovisas ett beräkningsexempel som illustrerar denna princip, att ägaren placerar ersättningsbeloppet och lyfter ett belopp varje år för att kompensera den årliga skadan. Se Vägverket (1984) del III kapitel 16 bilaga 16:1 s. 3.

Avkastningen kan sålunda *variera från person till person* och från en tid till en annan. En lantbrukares placeringsalternativ kan vara allt från placering i bank, aktiefonder, obligationer och avbetalning av lån till investering i nya maskiner, grundförbättringar, tillskottsmark eller djur.⁸¹² Jag återkommer strax till frågan om individualisering eller schablonisering av kalkylräntan.

Två andra utgångspunkter för bestämningen av kalkylräntefoten är dels att vi har förutsatt att IAN-beräkningen ska göras som en realkalkyl, dels att hänsyn inte ska tas till skattekonsekvenserna. Kalkylräntefoten ska följaktligen bestämmas till en *real räntesats* samt *före skatt*. Den förstnämnda punkten ska utvecklas nedan.

Den reala kalkylräntefoten

Jag framhöll tidigare (s. 326) att det är teoretiskt tveksamt att bestämma den *reala* kalkylräntefoten vid avkastningsvärdering genom att på gängse vis reducera den nominella räntefoten med inflationen. Prisutvecklingen på bilar, coca-cola etc. är ju ovidkommande i sammanhanget. I stället är det utvecklingen av de priser som styr den årliga skadan i IAN-modellen som är relevant.

Vi kan belysa det sagda med ett enkelt exempel. Vi förutsätter att den nominella avkastningen på ersättningsbeloppet under kalkylperioden bedöms till 7 procent. De priser som bestämmer årsskadan antas stiga med i genomsnitt 3 procent per år under kalkylperioden. Den reala kalkylräntefoten i detta fall ska därmed bestämmas till 4 procent. Om vi vidare förutsätter att årsskadan är 1 000 kr och kalkylperioden 10 år, så blir nuvärdessumman $8,11 \times 1\,000 = 8\,110$ kr.

Om inflationen förutsätts bli 4 procent under perioden, så blir en på vanligt sätt beräknad realränta 3 procent. Med den räntefoten blir nuvärdessumman $8,53 \times 1\,000 = 8\,530$ kr. Detta belopp kommer att leda till att fastighetsägaren blir överkompenserad. Han kan ju placera ersättningsbeloppet och få 7 procents årlig avkastning. Den årliga skadan stiger dock med 3 och inte 4 procent per år, vilket gör att 8 110 kr är tillräckligt för att hans förmögenhetsställning ska var oförändrad. På motsvarande sätt kommer ersättningen att bli för låg om den beräknas med efter en realränta på 5 procent, som bestäms efter en förväntad inflation på 2 procent.

Det är sålunda, enligt min mening, egentligen bara förvirrande att blanda in inflationen och den på gängse vis bestämda reala kalkylräntefoten i IAN-beräkningen, åtminstone vid en principiell analys. Däremot kan det rent

⁸¹² Se t.ex. Vägverket (1984) del III kapitel 16 s. 13. En mycket begränsad empiriskt undersökning (11 fall) visade att i stort sett samtliga dessa alternativ kom i fråga för placering av ersättningar för stängning av järnvägsövergångar; se Norrlin (1997) s. 47.

praktiskt vara en enklare väg att förutsätta att de priser som styr årsskadorna följer konsumentprisnivån.⁸¹³

Årsskadorna kan komma att ändras även av den anledningen att *skadeeffekternas storlek ändras* under kalkylperioden. Det har framgått av avsnitt 4.4.2 att anpassningsmöjligheterna som regel leder till en på sikt avtagande årsskada mätt i fast penningvärde (jfr figur 20, s. 274). Rent beräkningstekniskt kan det gå att ta hänsyn till en sådan avtagande årsskada genom en höjning av kalkylräntan, men det förutsätter i så fall att årsskadan minskar kontinuerligt under perioden. Som regel är det dock fråga om en språngvis minskning. Det är därför inte en framkomlig väg att generellt beakta en sådan skademinskning via kalkylräntan. Det kan möjligen gå för någon avklingande delpost som ingår i den sammanlagda årsskadan.

Den *framtida förmögenhetsminskningen* ska också diskonteras till värdetidpunkten. Utgångspunkterna för kalkylräntefoten är samma som för årsskadorna. Fastighetsägaren kan alltså placera det ersättningsbelopp som ska kompensera denna framtida restskada, samtidigt som en bedömning måste göras av värdeutvecklingen under perioden. Det blir även i detta fall en avvägning mellan ett teoretiskt riktigt och ett mer praktiskt tillvägagångssätt. I den mest praktiska varianten kan man lämpligen använda samma reala kalkylräntesats som för årsskadorna och bestämma den till skillnaden mellan den nominella räntan och inflationen.

Individualisering eller schablonisering?

I likhet med vad som gäller för de övriga av IAN-modellens parametrar måste man även för kalkylräntan ta ställning till om en individuell eller en schabloniserad (normaliserad) räntesats bör användas. Vi har ju sett att förräntningen kan variera från individ till individ beroende på vilka de rimliga placeringsmöjligheterna är.

Just när det gäller kalkylräntan finns det kanske mest anledning att använda ett *schabloniserat* beräkningsförfarande vid officialvärdering. Det ligger i sakens natur att det är mycket svårt att med något mått av säkerhet officialutreda den individuella kalkylräntesatsen.⁸¹⁴ I praktiken har en

⁸¹³ Det beskrivna synsättet kom fram i Lantmäteriverkets hovrättsyttrande från 1986 om ersättning för förlängda ägoavstånd (s.17): "Slutsatsen blir att vad som är intresse i detta sammanhang är utvecklingen av *jordbrukets framtida transportkostnader* [min kurs.] - såsom produktivitetsutveckling inom området, maskinkostnader, drivmedelskostnader och personkostnader. Enligt LMV:s uppfattning saknas här anledning att utgå från annat än att transportkostnaderna följer den allmänna konsumentprisutvecklingen. Under dessa förutsättningar är det lämpligt att realräntan används vid nuvärdesberäkningen av de framtida merkostnaderna....Realräntan bestäms här som en ränta rensad från inflationen."

⁸¹⁴ Se t.ex. Norell (1989) s. 72 ff.

normaliserad, genomsnittlig kalkylräntefot tillämpats i normer och värderingsmetoder; se nästa avsnitt.

Schabloniseringen behöver dock nödvändigtvis inte innebära att endast ett räntalternativ finns att tillgå, även om det är så som man brukar göra. Man kan tänka sig *flera* schablonalternativ också för denna parameter. En indelning av fastighetsägarna kan exempelvis göras med utgångspunkt från lånesituationen; dels en kategori ägare av lantbruksfastigheter som är måttligt eller inte alls belånade, dels ägare av fastigheter med hög belåning.⁸¹⁵

Schabloniseringen kan för övrigt motiveras av officialrättsliga grunder. Samtidigt kan påminnas om att om sakägaren vid en lantmåteriförrättning yrkar att totalskadan i just hans/hennes fall ska beräknas efter en räntefot som avviker från en schablon, så måste detta yrkande prövas. Det åligger i så fall sakägaren att lägga fram argument för att omständigheterna, placeringsmöjligheterna, i det fallet är sådana att schablonen inte bör tillämpas.

Sammanfattning

Kalkylräntan i IAN-modellen ska spegla den sannolika avkastning som fastighetsägaren kan få under kalkylperioden vid placering av ersättningsbeloppet till rimlig risk. Räntesatsen är i grunden individuell beroende på bl.a. vilka acceptabla placeringsmöjligheter som finns i det enskilda fallet. Schablonisering bör dock tillämpas i en metodik för officialvärdering. Kalkylosäkerheten bör principiellt sett inte beaktas via kalkylräntan, men praktiska skäl kan tala för annat.

Det är i grunden en real räntesats och utan hänsyn till skatt som ska användas i IAN-modellen. Teoretisk bör räntesatsen bestämmas till skillnaden mellan den nominella avkastningen på ersättningsbeloppet och den nominella förändringen av årsskadorna. Praktiskt torde det som regel vara lämpligt att utgå från den på gängse sätt bestämda realräntan (nominell ränta minus inflation); dock bör hänsyn till sannolika realprisförändringar tas genom justering av en sådan räntefot.

⁸¹⁵ En sådan indelning gjordes av Lantmåteriverket i det tidigare nämnda hovrättsyttrandet (s. 17); se utdrag i Norell (1989) bilaga 2. För den första gruppen av fastighetsägare, med inga eller små lån, bör kalkylräntan bestämmas utifrån normal förräntning av marginellt kapital. För den andra gruppen av brukare, med högt belånade jordbruksfastigheter och då ersättningsbeloppet bör användas för att avbetala lån, blir låneräntan styrande för kalkylräntan. (Det kan anmärkas att även om man väljer dessa två alternativ så uppkommer det ju alltid gränsfall, mellanvarianter. Men det kan i varje fall vara en riktig ansats att utgå från lånesituationen om man vill ha mer än ett alternativ på den schabloniserade kalkylräntan i IAN-modellen.)

4.7.2 Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Vi ska nu konkretisera frågan om kalkylräntan och räntefoten. Avsikten är att i slutändan om möjligt komma fram till en schabloniserad räntefot som bör tillämpas i en metod för officialvärdering. Det är som bekant vanskligt att spå, speciellt om framtiden, vilket ett sådant ställningstagande alltid innebär. Å andra sidan kommer man ju inte ifrån att problemet ändå måste lösas på något sätt.

Det kan som bakgrund vara lämpligt att först titta närmare på hur tillämpningen sett ut under de senaste decennierna. Därefter försöker jag dra vissa slutsatser om framtiden, eller närmare bestämt vilken real räntefot som en officialmetodik bör bygga på.

Kalkylräntefoten i tillämpningen

Den hittillsvarande tillämpningen är sålunda egentligen mest av historiskt intresse, men frånsatt detta egenvärde kan sannolikt de utredningar etc. som legat till grund för tidigare bedömningar om räntefoten vara användbara för bedömningar om framtiden. Här kommer jag först att redovisa metoder och normer, därefter Lantmäteriverkets rekommendationer om kalkylräntan samt slutligen något om rättstillämpningen.

Värderingsmetoder och normer för jordbruksintrång

En sammanställning av den *real*a kalkylräntesats som har tillämpats, och som tillämpas fortfarande, eller rekommenderats i normer och värderingsmetoder för jordbruksintrång redovisas i tabell 7 nedan.

Tabellen får tala för sig själv. Det kan emellertid vara värt att notera att utredningens förslag om 3 procents real kalkylräntefot i *1983 års jordbruksnorm* inte har fått genomslag i den praktiska tillämpningen. I stället har Vägverkets 5 procent tillämpats, vilket dock måste ses mot bakgrund av att inte heller utredningens ersättningsmodell synes ha tillämpats i praktiken (jfr ovan s. 232).

Jag återkommer senare i rättsfallsgenomgången till NJA 1968 s. 222, men redan här kan påpekas att kalkylsituationen var en annan i detta rättsfall än intrång på jordbruksfastighet. Av den anledningen var det enligt min mening tveksamt att utgå från detta rättsfall vid val av kalkylräntefot vid senare tillämpningar av 1963 års jordbruksnormer liksom i 1974 års åker-norm. Det är alltså tveksamt om räntesatsen 5 procent, som tillämpas fortfarande i *1974 års åker-norm*, är att anse som en real räntesats.

Tabell 7. Sammanställning av tillämpade och/eller rekommenderade reala kalkylräntor i normer och värderingsmetoder för jordbruksintrång samt huvudmotiv till valet av räntesats. (Exklusive Lantmäteriverkets rekommendationer.)

Värderingsmetod	Räntesats (%)	Huvudsakligt motiv till räntesatsen
1963 års jordbruksnorm	4	Stabil räntefot, högre än avkastningen på långfristiga statsobligationer, hänsyn till penningvärdeförsämringen samt hänvisning till praxis i vattenmål (Se Vägmarksersättningskommittén, 1963 a, s. 30)
D:o, senare tillämpning	5 ^a	Rättsfallet NJA 1968 s. 222
1974 års åkernorm	5 ^a	Bl.a. rättsfallet NJA 1968 s. 222 (Se Ds I 1974:11 s. 30)
1983 års jordbruksnorm (Utredningens förslag)	3	Sammanvägning av real avkastning på sparande i bl.a. bank, statsobligationer och aktier åren 1957-1981. (Se Vägverket, 1984, del III kap. 16 s. 13)
D:o, Vägverkets anvisningar	5	Redovisas inte. (Se Vägverket, 1992, s. 1)

^a Det är tveksamt om det är en real kalkylräntesats. Se vidare kommentaren till NJA 1968 s. 222 nedan under rättsfallstillämpningen.

Lantmäteriverkets rekommendationer

Lantmäteriverkets rekommendationer är av intresse därför att de är i hög grad styrande för officialvärderingen vid lantmäteriförrättningar. När det gäller kalkylräntan vid jordbruksintrång kan Lantmäteriverkets syn från mitten av 1970-talet och framåt sammanfattas i figur 21

Fram till tidpunkten för hovrättsyttrandet 1986 rekommenderades den reala räntefoten 5 procent, som alltså var gängse i tillämpningen vid den tiden (jfr ovan). Mellan åren 1986 och 1993 låg rekommendationen på 4 procent för att därefter åter vara 5 procent under en period. Från och med slutet av 1999 är rekommendationen tillbaka på den lägre räntesatsen 4 procent.



Figur 21. Lantmäteriets rekommendationer om real kalkylräntefot vid beräkning av ersättning för jordbruksintrång, perioden 1975-2001. (Egen sammanställning)

Huvudmotivet till Lantmäteriverkets rekommendationer har varit - och är fortfarande - att den *normaliserade* reala kalkylräntan bör ligga i intervallet mellan bankernas framtida reala inlånings- och utlåningsränta. Denna räntesats antas spegla genomsnittsbrukarens situation vad gäller placeringsmöjligheter.

Det ska vidare framhållas att *tidsaspekten* har utgjort en viktig grund för valet av räntefot. I 1986 års yttrande anförde Lantmäteriverket att den långsiktiga reala kalkylräntan med ovanstående utgångspunkter borde vara 3 procent.⁸¹⁶ Men med hänsyn till den då aktuella räntenivån, som var relativt sett hög i förhållande till den historiska nivån, var 4 procent rimligt för den närmaste 10-årsperioden. I början av 1990-talet var den reala räntan ännu högre (se tabell 8 längre fram), vilket föranledde verket att rekommendera räntefoten 5 procent, något som alltså ändrades tillbaks år 1999.

Rättstillämpningen

I rättsfallet *NJA 1968 s. 222* skulle ersättning för inlösen av kvarteretsmark inom stadsplan bestämmas på grundval av en hypotetisk avkastningskalkyl. HD fann att räntan på eget kapital skäligen kunde uppskattas till 5 procent med hänsyn till en jämförelse mellan fastighetsplacering och placering i aktier. Det är att märka att kalkylsituationen var en annan än jordbruksintrång, men rättsfallet låg alltså ändå till grund för valet av kalkylränta i

⁸¹⁶ Se yttrandet, som vad gäller kalkylräntan återges i Norell (1989) bilaga 2. Hovrättsutslaget, V87:19, landade på 3 procent, se tabell 8 längre fram.

bl.a. 1974 års åkernorm. Det synes inte heller som om det var en real räntefot som HD tog ställning till.⁸¹⁷

I ett HD-avgörande om tomträttsavgäld, *NJA 1986 s. 272*, fann HD att den *långsiktiga realräntan* på den allmänna kapitalmarknaden borde vara av storleksordningen 3 procent. Till grund för detta ställningstagande låg bl.a. olika statliga utredningar; värdesäkringskommittén (SOU 1964:2), tomträttskommittén (SOU 1980:49), realbeskattningsutredningen (SOU 1982:3) och placeringsutredningen (SOU 1983:44).

Dessa båda HD-avgöranden gäller inte samma kalkylsituation som jordbruksintrång, då kalkylräntan alltså ska bestämmas utifrån den sannolika avkastningen vid placering av marginellt kapital till rimlig risk för lantbrukare som äger en jordbruksfastighet. Men de båda fallen brukar ändå ibland figurera i det sammanhanget.

En genomgång av Lantmäteriets rättsfallsregister av de domar och utslag som gäller jordbruksintrång har sammanfattats i tabell 8. I tabellen har även mål som gäller ersättning för intrång i fiske och renkötsel tagits med. Kalkylsituationen är relativt likartad jordbruksintrång i de fallen.⁸¹⁸

Det framgår att en kalkylräntefot på 4 eller 5 procent vunnit gehör i det stora flertalet av de redovisade hovrättsfallen. Räntefoten 3 procent har godtagits i endast ett fall, men har yrkats av fastighetsägaren i flera av de andra fallen. I övrigt kan noteras att ersättningen bestämd enligt Lantmäteriverkets rekommendationer godtagits under senare år när de prövats. (Tabellen ska naturligtvis tas för vad den är - en sammanställning av hovrättsavgöranden. Jag har inte redovisat parternas yrkanden etc., men jag tror ändå att tabellen tämligen väl speglar rättstillämpningen vad gäller kalkylräntan.)

⁸¹⁷

Det torde snarare vara närmast en nominell räntesats som behandlades i målet. Det framgår bl.a. av de sakkunnigyttranden som angavs av professorerna Gerhard Larsson och Eric Carlegrim, varvid Larsson förordade 4 procent och Carlegrim 6 procent; dock med något olika utgångspunkter. Larsson utgick från värdeårets (1961) nivå vad gäller intäkter och kostnader, men hänsyn togs även till en rimlig realvärdestegring av nettointäkten. Carlegrim å sin sida utgick från en medelårskalkyl, dvs. i princip en nominell kalkyl. HD:s 5 procent framstår som en salomonisk kompromiss mellan dessa båda sakkunnigutlåtanden.

⁸¹⁸ Det finns även ett antal mål i rättsfallsregistret om kalkylräntefoten vid skogsvärdering. Men den värderingssituationen är enligt min mening inte jämförbar med de som redovisas i tabellen. Kalkylräntan i skogsvärdering används mycket som en diskonteringsfaktor, dvs. en omräkningsfaktor för att nå marknadsvärdenivån.

Tabell 8. Sammanställning av domar och utslag i Lantmäteriets rättsfallsregister där (den reala) kalkylräntefoten varit tvistig. Intrång i jordbruk och liknande kalkylsituationer (fiske och renskötsel).

Kalkylräntefot	Dom/utslag i rättsfallsregistret samt ersättningssituation och huvudsakligt motiv
3 procent	V87:19 Ersättning för förlängda ägoavstånd; hänvisning till bl.a. rättsfallet NJA 1986 s. 272.
4 procent	V81:22 Stolpintrång, 1974 års åkernorm; normens 5 procent för hög med avseende på förhållandena 1974.
	V84:19 Vägintrång i renskötsel; högre förräntning än 4 procent kan inte förväntas inom renskötseln.
	V83:17 Skada på fiske; praxis i vattenmål samt allmänna ränteläget.
	V92:6 (NJA 1992 s. 337) Ersättning för intrång i enskilt fiske; den långsiktiga realräntan och kalkylperiodens längd.
	V94:18 Ersättning för förlängda ägoavstånd; bl.a. LMV:s rekommendationer.
5 procent	V81:22 Stolpintrång, 1974 års åkernorm; inget skäl att gå ifrån normens 5 procent.
	V82:13 Ersättning för mulbetesservitut; skälighetsbedömning.
	V86:19 Ersättning för kräftfiske; evighetskapitalisering.
	V99:9 Ersättning för förlängda ägoavstånd; bl.a. LMV:s rekommendationer.

Förslag till normaliserad kalkylräntefot

Principiella utgångspunkter

Vi kan som utgångspunkt för ett ställningstagande till vad som kan anses vara en rimlig kalkylräntefot idag i en metod för *officialvärdering* sammanfatta principerna i följande punkter:

1. Avkastningen vid *placering av ersättningsbeloppet till rimlig risk* utgör grunden. Förräntningen är individuell beroende på vilka acceptabla placeringsmöjligheter som finns i det enskilda fallet. I en metod för *officialvärdering* bör dock räntefoten *schabloniseras*.

2. Eftersom vi valt en rell IAN-kalkyl ska kalkylräntan anpassas till denna förutsättning. Det innebär att den *reala kalkylräntefoten* som princip bestäms till skillnaden mellan den nominella förräntningen av ersättningsbeloppet och den förväntade nominella utvecklingen av de framtida skadorna.
3. *Praktisk* kan det vara lämpligt att bestämma realräntan till *skillnaden mellan den förväntade förräntningen och inflationen*. Det kan dock även med denna metod finnas anledning att korrigera den reala räntefoten om det framstår som sannolikt att skadorna kommer att utvecklas i en annan riktning än inflationen.
4. Vi har också valt att göra IAN-beräkningen med bortseende från skattekonsekvenser. Kalkylräntan ska därför vara en räntesats *före skatt*.
5. Den *normaliserade* nominella avkastningen bör spegla genomsnittsförhållanden vad gäller lantbrukarnas rimliga placeringsmöjligheter. Viss hänsyn bör således tas även till avbetalning av lån.
6. Teoretiskt kan det bli *olika räntesatser* för kapitalisering av årsskadorna respektive den framtida restskadan. Vidare kan räntefoten komma att variera med kalkylperiodens längd beroende på om realräntan avviker från den normala eller inte vid värdetidpunkten. Praktiskt framstår det inte som motiverat att för närvarande göra några skillnader i dessa avseenden. En och samma normaliserade reala räntefot bör därför användas oavsett kalkylperiodens längd och typ av skadepost.

Punkterna torde inte kräva närmare kommentarer; de *sammanfattar* alltså grunderna för att bestämma en *normaliserad real kalkylräntefot*.

Övriga omständigheter att ta hänsyn till

Det är som sagt svårt att spå om framtiden. Det enda säkra man vet om hur den reala kalkylräntan kommer att utveckla sig är väl egentligen att man inte *vet* någonting alls. Det kan bli snabba kast i utvecklingen, vilket en historisk tillbakablick visar.⁸¹⁹ Förutom den nominella förräntningen av ersättnings-

⁸¹⁹ Jag kan hänvisa till t.ex. kurvorna över bankernas reala in- och utlåningsränta åren 1952-1989 i Norell (1989) s. 73 ff. De visar visserligen inte det senaste decenniets växlingar, men just de kraftiga periodiska växlingarna framgår tydligt. Och i början av 1990-talet var det väl knappast någon expert som trodde att den då höga bankräntenivån, såväl reallt som nominellt, skulle komma att bli så låg som den är idag år 2001. När det gäller avkastningen på aktier kan påminnas om de

beloppet ska ju bedömnings av realräntefoten innefatta även den framtida prisutvecklingen; det är alltså två osäkerhetsmoment att ta ställning till.

Historiskt sett har den genomsnittliga realräntan vid *sparande* varit knappt 3 procent från 1950-talet fram till dags datum. Denna procentsats kan ses som en sammanvägning av olika sparformer, främst bank, aktier och obligationer. Som framgått har en långsiktig real sparränta på 3 procent också legat till grund för kalkylräntan i tillämpningen (jfr t.ex. NJA 1986 s. 272). Avkastningen har emellertid varierat, dels mellan olika sparformer, dels mellan olika tidsperioder. Tabell 9 visar realräntan fram till 1996 för de nyss nämnda sparformerna.

Tabell 9. *Realavkastning (procent) under olika perioder på placering i bank (korränta), obligationer och aktier. (Ur SOU 1997:131, bilaga 6)*

Period	Risikfri realränta ^a	Obligationer, 5 år	Aktier
1951-1996	1,5	1,2	8,4
1960-1996	2,1	2,4	7,9
1970-1996	2,4	3,3	9,3
1980-1996	5,1	6,9	16,6
1990-1996	5,9	12,1	7,9

^a Fram till 1980-03-31 anges den riskfria räntan som Riksbankens diskonto. Därefter används 30-dagars statsskuldsväxelränta.

Om vi ser på perioden 1970-1996 framgår att realavkastningen på aktier har varit i genomsnitt drygt 9 procent per år. Den riskfria realräntan och avkastningen på obligationer var betydligt lägre, 2,4 respektive 3,3 procent. Under den sist redovisade perioden, åren 1990-1996, var realräntan på obligationer över 12 procent och även banksparatet gav en relativt hög real avkastning. Detta beror förutom på en hög nominell avkastning på en osedvanligt låg

två "spekulationsbubblor" som sprack med 10 års mellanrum, dels fastighetsbubblan i början av 1990-talet, dels IT-bubblan alldeles i början av det nya millenniet.

inflationstakt under 1990-talet.⁸²⁰ För närvarande - för att ta med en ögonblicksbild från juni 2001 - ligger räntan på realränteobligationer omkring 3 procent i landet.⁸²¹ Och vanligt banksparande ger en mycket låg ränta idag.⁸²²

Det bör i det sammanhanget understrykas att det bör vara den framtida avkastningen vid placeringsmöjligheter med *rimlig risk* som ska utgöra grund bör kalkylräntan. Man kan alltså inte begära att lantbrukarna ska spekulera i mer eller mindre riskfyllda sparformer, som t.ex. aktier ändå i viss mån utgör, när de placerar ersättningsbeloppet. Det kan därför vara rimligt att utgå från att åtminstone en del av beloppet bör, av de som inte har lån, placeras på vanligt banksparkonto - och till lägre ränta än andra mer långsiktiga sparformer - så att ett belopp kan lyftas varje år utan någon uttagskostnad. En viss del bör dock kunna placeras i t.ex. sparobligationer till en högre ränta, åtminstone om ersättningen ska täcka skador under en lång innehavstid.

Å andra sidan kan de skuldsatta lantbrukarna *betala av lån* och få en hög avkastning omedelbart. Hänsyn bör därvid tas till den normala belånings-situationen, dvs. i vilken mån normalbrukaren har lån och vilka slag av lån som lämpligen kan betalas av med ersättningsbeloppet.⁸²³ Det s.k. räntegapet, skillnaden mellan bankernas in- och utlåningsränta, är relativt sett stort för närvarande. Historiskt har det legat på 4-5 procentenheter för de slag av lån som är mest relevanta i sammanhanget.⁸²⁴

Den normaliserade kalkylräntesatsen bör sammantaget med hänsyn till det som nu sagts ligga *något över nivån för sparräntan*.

Till detta kan läggas att kalkylräntan trots allt *kan* beakta den allmänna osäkerheten i jordbruksnäringen något. Principiellt sett har vi sagt att detta

⁸²⁰ Under perioden 1990-1999 ökade konsumentprisindex med totalt ca 24 procent. Under de sista åren i den perioden var det dock knappt någon inflation alls, en tendens som har stått sig fram till idag (juni 2001).

⁸²¹ Den *reala* fasta räntan på Riksgäldsspar 2001-06-05 var 2,69 procent vid en löptid på 5 år och 3,17 procent vid 8 år. Den *nominella* fasta räntan var 4,50 respektive 4,94 procent för samma löptider.

⁸²² Bara som exempel kan nämnas att räntan på FöreningsSparbankens transaktionskonto var 0,1 procent 2001-06-05. På ett sparandekonto med fyra kostnadsfria uttag per år gällde räntesatserna 1,00, 1,75 respektive 3,35 procent beroende på saldots storlek (< 100 000, 100 000-250 000 respektive > 250 000 kr).

⁸²³ De räntesatser som gällde på olika slag av lån hos FöreningsSparbanken 2001-06-05 var följande: rörlig ränta på fastighetslån 5,2 procent, maskinlån 7-9 procent (individuell prövning) samt checkräkningskredit ca 9 procent.

⁸²⁴ Jfr t.ex. Norell (1989) s. 73 ff. Skillnaden mellan realräntan på bankernas reala inlåningsränta (kapitalräkning) och utlåningsränta (checkräkningskredit) var av storleksordningen 4-5 procentenheter under 1970- och 80-talen.

bör göras på andra sätt, t.ex. via kalkylhorisonten, men en viss opreciserad höjning av kalkylräntefoten skulle kunna vara motiverad av den anledningen. Mot detta ska ställas argumentet att värderingsosäkerheten vid den officialrättsliga värderingen inte bör drabba markägaren, vilket skulle tala för en justering av räntefoten i motsatt riktning. Sammantaget kan det vara rimligt att dessa båda argument tar ut varandra vad gäller inverkan på räntefotens storlek.

Slutsatser

Enligt min mening framstår det mot den nu beskrivna bakgrunden rimligt att i dagens läge räkna med en *normaliserad* real kalkylräntefot av storleksordningen 4 procent. Det är alltså samma räntesats som t.ex. Lantmäteriverket rekommenderar och som även har stöd i tillämpningen.⁸²⁵

Det går som framgått att anföra argument för att räntesatsen bör vara såväl högre som lägre, allt beroende på hur man bedömer den framtida utvecklingen av nominell ränta och priser.⁸²⁶ Å ena sidan har framgått att förräntningen vid placering i aktier eller avbetalning av lån torde vara betydligt högre. Å andra sidan kan hävdas att den realistiska långsiktiga placeringen har legat på omkring 3 procent realt under det senaste halvsekle samt att åtminstone en viss del av ersättningen bör placeras lättillgängligt på bank till en lägre ränta idag. Sammantaget framstår därför 4 procent rimligt.

Bland de argument som jag redovisat som ett stöd för denna räntesats kan understrykas att kalkylsituationen gäller rättslig värdering med dess rättssäkerhetskrav, som innefattar bl.a. likabehandling och förutsägbarhet samt att värderingsosäkerheten inte bör onödigt drabba markägaren. Annorlunda uttryckt skulle man kunna använda begreppet *rättslig kalkylränta*.

Sammanfattande slutsatser

Den reala kalkylräntefoten i metod- och rättstillämpningen vid jordbruksintrång under de senaste decennierna har legat på 4-5 procent. Man skulle kunna säga att 4 procent har varit en mer normal kalkylräntefot och att 5

⁸²⁵ Jfr även Larsson och Eidenstedt (1992) s. 60.

⁸²⁶ Den prisutveckling som är relevant i sammanhanget är alltså egentligen inte inflationen utan de priser som används vid uppskattningen av årsskadan (arbetskraft, drivmedel etc.). Dessa priser hade en annan utveckling än konsumentprisindex (KPI) under 1990-talet, vilket kan vara värt att beakta om man tar realavkastningen i tabell 9 som utgångspunkt för bedömningen av kalkylräntan. KPI steg nämligen med ca 24 procent under perioden 1990-1999 medan t.ex. priset på man traktor och redskap i jordbruksnormen steg med hela 47 procent, dvs. nära dubbelt så mycket som KPI.

procent speglar den relativt sett höga reala placeringsräntan under senare hälften av 1980-talet och första hälften av 1990-talet.

I tidigare värderingsmetoder och rättstillämning gjordes det inte en lika strikt åtskillnad på real och nominell räntefot som man gör idag. Man bör därför vara försiktig med att jämföra dagens reala kalkylränta med vad som gällde tidigare i metodtillämpningen (på 1950- och 1960-talet).

Den normaliserade reala kalkylräntan i en officialmetod för värdering av jordbruksinträng bör bestämmas till en räntesats som ligger något över den förväntade reala sparräntan. I dagens läge framstår alltså 4 procent som en rimlig kalkylräntefot för den värderingssituationen.

4.8 Beräkningsexempel

I detta avsnitt ska beräkningsmetodiken för att bestämma såväl intrångsersättning som annan ersättning åskådliggöras med några enkla *principexempel*. Jag har i tidigare arbeten belyst beräkningsprinciperna tämligen ingående,⁸²⁷ varför jag inte finner anledning att gå in närmare på detaljerna här. Syftet med detta arbete är ju dessutom inte att anpassa principerna till en direkt operativ värderingsmetod.

Frågan om *individualisering* kontra *schablonisering* av de olika parametrarna i IAN-modellen är väsentlig. Och schablonering behöver som vi sett inte innebära att endast ett enda, normaliserat, värde används genomgående. För att belysa vad resultatet blir om man varierar kalkylperiod, kalkylräntefot samt M-faktor kommer en *känslighetsanalys* att göras sist i avsnittet.

4.8.1 Principexempel

Vi kan knyta an till den grundläggande beskrivningen av IAN-modellen såsom den illustreras i figur 18 i avsnitt 4.3.3. Vi tänker oss att årsskadorna är bestående och reall oförändrade under kalkylperioden. Syftet med beräkningen i exemplen nedan är alltså att bestämma dels intrångsersättningen, dels annan ersättning.

⁸²⁷ Jag kan hänvisa speciellt till Norell (1998) s. 56 ff., där ett antal exempel åskådliggör beräkningen av totalskadan enligt IAN-modellen vid markförlust, varvid även effekterna av skadebegränsande åtgärder (markbyten, arrende) belystes. Årsskadan är dock som tidigare nämnts bestämd på ett något annat sätt där; jag räknar t.ex. med kostnader och inte utgifter för maskintiden, men detta förtar inte exemplens giltighet för att belysa själva beräkningsprincipen. Det finns även ett antal beräkningsexempel i Norell (1994) om ersättning för stängning av järnvägsöverfarter samt i Lantmäteriverket (1991) och Nilsson och Norell (1994) om ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark.

Exempel 1.*Förutsättningar*

- Årlig skada 1 000 kr, reall oförändrad under kalkylperioden.⁸²⁸ (Med detta avses att skadan utvecklas i samma takt som inflationen. Den reala kalkylräntan förutsätts vara bestämd som en nominell ränta rensad från inflation.)
- Kalkylperiod 15 år.
- Marknadsvärdeminskning vid värdetidpunkten 10 000 kr, bestämd med M-faktor 10.
- Framtida marknadsvärdeminskning vid avyttringen om 15 år 10 000 kr (reall oförändrad under perioden).
- Kalkylränta 4 procent (normaliserad real räntesats, jfr föregående avsnitt).

Beräkning

- Nuvärdessumman av 15 årsskador: $11,11 \times 1\,000 = 11\,110$ kr.⁸²⁹
- Nuvärde av framtida marknadsvärdeminskning: $0,56 \times 10\,000 = 5\,600$ kr.
- Totalskada: $11\,110 + 5\,600 = 16\,710$ kr.

Ersättningsbelopp

- Intrångsersättning: 10 000 kr (= marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten).
- Annan ersättning: $16\,710 - 10\,000 = 6\,710$ kr (= skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och intrångsersättningen)

I ett fall som detta då det har förutsatts att årsskadan är reall oförändrad är det möjligt att uttrycka totalskadan och ersättningsbeloppen som en faktor i relation till årsskadan. Totalskadan i exemplet motsvarar 16,7 årsskador. Posten annan ersättning motsvarar 6,7 årsbelopp. Dessutom är intrångsersättningen given, den har bestämts med M-faktor 10.

Vi kan variera exemplet och ändra de tre parametrarna M-faktor, kalkylperiod och kalkylränta.

Exempel 2.*Förutsättningar*

Samma förutsättningar som i exempel 1, men M-faktor 5 i stället för 10.

Beräkning

- Nuvärdessumman av 15 årsskador: $11,11 \times 1\,000 = 11\,110$ kr.
- Nuvärde av framtida marknadsvärdeminskning: $0,56 \times 5\,000 = 2\,800$ kr.

⁸²⁸ Här förutsätts - för enkelhetens skull - att samma årsbelopp läggs till grund för intrångsersättningen och totalskadan (annan ersättning). Jag går alltså inte in på distinktionen i fråga om ekonomiska mått (utgifter/kostnader etc).

⁸²⁹ Jag använder mig här av det numeriska beloppet (11,11) på årsräntors kapitaliseringsfaktor, $[(1+p)^n - 1]/[p \times (1+p)^n]$, där alltså $p = 0,04$ och $n = 15$.

- Totalskada: $11\,110 + 2\,800 = 13\,910$ kr.

Ersättningsbelopp

- Intrångsersättning: 5 000 kr.
- Annan ersättning: $13\,910 - 5\,000 = 8\,910$ kr.

Exempel 3.

Förutsättningar

Samma förutsättningar som i exempel 1, men kalkylperioden 5 år i stället för 15 år.

Beräkning

- Nuvärdessumman av 5 årsskador: $4,45 \times 1\,000 = 4\,450$ kr.
- Nuvärde av framtida marknadsvärdeminskning: $0,82 \times 10\,000 = 8\,200$ kr.
- Totalskada: $4\,450 + 8\,200 = 12\,650$ kr.

Ersättningsbelopp

- Intrångsersättning: 10 000 kr.
- Annan ersättning: $12\,650 - 10\,000 = 2\,650$ kr.

Exempel 4.

Förutsättningar

Samma förutsättningar som i exempel 1, men kalkylräntan 5 i stället för 4 procent.

Beräkning

- Nuvärdessumman av 15 årsskador: $10,38 \times 1\,000 = 10\,380$ kr.
- Nuvärde av framtida marknadsvärdeminskning: $0,48 \times 10\,000 = 4\,800$ kr.
- Totalskada: $10\,380 + 4\,800 = 15\,180$ kr.

Ersättningsbelopp

- Intrångsersättning: 10 000 kr.
- Annan ersättning: $15\,180 - 10\,000 = 5\,180$ kr.

Den minskade M-faktorn i exempel 2 leder helt naturligt till att totalskadan och intrångsersättningen minskar jämfört med exempel 1. Posten annan ersättning ökar dock till 8,7 årsskador. En minskning av kalkylhorisonten (exempel 3) leder till att totalskadan och annan ersättning minskar. Även den högre kalkylräntan i det sista exemplet gör att totalskadan och annan ersättning minskar.⁸³⁰

⁸³⁰Komponenterna i exempel 4 är för övrigt samma som ligger till grund för 1974 års norm för stolpintrång i jordbruksmark, i vilken huvudregelns ersättningsbelopp motsvarar 15,2 årsskador. Jfr ovan s. 229.

4.8.2 Känslighetsanalys

Storleken på de parametrar som ingår i IAN-modellen har naturligtvis en direkt betydelse för ersättningarnas storlek, vilket framgått av exemplen ovan. Resultatet av en mer systematisk variation av M-faktorn, kalkylperioden och kalkylräntefoten har sammanställts i tabell 10.

Tabell 10. Inverkan av varierande kalkylperiod, kalkylräntefot och M-faktor (5, 10 och 15). Siffrorna anger kvoten mellan totalskadan och en bestående, reall oförändrad årsskada.

Kalkylperiod	Kalkylräntefot och M-faktor								
	3 procent			4 procent			5 procent		
	5	10	15	5	10	15	5	10	15
5 år	8,9	13,2	17,5	8,6	12,7	16,8	8,2	12,1	16,0
10 år	12,2	15,9	19,6	11,5	14,9	18,3	10,8	13,8	16,9
15 år	15,2	18,4	21,5	13,9	16,7	19,5	12,8	15,2	17,6
20 år	17,6	20,4	23,2	15,9	18,2	20,7	14,4	16,2	18,2
25 år	19,8	22,2	24,6	17,5	19,4	21,3	15,6	17,1	18,6

Tabellen visar den beräknade kvoten mellan totalskadan (T) och en bestående, reall oförändrad årsskada (Å). $T/\text{Å}$ varierar mellan 8,2 och 24,6. Några närmast självklara slutsatser är att $T/\text{Å}$ ökar med kalkylperiodens längd, M-faktorns storlek samt minskad kalkylräntefot. Andra slutsatser som kan vara värda att lyfta fram är följande:

- Storleken på M-faktorn får en relativt sett liten inverkan på totalskadan vid långa kalkylhorisonter. Totalskadan nästan fördubblas, från 8,6 till 16,8, om M-faktorn ökar från exempelvis 5 till 15 vid kalkylperioden 5 år och 4 procents kalkylränta. Om kalkylperioden däremot är 25 år blir ökningen av totalskadan enbart drygt 20 procent ($T/\text{Å}$ 17,5 respektive 21,3).
- Relationen mellan intrångsersättning och annan ersättning varierar naturligt nog också med parametrarna. Posten annan ersättning utgör sålunda en större andel av totalersättningen ju lägre M-faktorn och kalkylräntan är och ju längre kalkylperioden är. Extremvarianterna i

detta avseende är T/Å-beloppen längst upp till höger (16,0) och längst ner till vänster i tabellen (19,8), då annan ersättning utgör 6 respektive 75 procent av totalskadan (1/16 respektive 14,8/19,8).

Det ska uppmärksammas att tabellen visar det förenklade fallet att årsskadan är reellt oförändrad under kalkylperioden. Den vanliga situationen är ju att den reala årsskadan som helhet för ett vägintrång kommer att minska beroende på anpassningsåtgärder etc. Tabellen kan dock vara till ledning för att bedöma totalersättningen för vissa delposter, t.ex. försvårad brukning.

4.9 Sammanfattande kommentarer

Beräkningen av den totala ersättningsgilla skadan enligt IAN-modellen görs för att bestämma posten annan ersättning, dvs. ersättning för en skada *utöver* intrångsersättningen. Denna restpostprincip vid intrång på jordbruksfastighet - eller för övrigt vilket slag av avkastningsfastighet som helst - utgör grunden för den presenterade IAN-modellen. Det är viktigt att skilja på fastighetsägarens två funktioner, ägare och brukare, vid bestämningen av den rättsenliga ersättningen.

Beräkningen med IAN-modellen är en *rättslig värdering* av fastighetsägarens minskade avkastningsvärde. I botten ligger en vanlig modell för avkastningsvärdering; nuvärde av ett antal (minskade) årsavkastningar plus att hänsyn tas till fastighetens restvärde vid slutet av kalkylperioden. Men till detta ska läggas att den rättsliga värderingen ställer särskilda krav, vilket kan motivera att även totalskadan - det minskade avkastningsvärdet - bestäms med en viss *säkerhetsmarginal*. Detta kommer bl.a. till uttryck genom den schabloniserade bestämningen av de *parametrar* som ingår i IAN-modellen.

Den årliga skadan bör som vi sett utgå från förändringen av *inkomster och utgifter* samt beräknas före skatt och i reala belopp. En annan sak är att det av praktiska skäl kan vara enklare att i vissa fall räkna med intäkter och kostnader. In- och utbetalningar (cash-flow), som är det mått som vanligtvis brukar förordas vid avkastningskalkylering, är däremot inte ett relevant mått för den rättsliga värderingen, bl.a. därför att värdet av eget arbete inte fångas upp.

Kalkylperioden för fysiska personer kan schabloniseras på flera olika sätt. Avgörande för periodens längd är i huvudsak dels *fastighetsägarens* sannolika återstående innehavstid, med hänsyn till främst dennes ålder, dels *jordbruksföretagets* livskraft. En variation kan behöva göras för olika slag av intrångeffekter.

Den framtida förmögenhetsminskningen innefattar först och främst den sannolika prisminskningen på fastigheten när den avyttras vid slutet av kalkylperioden. Det är teoretiskt den *faktiska* marknadsvärdeminskningen som ska tas med i kalkylen, men det kan finnas anledning till praktiska eftergifter även i det här avseendet. Dessutom ska *inverkan på maskinernas restvärde* beaktas; såvida inte detta har gjorts på annat sätt genom att använda kostnader som grund för beräkning av årsskadan.

Kalkylräntan, slutligen, bör principiellt sett bestämmas med utgångspunkt från fastighetsägarens förväntade avkastning vid en realistisk och *rimlig placering* av ersättningsbeloppet. I grunden är det en individuell bedömning av även denna parameter fast de praktiska och rättsliga aspekterna talar för schablonisering.

Vi har alltså sett att *officialvärderingen* kan motivera en rättslig *säkerhetsmarginal* som byggs in i schabloniseringen av de olika parametrarna. Det behöver å andra sidan inte innebära att endast ett schablonvärde används genomgående. Tvärtom, det kan vara befogat att variera t.ex. kalkylhorisonten i en större utsträckning än vad som görs idag. Bedömningen av anpassningsåtgärder, t.ex. alternativ användning av maskiner och arbetskraft, är en annan faktor som bör kunna individualiseras mer än i dagens värderingsmetoder.

Sammantaget kan det sagda innebära att den ersättningsgilla *totalskadan* av ett visst vägintrång på jordbruksfastighet kan ofta komma att bli *olika för olika personer*, beroende på främst olika återstående innehavstid. Till detta kan läggas att intrångsersättningen kan komma att variera mellan olika delar av landet (olika M-faktor etc). Spridningen i totalersättningarnas storlek kan därför bli stora för ett likartat intrång, vilket har framgått av beräknings-exemplen i avsnitt 4.8.

Kapitel 5

Syntes och sammanfattande slutsatser

5.1 Inledning

Det är dags att knyta ihop och summera det hela. Vi har sett att den rättsliga värderingen utgör ett symbiotiskt förhållande mellan ekonomi och juridik. Målet med värderingen är styrt av gällande ersättningsregler. I expropriationslagens förarbeten betonas just att värderingen av *fastighetsskadan* - som i intrångssituationen kompenseras med intrångsersättning - ska ta sikte på marknadsvärdet och att valet av lämplig metodik får avgöras från fall till fall. Posten annan ersättning ska täcka fastighetsägarens ersättningsgilla restskada, dvs. *övrig ekonomisk skada*. I situationen att en avkastningsfastighet drabbas kan annan ersättning sålunda - enligt min tolkning - bestämmas till skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan (avkastningsvärdeminskningen) och intrångsersättningen.

Denna lagligt reglerade tudelning av den totala ersättningen har varit en grundläggande utgångspunkt för mitt arbete. En annan central funktion har *differensläran* haft som grund för bestämning av totalskadan, vilket kommer till uttryck i IAN-modellens beräkningssätt.

Såväl intrångsersättningen som totalskadan bör som vi sett bestämmas genom ett *rättsligt* värderingsförfarande. Redan från början kommer därför målet, innebörden i de två ersättningsarterna, att vara styrande för värderingsmetodiken. Jag har illustrerat detta förhållande i figur 6 i avsnitt 1.2.

Målet för den rättsliga värderingen av *intrångsersättningen* kan som framgått vara ett annat än att bedöma en strikt ekonomisk marknadsvärde-minskning; även om man bortser från de lagligt reglerade undantagen från marknadsvärdeprincipen. Jag kommer att här först återvända något till frågan om tolkningen av intrångsersättningens innehåll, speciellt med avseende på officialvärdering vid lantmåteriförrättning.

Den rättsliga värderingen för uppskattning av *annan ersättning* i förrättnings-situationen är också speciell - i förhållande till domstolssituationen - med tanke på att denna ersättningspost kan vara svår att officialutreda och att det därför kan behövas schabloner som hjälpmedel för skadeuppskattningen.

Jag behandlar frågorna om de två ersättningsarterna mer allmänt i avsnitt 5.2 och går in på dem närmare i ett varsitt avsnitt (5.3 respektive 5.4). I avsnitt 5.5 analyserar jag metodiken som helhet mot bakgrund av bl.a. den gällande ersättningslagstiftningen. Effekterna av vissa tänkbara lagändringar diskuterar jag kort i det efterföljande avsnittet 5.6.

5.2 Den officialrättsliga ansatsen

Jag har som huvudspår valt att utgå från officialvärdering vid lantmäteriförrättning, med de speciella processuella regler om bl.a. *officialutredning* som gäller i den situationen. Denna officialrättsliga ansats har påverkat den beskrivna värderingsmetodiken i flera avseenden. Ett är tolkningen av eller innebörden i minskat marknadsvärde, vilket kan motivera att *schabloner* med en viss *rättslig säkerhetsmarginal* kan förordas som underlag för att bestämma intrångsersättningen. Vidare kan det behövas värderingsstöd av liknande art för att uppskatta annan ersättning.

Jag har inte mer än i förbigående diskuterat i vilken mån det kan anses vara någon principiell skillnad mellan en officialrättsligt bestämd *intrångsersättning* och en sådan ersättning bestämd av domstol.⁸³¹ De processuella utgångspunkterna är alltså olika, men det är samma materiella bestämmelser i 4 kap. ExL. Min egen uppfattning är att denna fråga inte bör förstoras upp, men att den inte heller bör förbigås. Man kan nämligen inte helt bortse från att de skilda förfarandereglerna kan leda till en viss skillnad i den rättsliga bedömningen av intrångsersättningen. Eftersom lantmäterimyndigheten ska officialutreda, inte ta ställning till yrkanden med i princip delad bevisbörda, kan detta vara ett motiv i sig för den rättsliga säkerhetsmarginalen. Den generella osäkerhet som finns vid all fastighetsvärdering bör inte drabba markägaren i den situationen. En annan skillnad kan (möjligen) vara att den kan vara svårare att få gehör för en metod som bygger på marknadssimulering i domstol än i förrättning, vilket jag återkommer till i nästa avsnitt.

⁸³¹ Att det däremot kan bli en skillnad vid bestämningen av annan ersättning ligger helt klart i det rättsliga systemets natur. Lantmäterimyndigheten kan inte fullständigt officialutreda frågan om annan ersättning eftersom myndigheten inte kan t.ex. kräva in vittnesbevisning.

Samtidigt är det ett faktum att domstolsförfarandet kommer att tillämpas vid överprövning av lantmäterimyndighetens beslut. Det kan ju vid ett första påseende framstå som ett dilemma. Vilken rättslig marknadsvärdeinnebörd ska domstolen i så fall ta ställning till? I den praktiska tillämpningen synes detta emellertid inte ha lett till några direkta problem, vilket torde ha framgått av översikten över rättstillämpningen vad gäller värderingsmetoder och normer. Den värderingsmetodik som tillämpats vid förrättningsvärderingen har regelmässigt godtagits av domstolarna; man kan åtminstone inte finna att det nu antydda problemet har ställts på sin spets i domstolshanteringen.

De tvistiga ersättningsfrågor som föranleds av *vägrättsupplåtelse* ska ju prövas av domstol redan i första instans. Det blir inte aktuellt med samma officialförfarande som vid ianspråktagande av mark för järnväg genom fastighetsreglering. Det finns dock i övrigt *stora likheter vad gäller processen* för att lösa ersättningsfrågorna. Det är många markägare som berörs, man försöker i första hand komma överens med stöd av generellt tillämpliga värderingsunderlag (normer eller värderingsrekommendationer) och det är endast en liten andel av fallen som prövas av domstol.

Slutsatser. Det finns knappast någon anledning att med hänsyn till procedurreglerna skilja på principerna för att bestämma ersättning för intrång av allmän väg respektive järnväg m.m. I båda fallen bör man sålunda kunna tillämpa den redovisade metodiken för att bestämma intrångsersättning och annan ersättning. Ett schabloniserat värderingsunderlag är ett viktigt hjälpmedel, vare sig detta går under benämningen rekommendationer för förrättningsvärdering, schabloner eller värderingsnormer. Tillämpning av normer är ju ett värderingsförfarande som har accepterats i rättspraxis (NJA 1959 s. 354, se avsnitt 3.3.4).

5.3 Principerna för intrångsersättning

Intrångsersättningen (vid officialvärdering) bör alltså bestämmas med en viss *säkerhetsmarginal* i förhållande till ett enligt gängse värderingsmetoder bestämt belopp. Säkerhetsmarginalen är sedd ur fastighetsägarens synvinkel. Mer konkret kan detta innebära att man t.ex. utgår från att det är en aktiv jordbrukare som är den presumtive köparen av fastigheten när man bedömer intrångsersättningen med stöd av bl.a. marknadssimulering.

En stor vikt vid just *marknadssimulering* kan kanske sägas vara specifikt för ett officialförfarande vid förrättning jämfört med ett domstolsförfarande när det gäller värdering i det enskilda fallet. Det är sannolikt så att det med hänsyn till de processuella reglerna (bevisvärdering etc.) kan vara svårt eller åtminstone svårare, generellt sett, att få acceptans för marknadssimulering

hos en domstol än om en förrättningslantmätare utreder ersättningen.⁸³² Men det sagda bör å andra sidan inte ses som ett argument för att domstolarna *inte* kommer att acceptera en schabloniserad värderingsmetodik där marknadssimulering utgör ett viktigt moment, eftersom ersättningsnormer över lag har accepterats av domstolarna.

Det bör dock framhållas att marknadssimulering är inte fråga om rena bedömningar eller kvalificerade gissningar. *Avkastningskalkyler* för att uppskatta exempelvis årsskadan är väsentliga värderingsunderlag i det enskilda fallet. Dessutom ligger i botten mer övergripande *empiriska undersökningar* av hur marknaden kan antas reagera på ett intrång. Simuleringen är ett viktigt instrument för att variera intrångsersättningens storlek beroende på bl.a. intrångets art, fastighetens belägenhet i landet, dess arrondering före intrånget etc. Vi har av avsnitt 3.4.2. sett att tekniken kommer till sin rätt för att t.ex. bedöma åkermarkens marginalvärde och att den ligger till grund för de föreslagna M-faktorerna

Intrångsersättningen bör bestämmas utifrån *fastighetsanknutna grunder*. Med detta menar jag att rent personliga, individanknutna förhållanden inte bör inverka på intrångsersättningens storlek. Det ligger i sakens natur att den typen av skadepåverkade omständigheter, t.ex. specialodlingar, återstående innehavstid etc, bör i stället beaktas via posten annan ersättning. Endast skador som är av den *arten* att de påverkar marknadsvärdet ska ju ersättas som intrångsersättning, vilket för den skull inte *behöver* innebära att ersättning för hela skadan utgår som intrångsersättning. De flesta intrångseffekterna vid jordbruksintrång är ju som vi sett av den arten att de påverkar såväl fastighetsvärdet som det ekonomiska resultatet för jordbruksrörelsen.

Sist i kapitel 3 väcktes frågan om *mätmoggrannheten*. Är det nödvändigt att i detalj identifiera och kvantifiera intrångseffekterna om intrångsersättningen ändå i slutändan bedöms genom ett schabloniserat förfarande? Kan det gå att förenkla även de inledande momenten i värderingsprocessen? Det har framgått att det kan bli tämligen subtila värderingsproblem för vissa slag av effekter, som flyttning av stängsel etc.

Jag vill här bara understryka det som framfördes tidigare, nämligen att det inte framstår som ett hållbart argument att ta en genväg redan från början. Värderingsosäkerheten i det sista ledet i processen, bedömningen av

⁸³² Detta är mer en känsla jag har med tanke på domstolarnas bevisprövningssystem etc; det är inget som jag kan direkt styrka på grundval empiriska undersökningar. Man får dessutom komma ihåg att marknadssimulering är en tämligen ny företeelse över huvud taget när det gäller fastighetsvärdering. Och erfarenheten säger att det kan ta en viss tid innan en ny värderingsmetod eller värderingsprincip blivit såväl prövad som accepterad av domstolarna, särskilt om lantmäteriförrättning är första instans.

marknadsvärdeminskningen, är alltså inte en ursäkt för att ge avkall på noggrannheten i det första ledet. Å andra sidan ska identifieringen och kvantifieringen av intrångseffekterna inte heller överdrivas. Grundprincipen är trots allt att det är enbart de effekter som är av arten att kunna påverka fastighetens marknadsvärde som ska tas med i värderingen. Det kan dessutom påminnas om att samtliga effekter behöver värderas i vilket fall som helst som grund för bestämning av totalskadan,⁸³³ varför det i en praktiskt inriktad värderingsmetodik knappast finns anledning göra någon stor affär av frågan om en eventuell särskild kvalitet på underlaget för bedömningen av intrångsersättningen.

En näraliggande fråga, som också den berördes i avsnitt 3.5, gäller i vilken mån en *slutlig rimlighetskontroll* bör göras om intrångsersättningen uppskattas enligt de redovisade principerna. Jag drog den slutsatsen att det *normalt inte* torde finnas anledning till en sådan kontroll. Den rättsliga värderingen med dess säkerhetsmarginal tar i princip hänsyn till att summan av olika delposter torde motsvara fastighetens totala (rättsliga) marknadsvärdeminskning. Givetvis kan det förekomma undantagsfall, situationer då det kan finnas anledning korrigera summan av delposterna såväl uppåt som nedåt för att intrångsersättningen ska stå i rimlig proportion till fastighetens marknadsvärde. Det går alltså inte att vara alltför kategorisk i denna fråga.

Slutsatsen blir sålunda att den redovisade schabloniserade värderingsmetodiken bör kunna tillämpas i normala, ej extrema, intrångsfall vid officialvärdering och att de belopp som faller ut kan anses vara ett rimligt mått på intrångsersättningen med hänsyn till bl.a. värderingsosäkerheten. Frågan om vad som kan anses vara en skälig säkerhetsmarginal kan givetvis diskuteras, och jag återkommer till den i avsnitt 5.5.

⁸³³ Man kan naturligtvis alltid diskutera vilket noggrannhetskrav som bör ställas på det första steget i värderingsprocessen - *identifiering* av intrångseffekter - också för beräkning av totalskadan. Jag har ju inte gått närmare in på denna fråga i detta arbete utan i huvudsak utgått från en i princip samma lösning som 1983 års jordbruksnorm bygger på. Traditionellt har en sådan noggrann beskrivning av intrångseffekter legat till grund värderingsnormer etc. i vårt land (jfr avsnitt 1.1.3). Jag har inte haft anledning att närmare ta ställning denna fråga om graden av schablonisering och förenkling här. Bara som en jämförelse med övriga nordiska länder kan sägas Finlands värderingsmetod för vägintrång påminner som mycket om den svenska jordbruksnormen, i Danmark har man en mycket grovt tilltyd "norm" och i Norge ligger man, förenklat, någonstans mitt emellan. Som ett exempel på förenklingen i Danmark kan nämnas att för försvårad brukning betalas normalt ersättning till ett belopp motsvarande halva värdet av det berörda fältet.

5.4 Principerna för totalskada och annan ersättning

Restskadepincipen vid intrång på avkastningsfastigheter, t.ex. en jordbruksfastighet, kan motiveras av två huvudanledningarna. Vi har först den i expropriationssammanhang grundläggande principen om *oförändrad förmögensställning*. Som framgått av avsnitt 2.2.1 kan detta direkt motivera att annan ersättning reglerar övrig ersättningsgill skada; givetvis efter det att intrångsersättningen har bestämts på ett rättsenligt sätt med avdrag för ej ersättningsgilla belopp.

Den andra motiveringen, som jag med skadeståndsrätten som förebild lade fram som ett ytterligare argument i avsnitt 2.4, är att det är *två objekt* som skadas, dels fastigheten, dels den jordbruksrörelse som bedrivs på fastigheten. Denna uppdelning blir speciellt tydlig i arrendesituationen då det är två sakägare som drabbas. Men även om fastighetsägaren brukar fastigheten själv är det med hänsyn till lagstiftningen nödvändigt att skilja på fastighetsskadan å ena sidan och övrig skada för ägaren å andra sidan. För att det inte ska bli risk för dubbel kompensation är det *bästa sättet* att *beräkna* den *individanknutna* posten annan ersättning till skillnaden mellan minskningen av avkastningsvärdet (ersättningsgill totalskada) och intrångsersättningen.

Det som gör att det normalt faller ut såväl intrångsersättning som annan ersättning vid vägintrång på jordbruksfastigheter är alltså *dels* fastighetsägarens två olika satsar - ägare *och* brukare, *dels* att avkastningsvärdet regelmässigt påverkas mer än marknadsvärdet.

Det går även att visa genom ett *alternativt beräkningssätt* att det uppkommer annan ersättning med utgångspunkt från att det är en skada på *jordbruksrörelsen*. I beräkningen av totalskadan enligt IAN-modellen ska de inkomstbortfall och utgiftsökningar som intrånget orsakar tas med i kalkylen. Enligt det alternativa sättet skulle man kunna se problemet som så, att ränteinkomsten på intrångsersättningen blir en inkomstpost för jordbruksrörelsen. Annorlunda kan man också se saken som så, att rörelsens kostnader för disposition av fastigheten minskar genom intrånget.⁸³⁴

Detta (första) alternativa beräkningssätt är inte identiskt med att bestämma minskningen av fastighetens avkastningsvärde enligt IAN-modellen; man tar inte med någon

834

Jfr Körlov (1953) s. 236, som säger bl.a. följande: "Om man först ser till det typiska fallet, att fastigheten utnyttjas för något slag av rörelse med ekonomisk syfte, kan värderingen av expropriationsskadan sägas bestå i att man söker upprätta två skilda bokföringar för rörelsen, en vid alternativet expropriation samt en vid alternativet icke-expropriation. Gränsdragningen mellan ersättning för expropriationsskada å restfastighet och ersättning för »annat intrång» kan sägas bestå i att bestämma det belopp, varmed kostnaderna för disposition av fastigheten skall ingå i rörelsens bokföring."

restskada vad gäller fastigheten. Beräkningen utgår bara från de förändringar av intäkter och kostnader som antas inträffa under den återstående tid som fastighetsägaren har kvar jordbruksrörelsen. Beräkningsprincipen kan belysas med ett *exempel*.

Vi utgår från följande förutsättningar. Årsskada i form av utgiftsökningar 1 000 kr, återstående innehavstid 10 år, fastighetens marknadsvärdeminskning (= intrångsersättning) 10 000 kr och kalkylräntefot 4 procent. Ägaren kan placera intrångsersättningen och få en årlig avkastning på 4 procent, motsvarande 400 kr. Detta belopp tas med som en ökad inkomst i rörelsen (alternativt en minskad ränteutgift). Den faktiska årsskadan för rörelsen blir därför $1\,000 - 400 = 600$ kr. Rörelseskadan blir nuvärdessumman av 10 årsbelopp, dvs. $8,1109 \times 600 = 4\,867$ kr. Detta belopp ska utgå som annan ersättning.

Vi kan jämföra med vad resultatet blir enligt huvudmetoden, restpostprincipen. Den framtida förmögenhetsminskningen förutsätts uppgå till ett reallt lika stort belopp som marknadsvärdeminskningen idag, 10 000 kr. Totalskadan enligt IAN-modellen blir $8,1109 \times 1\,000 + 0,6756 \times 10\,000 = 8\,111 + 6\,756 = 14\,867$ kr. Posten annan ersättning blir $14\,867 - 10\,000 = 4\,867$ kr, *exakt samma belopp* som enligt det alternativa beräkningssättet.

När det så gäller beräkningsmetodiken för totalskadan, dvs. *IAN-modellen* och dess olika parametrar, kan konstateras att det i grunden är en *avkastningskalkyl, som modifierats* i vissa avseenden för att uppfylla de krav som den rättsliga värderingen ställer. De olika graderna av schablonisering kan sägas vara en sådan rättslig eftergift gentemot ett mer strikt ekonomiskt synsätt. En annan modifiering är att den framtida förmögenhetsminskningen innefattar inte bara den fasta egendomen utan även lös egendom, t.ex. maskiner. Efter förebild från differensläran tar IAN-modellen sikte på förändringen av jordbruksrörelsens inkomster och utgifter såväl under ägarens återstående brukningstid som när denne avvecklar jordbruket i framtiden. Även de föreslagna schabloniseringarna beträffande kalkylhorisont och kalkylräntefot har gjorts med hänsyn till att det är en *rättslig värdering*.

Det ska betonas att de schabloniseringar i olika avseenden som har redovisats är enbart *förslag*. Visserligen är det enligt min bedömning de rimligaste mot bakgrund av bl.a. det erfarenhetsmaterial som finns idag, men själva IAN-modellen står inte och faller med att storleken på vissa parametrar ändras. Det är fullt möjligt att välja vilka parametrar som helst i t.ex. en värderingsnorm. Detsamma gäller också för valet av mått för den minskade årsavkastningen i kalkylen (inkomster/utgifter, ej hänsyn till skatt

⁸³⁵ Om den framtida marknadsvärdeminskningen däremot inte uppgår till ett lika stort belopp, reallt sett, som intrångsersättningen, så kommer det inte att bli samma resultat. Om vi som exempel förutsätter att intrångsersättningen bestäms till 12 000 i stället för 10 000 kr i exemplet ovan, blir den årliga nettoskadan $1\,000 - 480 = 520$ kr. Nuvärdessumman blir $8,1109 \times 520 = 4\,218$ kr. Den totala ersättningen enligt blir sålunda $12\,000 + 4\,218 = 16\,218$ kr. Totalskadan enligt IAN-modellen (14 867 kr) påverkas däremot inte av att intrångsersättningen höjs, utan endast fördelningen mellan de båda ersättningsposterna; posten annan ersättning blir 2 867 kr. Den alternativa, förenklade beräkningsmetoden framstår därför som riktig endast under vissa förutsättningar.

samt reala belopp). Det är principiellt sett inget som hindrar att andra mått väljs, bara man är medveten om konsekvenserna för slutresultatet och eventuell inverkan på övriga parametrar i modellen.

Sammanfattningsvis menar jag att IAN-modellen utgör en principiellt riktig grund för bestämma totalskadan och därmed annan ersättning på ett rättsenligt sätt. Metoden som sådan har ju accepterats i rättspraxis för att beräkna minskningen av avkastningsvärdet (NJA 1998 s. 62, se avsnitt 4.2.4) Det är själva beräkningsmetodiken som varit central i detta arbete, inte i första hand storleken på de enskilda parametrarna. I det enskilda värderingsfallet är det naturligtvis viktigt att korrekta ingångsdata används så långt det är möjligt. De schabloner som har redovisats utgör dock ändå ett försök att redovisa rimliga värden på de olika parametrarna.

5.5 Metodiken som helhet

Marknadsvärdet är som framgått av kapitel 1 ett objektsanknutet värde i den bemärkelsen att det är knutet till värderingsobjektet fastigheten. Avkastningsvärdet är på motsvarande sätt subjektsanknutet eller med andra ord individanknutet (individuellt). I analogi med det sagda skulle man kunna benämna posterna *intrångsersättning* respektive *annan ersättning* som objekts- respektive subjektsanknutna ersättningar. Jag föredrar emellertid termerna *fastighetsanknuten* respektive *individanknuten* när det gäller ersättningarna.⁸³⁶

Den fastighetsanknutna *intrångsersättningen* bör som vi sett värderas till samma belopp oavsett den aktuella fastighetsägarens situation. Enligt min mening ska beloppet inte påverkas av vare sig personanknutna driftsmetoder eller övriga personberoende faktorer, t.ex. återstående brukningstid.

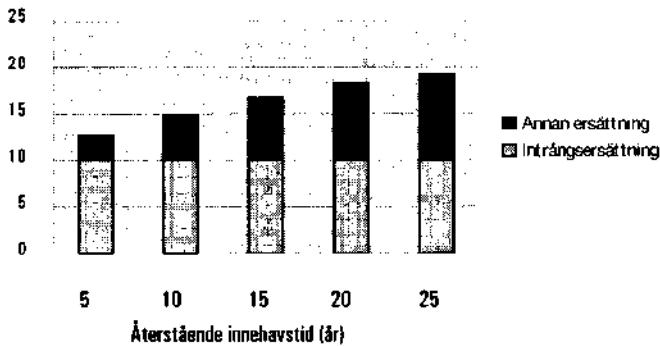
Den *individanknutna* posten *annan ersättning* kan däremot komma att variera från fall till fall beroende på olika ägaranknutna förhållanden - även om intrångseffekterna är exakt samma. Teoretiskt sett är samtliga huvudparametrar (årsskada, kalkylperiod, fastighetens restvärde och kalkylräntefot) i en avkastningskalkyl av individuell natur. I den rättsligt anpassade IAN-modellen kan det dock som vi sett vara motiverat att schablonisera

⁸³⁶ Detta för att det inte ska bli någon sammanblandning med de begrepp jag laborerat med tidigare i arbetet. I föregående avsnitt sades t.ex. att det är *två* objekt som skadas, fastigheten och jordbruksrörelsen, och det var i det sammanhanget mer i den skadeståndsrättsliga betydelsen. Och jag har även talat om objektsvärdering av maskiner. Därför skulle det vara något förvirrande om jag kallade intrångsersättningen för objektsanknuten. Det säkert också uppstå förvirring om annan ersättning betecknas som en subjekts anknuten post, med tanke på att endast objektivt mätbara skador är ersättningsgilla expropriationsskador enligt definitionen i avsnitt 2.3.

parametrarna med hänsyn till bl.a. kravet på förutsägbarhet och övriga rätts-säkerhetsaspekter.

Av beräkningsexemplen i avsnitt 4.8 har framgått att resultatet i ersättningshänseende blir att det i princip alltid uppkommer en skada utöver intrångsersättningen för försvårad brukning och andra liknande bestående intrångseffekter. Det kommer följaktligen att normalt utgå annan ersättning till fastighetsägaren för den typen av intrång. Resultatet för ett visst intrång blir att samtliga fastighetsägare får en lika stor intrångsersättning, men posten annan ersättning kommer att variera med bl.a. innehavstidens längd. Den som exempelvis antas komma att bruka fastigheten i 5 år får mindre total ersättning än den som antas bruka fastigheten i 15 år, vilket illustreras av figur 22.

Men det är inte bara skillnader i återstående brukningstid som kan leda till olika stor totalersättning. Även årsskadan kan komma att variera från fall till fall. Förutom situationen med specialodling, då posten annan ersättning ofta torde bli större än för en normalodling, kan det vara rimligt att vid värderingen av egen arbetskraft skilja på t.ex. hobbybrukare, deltidsbrukare och heltidsbrukare. Detta kan alltså leda till att årsskadan och följaktligen också posten annan ersättning blir olika stor. Det skulle i sin tur förenklat kunna innebära att en hobbybrukare normalt får enbart intrångsersättning och inte någon annan ersättning.



Figur 22. Totalskadan (T/\bar{A} -faktor) relaterad till återstående innehavstid samt fördelning på intrångsersättning och annan ersättning. (Exemplet utgår från M -faktor 10 och kalkylräntefoten 4 procent; jfr tabell 10 i avsnitt 4.8.2.)

Med utgångspunkt från resultatet i ovanstående figur - dels att totalskadan varierar, dels att den ska fördelas på intrångsersättning och annan ersättning - kan följande frågor behöva diskuteras.

1. Stämmer resultatet överens med lagstiftarens *syfte* och/eller avsikt?
2. Är resultatet *rimligt/skäligt* sett ur fastighetsägarens synvinkel?
3. Blir inte detta resultat (onödigt) *krångligt* i tillämpningen? Kan det vara motiverat med ytterligare förenklingar?

(1) När det gäller den första frågan vill jag inledningsvis konstatera att resultatet, enligt min mening, är en *konsekvens* av lagstiftarens uppdelning av totalskadan på olika ersättningsarter samt att principen om oförändrad förmögenhetsställning ska upprätthållas.

Men man kan kanske fråga sig om det varit lagstiftarens *avsikt* att det ska utgå annan ersättning generellt i den ersättningssituation som är aktuell här. För att besvara frågan kan det vara lämpligt att gå tillbaka till uttalandet av departementschefen om gränsdragningen mellan ersättningsarter (jfr ovan s. 99), nämligen att det inte är meningen att skador ska kunna föras över från den ena ersättningsarten till den andra och att en skada som är av typen att vara hänförlig till intrångsersättning inte ska kunna kompenseras genom annan ersättning. Detta uttalande har sedan tolkats på olika sätt. För min egen del ställer jag alltså mig bakom den tolkning som bl.a. går ut på att sådan marknadsvärdeminskning (fastighetsskada) som inte ersätts på grund av t.ex. influensregeln och presumptionsregeln inte ska ersättas via annan ersättning. I det avseendet är annan ersättning inte en restskada. Uttalandet kan därför enligt min mening knappast tas som ett argument för att annan ersättning *inte* bör kunna utgå generellt. Något HD-avgörande som belyser just värderingssituationen intrång på jordbruksfastigheter finns det å andra sidan inte, däremot flera hovrättsutslag. Men en parallell torde enligt min uppfattning kunna dras med situationen i rättsfallen NJA 1979 s. 735 I och II, där annan ersättning utgick för rörelseskada vid sidan om löseskilling.

De skador (intrångseffekter) som behandlats i detta arbete är vanligtvis av den arten att de kan påverka både fastighetens marknadsvärde och det ekonomiska resultatet för *jordbruksrörelsen*, dvs. avkastningsvärdet. Den värderingsmässiga orsaken till att det uppkommer annan ersättning är ju att *avkastningsvärdet minskar med ett större belopp än marknadsvärdet*. Förklaringen till detta kan som vi sett vara av olika slag; att marknaden inte är rationell och/eller inte inhämtar all fastighetsinformation, att det är en komplicerad prisbildningsprocess som gör att arronderingsfaktorn har en underordnad betydelse etc. Till viss del har vi neutraliserat dessa marknadsfaktorer genom att vid simuleringen i den rättsliga värderingen utgå från

förvärvskategorin aktiv brukare. Men ett viktigt faktum kvarstår, nämligen att en sådan köpare förvärvar (den skadade) fastigheten i befintligt skick medan innehavaren fortsätter att bruka fastigheten med samma maskiner m.m. som förut. En presumtiv köpare av den skadade fastigheten torde sålunda av den anledningen drabbas av en mindre framtida årsskada skada än den aktuella ägaren. Det kan vara en ytterligare bidragande förklaring till diskrepansen mellan inverkan på marknadsvärdet och avkastningsvärdet.

Det resultat som figur 22 illustrerar är sålunda, enligt min tolkning, förenligt med och som sagt en konsekvens av gällande rätt. Man har att skilja på intrångsersättning för fastighetsskadan och den individanknutna posten annan ersättning, vilken ska garantera att fastighetsägarens ekonomiska ställning blir samma som före intrånget. Om man gör allvar av marknadsvärdeprincipen, som visserligen bör kunna ges ett vidare innehåll än vid värdering enligt gängse metoder, så kommer det följaktligen att ofta utgå annan ersättning utöver intrångsersättning vid intrång på jordbruksfastigheter.

Däremot är det kanske tveksamt om lagstiftaren har *förutsett* denna konsekvens. Det är lätt att konstatera att de exempel på annan ersättning som redovisas i expropriationslagens förarbeten inte avser situationen med intrång på jordbruksfastigheter. Dessutom är ju marknadsvärdeprincipen egentligen inte logisk för intrångssituationen när avkastningsfastigheter drabbas. Det naturliga vore att ersättningen för fastighetsskadan i innehavarsituationen bestämdes utifrån avkastningsvärdet med tanke på att fastighetsägaren kommer att fortsätta med jordbruksdriften men under ändrade förhållanden. (Jag återkommer till denna fråga i avsnitt 5.7.) Marknadsvärdeprincipen passar bättre för expropriation av hela fastigheter - då fastighetsägaren kan använda löseskillingen för att skaffa en ny liknande fastighet - eller för intrång på andra slag av fastigheter än avkastningsfastigheter.

(2) Om man vill föra ett sorts *rimlighets- eller rättviseresonemang* sett från fastighetsägarnas horisont kan det möjligen vid ett första påseende verka oskäligt att ersättningen blir olika stor beroende på den återstående innehavstidens längd.

Men jag tycker att man lika gärna kan vända på frågan: är det rättvist att en fastighetsägare som på sannolika skäl kommer att bruka fastigheten en lång tid ska få samma ersättning som den som snart kommer att sluta med jordbruket och som inte kommer att drabbas av brukningsintrång under lika lång tid? Formuleras problemet på detta sätt är det kanske lättare att såväl förklara som inse att den totala ersättningen inte alltid bör bli lika stor trots att det fysiska intrånget är exakt likadant.

En tillspetsad situation är då en fastighet nyligen förvärvats inom familjen medan en annan fastighet snart kommer att tas över av en son eller dotter. I det första fallet bör totalskadan alltså bestämmas utifrån en lång återstående innehavstid, i det senare fallet bör en kort innehavstid läggas till grund för fastighetsägarens totalskada. Eftersom ersättningen knyts till *sakägaren*, dvs. i första hand fastighetsägaren, blir konsekvensen att respektive fastighetsägare får olika stor ersättning i detta exempel. Men i det sista fallet, då en son eller dotter står i tur att snart ta över fastigheten, torde det kanske vara vanligt att de faktiskt brukar fastigheten redan. Och de bör i så fall vara berättigade till ersättning i egenskap av nyttjanderättshavare. Den totala ersättningen torde alltså i praktiken på denna grund bli jämnare i vissa fall än vad figur 22 illustrerar.

En annan aspekt på skillnaderna i de totala ersättningsbeloppen för ett visst intrång gäller *säkerhetsmarginalens storlek*. Schablonerna för både intrångsersättningen och totalskadan har som framgått bestämts med en viss opreciserad rättslig säkerhetsmarginal (jfr t.ex. fall b i figur 17 i avsnitt 4.2.2). *Syftet* med en sådan marginal är alltså att fastighetsägarna ska, utan aktiv medverkan, kunna lita på att åtminstone den intrångsersättning som bestäms genom beslut av lantmäterimyndigheten ska täcka fastighetsskadan. När det gäller posten annan ersättning kan myndigheten begära medverkan från fastighetsägarnas sida.

Frågan om marginalens storlek kan givetvis alltid diskuteras. Det blir en avvägning mellan å ena sidan att fastighetsägarna inte ska lida förlust och å andra sidan att lagstiftningen bygger på principen att ersättningen ska täcka förmögenhetsminskningen, varken mer eller mindre. Jag går inte närmare in på att ta ställning till avvägningen i denna fråga. Men beräkningstekniskt kan man tänka sig olika lösningar för att jämna ut totalersättningen. Jag ska bara skissera ett par förslag här.

Ett sätt vore att *genomgående höja säkerhetsmarginalen* för marknadsvärdeminskningen, dvs. att bestämma intrångsersättningen till ett större belopp än de schabloner som föreslagits här. Om vi an knyter till exemplet i figur 22 ligger spännvidden för totalskadan i intervallet 12,7-19,4 årsskador för kalkylperioden 5-25 år. Om vi räknar med M-faktor 15 i stället för 10 kommer motsvarande spännvidd för totalskadan att bli 16,8-21,3 (se även tabell 10 i avsnitt 4.8.2). Det blir en genomgående större totalskada, men kalkylhorisonten får inte ett lika stort genomslag på relationen mellan totalersättningarna.⁸³⁷

Det kan vara värt att påpeka att *om* M-faktor 25 används tillsammans med kalkylräntefoten 4 procent, så kommer totalskadan att exakt motsvara intrångsersättningen. Det

⁸³⁷ Jag har i avsnitt 4.2.2 sagt att principmodellen utgår från att posten annan ersättning inte bör få minska på bekostnad av att intrångsersättningen höjs med en säkerhetsmarginal. Detta borde leda till att även totalskadan i detta fall borde ökas på med i princip motsvarande belopp, dvs. med ett belopp motsvarande 5 M-faktorer. Men detta är inte en relevant jämförelse, eftersom M-faktorerna - t.ex. i tabell 4 - förutsätts vara bestämda med en "normal" säkerhetsmarginal. Jag har alltså inte tänkt i avsnitt 4.2.2 att en mer eller mindre godtycklig höjning av intrångsersättningen ska höja totalskadan i motsvarande grad.

kommer i så fall att inte uppkomma någon restpost, oavsett hur lång kalkylperioden är. Detta resultat är för övrigt det man får om man evighetskapitaliserar årsbeloppet efter denna räntefot. Bara för att visa vad resultatet blir kan vi göra en beräkning utifrån årsskadan 1 000 kr och kalkylhorisonten 15 år. Nuvärdessumman av 15 årsskador: $11,11 \times 1\,000 = 11\,110$ kr (jfr exempel 1 i avsnitt 4.8.1). Nuvärdet av den framtida marknadsvärdeminskningen blir: $0,56 \times 25\,000 = 14\,000$ kr. Totalskadan blir (avrundat) 25 000 kr, alltså samma belopp som intrångsersättningen.

Det som nu diskuterats utgår från gällande rätt.⁸³⁸ Och det är enbart exempel för att belysa vad resultatet blir om man i en schabloniserad värderingsmetod skulle utgå från ett större belopp på intrångsersättningen. Min egen uppfattning är att åtminstone det sist diskuterade exemplet, M-faktor 25 eller evighetskapitalisering, är helt orealistiskt. Det finns inget som talar för en sådan metodik, speciellt inte med tanke på osäkerheten inom jordbruksnäringen idag.

Ett annat tänkbart sätt att utjämna skillnaden vore att *höja totalersättningen för fastighetsägare med kort kalkylhorisont*. Man kunde exempelvis tänka sig att alla under 10 eller 15 års kalkylperiod får lika stor annan ersättning. Tanken bakom detta förfarande är att det i endast mer ovanliga fall kommer att utgå annan ersättning. Det blir i princip samma system som i dagens normer med en enda normaliserad återstående innehavstid, men med den skillnaden att alltså en del kommer att få extra ersättning.

Om vi anknyter till figur 23 skulle man kunna tänka sig att exempelvis alla med kalkylhorisonten 15 år eller mindre får ett totalersättning på 16,7 årsskador och de mer längre horisont ett belopp som stiger med innehavstiden. Fortfarande bör en uppdelning av totalersättningen göras om gällande rätt ska följas.

När jag ändå är inne på beräkningstekniska lösningar kan en *tredje variant* redovisas, nämligen att man i fallet nyss förutsätter att intrångsersättningen motsvarar totalersättningen för de fastighetsägare vars återstående innehavstid är upp till 15 år. Intrångsersättningen kommer sålunda att motsvara 16,7 årsskador. Endast fastighetsägare med längre kalkylhorisont får annan ersättning. Men i detta fall har man som jag ser det gjort ett alltför stort avsteg från marknadsvärdeprincipen.

De exempel på justeringar som nu diskuterats utgör dock enligt min mening en avvikelse från det resultat som bör falla ut om värderingsmetodiken utgår från gällande rätt. Men i t.ex. en värderingsnorm som har accepterats av parterna kan praktiska lösningar liknande de redovisade mycket väl tänkas i syfte att ur bl.a. psykologisk synvinkel minska gapet mellan de ersättningar som betalas ut för samma slag av intrång.

⁸³⁸Det är alltså inte fråga om en lagstadgad höjning av ersättningen jag avser, t.ex. att intrångsersättningen ska bestämmas till marknadsvärdeminskningen *plus* ett procentuellt påslag. Tidigare fanns ju ett sådant system i expropriationslagen med en 50-procentig förhöjning, motiverad bl.a. av att den subjektiva, individuella skadan skulle täckas (jfr t.ex. Hager s. 104 ff.). Jag återkommer något till denna fråga i avsnitt 5.6.

(3) Vi kom därmed in på den sista frågan, om metodiken kan antas bli *krånglig i tillämpningen* och om det finns anledning till ytterligare förenklingar. Det schabloner som redovisats innebär ju i sig förenklingar.

Jämfört med dagens metoder för intrångsvärdering har jag emellertid föreslagit ett antal olika möjligheter att göra en mer individuell beräkning av totalskadan. Såväl i fråga om årsskada, kalkylhorisont och marknadsvärde-minskning har flera alternativ redovisats.

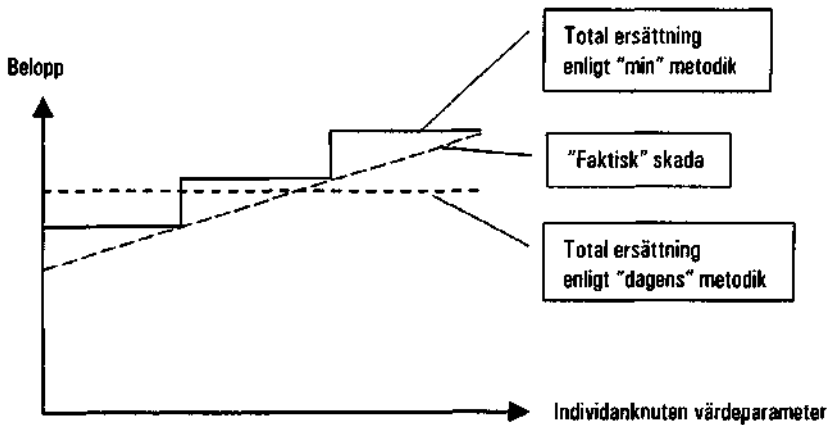
Beräkningstekniskt är det givetvis inga problem att med datorteknikens hjälp variera parametrarna. Det torde inte heller leda till några oöverstigligen hinder att välja rätt parameter, t.ex. olika M-faktor för olika delar av landet eller varierande återstående innehavstid. Med mer konkreta anvisningar och exemplifieringar ser jag det inte som ett stort problem att tillämpa principerna i en operativ värderingsmetodik. Vid tveksamheter om val av parametrar kan det framstå som en skälig princip med hänsyn till rätts-säkerheten att man väljer den faktor som ger högre ersättning (jfr figur 23 nedan).

Eventuella svårigheter blir kanske mer av psykologisk art som antyddes nyss. Men i så fall är det mycket upp till berörda parter att göra nödvändiga normförenklingar. I en rättsenlig metodik för officialvärdering vid lantmäteriförrättning kan det enligt min uppfattning vara en rimlig ambition att utgå från den grad av variation och säkerhetsmarginal som föreslagits här i detta arbete.

Vad som sagts nu om schablonisering och säkerhetsmarginal kan illustreras med figur 23, se nästa sida. De olika alternativen för val mellan olika storlekar på de individanknutna parametrarna bör alltså uppfylla kravet att ingen blir underkompenserad. Det kan naturligtvis diskuteras hur många schablonalternativ det bör finnas att välja mellan, men detta problem tar jag inte ställning till här (figuren visar som exempel tre alternativ). I figuren görs också en jämförelse med dagens värderingsmetoder eller normer, där det är vanligt att det finns endast ett alternativ för t.ex. återstående innehavstid.⁸³⁹ Risken finns då att en del fastighetsägare kan bli underkompenserade, samtidigt som många torde bli överkompenserade.

Figuren illustrerar alltså hur totalersättningen bör bestämmas i förhållande till den "faktiska" skadan enligt de principer som redovisats här. För tydlighetens skull ska erinras om att totalersättningen ska delas upp, så att samtliga fastighetsägare kommer att få samma "grundbelopp" som intrångs-ersättning (jfr figur 22 ovan).

⁸³⁹ Som framgått av avsnitt 4.5.2 förekommer såväl 10, 15 som 20 års normaliserad återstående innehavstid i tillämpningen.



Figur 23. Principiell skillnad mellan resultatet (totalersättning) enligt "min" föreslagna värderingsmetodik och dagens metodik i relation till den faktiska totalskadan.

Figuren kan även få sammanfatta grundtanken i den rättsenliga värderingsmetodik som redovisats i arbetet, nämligen att det är rimligt med en säkerhetsmarginal vid officialvärdering vid förrättning.

I övrigt vill jag som några sammanfattande slutsatser redovisa följande punkter.

- Den beskrivna värderingsmetodiken för intrångsersättning respektive annan ersättning utgår från gällande ersättningsrätt.
- Den fastighetsanknutna intrångsersättningen ska värderas utifrån den i lagtexten preciserade måttstocken minskat marknadsvärde, vilket kan ge ett annat resultat än om gängse värderingsmetoder används för att jämföra fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget.
- Den individanknutna posten annan ersättning utgör en regulator med syfte att garantera i princip oförändrad ekonomisk ställning. IAN-modellen, som bygger på differenslärans principer, är hjälpmedlet för att bestämma den ersättningsgilla totalskadan.
- Värderingsmetodiken tar primärt sikte på officialvärdering vid lantmäteriförrättning. Förhandlingssituationen vid vägrättsintrång är dock likartad och principerna är därför tillämpliga även i den situationen.

- *Schablonisering* av grundläggande värderingsparametrar är ett viktigt inslag i den rättsliga värderingen i syfte att dels nå en inbördes rättvisa mellan sakägarna i samma väg- eller järnvägsprojekt samt mellan olika projekt, dels underlätta den praktiska värderingen då många fastighetsägare berörs av likartade intrång.
- IAN-modellen och restpostprincipen kan tillämpas på *andra slag av avkastningsfastigheter*, t.ex. skogsfastigheter och hyreshus.

5.6 Några framåtblickande synpunkter

Vi har sett av avsnitt 3.3.3 att de *empiriska undersökningar* som ligger till grund för bl.a. *M-faktorns storlek* är av äldre datum. De har vid marknads-simuleringen ändå ansetts kunna utgöra ett visst underlag för bedömningen av hur ett jordbruksintrång kan antas inverka på marknadsvärdet, speciellt med tanke på att målet inte är att uppskatta en exakt statistisk marknadsvärdeminskning.

Men det är trots allt tolkningen av verkligheten som avgör vad som är rätt eller fel. Det vore därför naturligtvis bra med en ny empirisk undersökning liknande den som Larsson gjorde för ett halvsekel sedan om hur arronderingen inverkar på marknadsvärdet. Även om resultatet kanske blir i huvudsak samma, så är det om inte annat av psykologiska skäl bra att kunna styrka ersättningsnivåerna med aktuellt material.

Även storleken på parametrarna *återstående innehavstid* och *kalkyl-räntefot* borde (möjligen) kunna läggas fast med större säkerhet om det fanns tillgång till aktuellare empiriskt material. Den senare tidens turbulens inom jordbruksnäringen har kanske gjort att det är en annan marknadsbild idag än tidigare, vilket även kan ha förändrat omsättningshastigheten av fastighetsbeståndet. Och för att styrka valet av kalkylräntefot vore det värdefullt att veta bättre hur jordbrukarna placerar marginellt kapital idag.

Gränsdragningen mellan intrångsersättning och annan ersättning har gått som en röd tråd genom hela arbetet. Expropriationsutredningen konstaterade i 1969 års betänkande att *uppdelningen av den totala ersättningen* på olika ersättningsarter inte var logiskt nödvändig, men att den kunde motiveras att finnas kvar med hänsyn till bl.a. skyddet för in-teckningshavarna. Och som jag nämnde tidigare i avsnitt 5.5 är ju marknadsvärdeprincipen egentligen inte alls logisk vid intrång på avkastningsfastigheter.

Vid ett första påseende kan framstå som att det skulle bli mycket enklare att bestämma ersättningen om man gick ifrån denna uppdelning och utfor-

made ersättningsregeln som så, att den totala skadan ersätts. Man skulle i så fall dels undanröja eventuella tveksamheter om huruvida en viss skada ska hänföras till intrångsersättning eller annan ersättning eller båda dessa poster, dels skulle man slippa göra själva fördelningen av totalskadan eller beräkningen av två ersättningsbelopp.⁸⁴⁰

Jag anser dock att bara en skenbar fördel skulle vinnas. Den ersättningsgilla totalskadan i intrångssituationen bör ju ändå bestämmas på samma sätt som tidigare, dvs. utifrån differensläran. Vid vägintrång på jordbruksfastighet innebär det, enligt min uppfattning, att IAN-modellen bör användas, varvid den *framtida* förmögenhetsminskningen ingår som en parameter. Man kommer alltså inte ifrån att man ändå måste bedöma fastighetens marknadsvärde minskning, låt vara att det är ett framtida belopp, men som framgått av avsnitt 4.6.2 blir det fråga om i princip samma värderingsproblem som för intrångsersättningen.

Min slutsats blir därför att en ersättningsregel med innebörden att den totala skadan ersätts knappast skulle förenkla värderingsförfarandet.⁸⁴¹ Enda praktiska fördelen torde ligga i att man slipper redovisa två ersättningsbelopp.

En annan synpunkt *de lege ferenda* gäller den totala ersättningens storlek. Jag ska här inte göra någon rättspolitiskt ansats om vad som är rimlig eller full ersättning sett ur fastighetsägarens synvinkel, om det t.ex. bör vara ett reservationspris eller inte, utan jag vill bara först i korthet ta upp frågan om *vinstfördelning*. Det är en fråga som med jämna mellanrum dyker upp i debatten.⁸⁴² Skulle ett sådant system förenkla värderingen?

⁸⁴⁰ Jfr Hager (1998) s. 468 ff., som under synpunkter *de lege ferenda* bl.a. säger att om man tar bort preciseringen av marknadsvärdet som måttstock och i stället anger att ersättningen ska motsvara den förlust som uppkommer, så skulle det lättare ske en anpassning till den rådande allmänna uppfattningen om den ersättningsnivå som borde utges. Å andra sidan kan en sådan lagändring enligt Hager kanske även ses som ett underkännande av domstolarnas förmåga att själva hantera ersättningsfrågan så att ersättningsbeloppen hamnar på en rimlig nivå i förhållande till reglernas syfte. Det är att dock märka att Hager i huvudsak utgår från situationen expropriation av hel fastighet. Här i detta arbete är ju intrångssituationen den centrala och dessutom officialvärdering vid förrättning (med stöd av schabloner eller liknande värderingshjälpmedel).

⁸⁴¹ Denna slutsats gäller även om det trots allt skulle visa sig att HD tolkar den idag gällande rätten och innebörden i marknadsvärdet så, att hela totalskadan (det minskade avkastningsvärdet) bör ersättas via intrångsersättningen vid intrång på jordbruksfastigheter. IAN-modellen står inte och faller med denna fråga.

⁸⁴² Ett förslag till ändring av expropriationslagens ersättningsregler togs fram av LRF:s mark-ersättningskommitté (1998). Enligt förslaget, som är en partsinlaga, bör för det första intrångsersättningen bestämmas till minskningen av marknadsvärdet plus hälften därtill (a.a. s. 7). Om

Om vi sålunda får en lagstiftning som uttalar att intrångsersättningen för allmänna vägar och järnvägar ska bestämmas genom ett vinstfördelnings-system liknande det som idag finns i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen, så torde man dock enligt min mening inte vinna några större värderingstekniska fördelar. Visserligen skulle intrångsersättningen kunna bestämmas mer skönsmässigt i vissa fall om beloppet innehåller en skälig vinst, men den totala skadan som yttre ram för annan ersättning skulle bli samma. I fastighetsbildningslagens system innebär ju en höjd intrångsersättning att restskadan annan ersättning minskar i motsvarande mån.⁸⁴³

Värderingsförfarandet torde inte heller förenklas om det i lagtexten uttalas att intrångsersättningen ska utgå med ett belopp som motsvarar marknadsvärdeminskningen inklusive ett *preciserat påslag*, exempelvis 50 procent.⁸⁴⁴ Fastighetens marknadsvärdeminskning måste fortfarande uppskattas med i princip samma noggrannhet,⁸⁴⁵ liksom för övrigt totalskadan som grund för annan ersättning.

Slutsatsen, sedd ur en värderares synvinkel, blir att ett vinstfördelnings-system eller ett visst säkerhetstillägg knappast skulle förenkla värderingshanteringen mer än marginellt i den här aktuella situationen. Den individuella totalskadan - minskningen av avkastningsvärdet - måste bestämmas ändå, liksom fastighetens marknadsvärdeminskning.

intrånget sker för ett ändamål med affärsmässiga lönsamhetskrav, ska *dessutom* en vinstdelning ske (a.a. s. 8).

⁸⁴³ Se prop. 1991/92:122 s. 72: "Vid tillämpningen av regeln för övrig skada i sådana fall då en vinstfördelning har skett måste beaktas att ersättning bör lämnas endast för en sådan ekonomisk skada som inte täcks av likvidvärdet inklusive vinstandelen." Vi kan belysa det sagda med ett exempel. Vi förutsätter att den totala skadan (enligt IAN-modellen) är 15 000 kr och marknadsvärdeminskningen 10 000 kr. Enligt dagens system i expropriationslagen blir intrångsersättningen 10 000 kr och restposten annan ersättning 5 000 kr. Om vi i stället antar att intrångsersättningen ska bestämmas till marknadsvärdeminskningen *inklusive* skälig vinst, t.ex. 3 000 kr i detta fall, så blir intrångsersättningen 10 000 + 3 000 = 13 000 kr. Det innebär att annan ersättning ska utgå med 2 000 kr. Och om intrångsersättningen skäligen bestäms till 15 000 kr eller mer så uppkommer det inte någon övrig skada.

⁸⁴⁴

Vilket alltså har föreslagits av LRF:s markersättningskommitté (1998) i syfte att ersätta det individuella värdet, vilket i princip synes motsvara ett reservationspris (se a.a. s. 57). (I "mitt" system utifrån gällande rätt ersätts det individuella *ersättningsgilla* värdet via annan ersättning.)

⁸⁴⁵

Ett system med ett preciserats påslag, vilket skulle kunna tänkas motiveras av bl.a. hänsyn till värderingsosäkerheten, torde alltså enligt min uppfattning inte komma att medföra att marknadsvärdeminskningen kan bestämmas med en lägre noggrannhet än idag. Problemet med värderingsosäkerheten kommer alltså knappast att lösas. En parallell kan måhända dras med fastighetstaxeringens system, där 75-procentsregeln infördes som en säkerhetsmarginal (se prop. 1973:162 s. 314). Detta torde dock inte lett till att noggrannhetskravet vid bestämmandet av marknadsvärdet som grund för taxeringsvärdet (basvärdet) har sänkts i motsvarande grad.

5.7 Slutord

Ett kännetecken för den beskrivna "svenska värderingsmodellen" är den stringenta uppdelningen av totalersättningen på den fastighetsanknutna intrångsersättningen och den individanknutna posten annan ersättning. Det kommer normalt att utgå annan ersättning utöver intrångsersättning vid vägintrång på jordbruksfastigheter. Det kan kanske verka onödigt tillkrånglat, men är som jag ser det en konsekvens av gällande ersättningslagstiftning. En ändrad lagstiftning torde som vi nyss sett inte leda till att värderingsprocessen förenklas annat än marginellt, eftersom grunden trots allt är att den totala ersättningsgilla skadan är individuell och beroende av bl.a. fastighetsägarens återstående innehavstid.

Nu ska inte eventuella farhågor om tillämpningssvårigheter överdrivas. Man får komma ihåg att det är endast ett en mindre del av ersättningssituationerna där ersättningen bestäms genom officialbeslut. Överenskommelser är det vanliga, vilket emellertid inte gör att den rättsenliga ersättningsnivån är ointressant. Man kan nämligen säga att ersättningsnivån vid överenskommelser är relaterad till den rättsenliga även om den ofta ligger högre.⁸⁴⁶

De praktiska svårigheterna vid officialvärderingen kan avhjälpas genom schabloner, normer eller liknande värderingshjälpmedel, som i praxis är ett accepterat tillvägagångssätt. Jag har i detta arbete gjort en ansats att lägga fast de principiella grunderna för ett sådant värderingsförfarande. Storleken på enskilda faktorer och parametrar kan alltid diskuteras, bl.a. beroende på bristen av aktuellt empiriskt materiel i vissa fall, t.ex. beträffande minskningen av marknadsvärdet i relation till avkastningsvärdet. Även schabloniseringsgraden kan behöva diskuteras närmare om principerna ska omsättas i en operativ värderingsmetodik.

Min förhoppning, slutligen, är att arbetet har visat på några kärnpunkter i rättslig intrångsvärdering i förrättningssituationen. Vad som är rätt eller fel, sant eller falskt, är till syvende och sist en fråga om tolkningar - och detta är också en tolkning...

⁸⁴⁶ Detta är en fråga som Ekbäck (2000) diskuterar ingående, varför jag inte har anledning att gå in på problemet här. Som ett mått anger han att förhandlingsersättningen tenderar att ligga ca 10 procent över den rättsenliga nivån (a.a. s. 197).

Bilaga 1 Influensregeln

Influensregeln i 4 kap. 2 § ExL tar sikte på sådan värdepåverkan, eller värdeinfluens,⁸⁴⁷ som har orsakats av *expropriationsföretaget*. Det kan gälla både positiv värdeinfluens, företagsnytta, och negativ influens, företags-skada. Definitionen och den närmare avgränsningen av företaget behandlas längre fram.

Normalt ska löseskilling eller intrångsersättning bestämmas med bortseende från sådan påverkan, men om vissa förutsättningar är uppfyllda - se nedan under prövningsförfarandet - ska företagens värdeinfluens beaktas. Kopplat till det som sades nyss innebär ett bortseende från värdepåverkan att en bagatellartad eller vanlig företagsskada ersätts medan en företagsnytta inte räknas av från skadan (= "ersätts", se figur 25 längre fram). Innebörden i de olika rekvisiten - väsentlighets- samt orts- och allmänvanlighet - är grundläggande vid prövningen liksom frågan om toleransavdrag.

De speciella problem som kan bli aktuella vid byggande av vägar och järnvägar på jordbruksfastigheter tas upp mera i detalj i ett särskilt avsnitt. Sist behandlas en särskild fråga som hänger samman med att influensregeln uttryckligen tar sikte på fastighetens marknadsvärde: utesluter detta faktum att ersättning för övrig skada orsakad av *expropriationsföretaget* kan utgå enligt reglerna i 4 kap. ExL?

⁸⁴⁷ En kommentar kan behöva göras till vissa begrepp. Influensregeln har fått sitt namn av att den tar sikte på *värdeinfluens* orsakad av företaget. I lagtexten talas om *inverkan* på fastighetens marknadsvärde. Men uttrycket *värdepåverkan*, inte värdeinverkan, framstår som mer adekvat som synonymt till värdeinfluens. Jfr t.ex. Axlund (1991) s. 52 samt Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 2.1.3 s. 1.

Allmänt om regeln

Företagsbegreppet

Definition

I lagtexten talas om "det *företag* för vars genomförande fastighet exproprieras". Annorlunda uttryckt torde företagsbegreppet vid expropriation vara identiskt med de expropriationsändamål som anges i expropriationslagen,⁸⁴⁸ dvs. det *ändamål* som det exproprierade området kommer att användas för.

Av rättstillämpningen kan man utläsa att företagsbegreppet närmare bestämt kan sägas sönderfalla i två delar.⁸⁴⁹ Det är dels den *verksamhet* som ska bedrivas på den del av fastigheten som tas i anspråk, dels den *anläggning* där verksamheten ska bedrivas. Verksamheten kan ge upphov till immissioner, t.ex. avgaser, buller, damm etc. Anläggningen kan leda till exempelvis störd utsikt.

I sammanhanget kan det påpekas att influensregeln syftar till att ge i princip samma resultat vad gäller ersättning för fastighetens marknadsvärdeminskning som lagstiftningen om skadestånd för miljöskada.^{850 851} I princip motsvarar en företagsskada enligt expropriationslagen en ren förmögenhetsskada enligt miljöbalken. Med *ren förmögenhetsskada* menas sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider person- eller sakskada.⁸⁵² Det är alltså inte fråga om någon "fysisk" skada på fastigheten, endast en värdeminskning, vilket kan vara till vägledning vid avgränsning av vad som är att anse som företagsskada (se nedan).

⁸⁴⁸ Se Axlund (1991) s. 40. Expropriationsändamålen anges i 2 kap. ExL.

⁸⁴⁹ Se Axlund (1991) s. 42 och Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.4.2 s. 3.

⁸⁵⁰ Se prop. 1971:122 s. 191 och Bengtsson (1991) s. 254.

⁸⁵¹ Tidigare var dessa regler införda i miljöskyddslagen, därefter miljöskadelagen, som senare arbetades in i miljöbalken (32 kap.). Resultatet bör alltså bli lika vad gäller ersättning för marknadsvärdeminskningen. (Däremot är det som nämnts tveksamt om annan ersättning kan prövas enligt reglerna i 4 kap. ExL; se om denna fråga senare i bilagan.)

⁸⁵² Se definitionen i 1 kap. 2 § SkL. Eriksson (1986) s. 51 anger som exempel på ren förmögenhetsskada att värdet på en bostadsfastighet minskar därför att en fabrik, en motortävlingsbana eller ett behandlingshem för missbrukare förläggs till grannfastigheten. Ett annat exempel är minskad omsättning som en affärsidkare drabbas av till följd av att gatan framför hans affär blir avstängd på grund av gatuarbeten. Om däremot en bostadsbyggnad missfärgas på grund av en luftförorening och värdet på fastigheten sjunker härav, så är det inte en ren förmögenhetsskada eftersom värdeminskningen är ett resultat av sakskadan (missfärgningen). Samma gäller om en fabrik skadas vid en sprängningsolycka och det leder till produktionsbortfall.

Praktisk avgränsning av företagseffekter

Med utgångspunkt från vad som sagts nyss, bl.a. om jämförelsen med ren förmögenhetsskada, skulle en praktiskt framkomlig väg för att dra gränsen mellan vad som är en effekt av expropriationen respektive företaget kunna vara att besvara följande fråga:⁸⁵³

- *Är effekten av sådan art att den kan leda till värdeinfluens även på en fastighet som inte berörs av expropriationen?*

Blir svaret på frågan *nej*, dvs. att effekten är av sådan art att den aldrig kan inverka på en intelligande fastighet, är det enligt min mening uppenbart att skadan *inte* är orsakad av företaget. Det är alltså i ett sådant fall fråga om en effekt av expropriationen, vilken ska ersättas enligt huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL. Typexemplet vid jordbruksintrång är markförlust, försvårad brukning av restfastigheten etc.

Blir svaret på frågan *ja*, torde det i princip alltid vara en företagseffekt. Om sålunda en intelligande fastighet berörs i det aktuella fallet, eller en sådan fastighet skulle kunna tänkas beröras i ett annat fall om motsvarande effekt uppkom, så torde skadan eller nyttan (värdeinfluens) vara orsakad av företaget och inte av expropriationen.

Det förtjänar dock att påpekas att ersättningsfrågan kanske inte är löst i och med denna avgränsning. Om utgångspunkten är att det ska bli samma resultat enligt expropriationslagen och miljöbalken vad gäller ersättning för fastighetens värdeminskning, så måste man även ta ställning till om det är fråga om en ren förmögenhetsskada eller inte. Det kan ju tänkas att t.ex. ett vägföretaget orsakar en skada som är att betrakta som sakskada, exempelvis att vägsalt eller bilavgaser minskar markens produktionsförmåga. Frågan är då om skadan ska ersättas fullt ut eller om influensregeln ska tillämpas på vanligt sätt.⁸⁵⁴ Detta problem kommer att behandlas utförligare längre fram (s. 378).

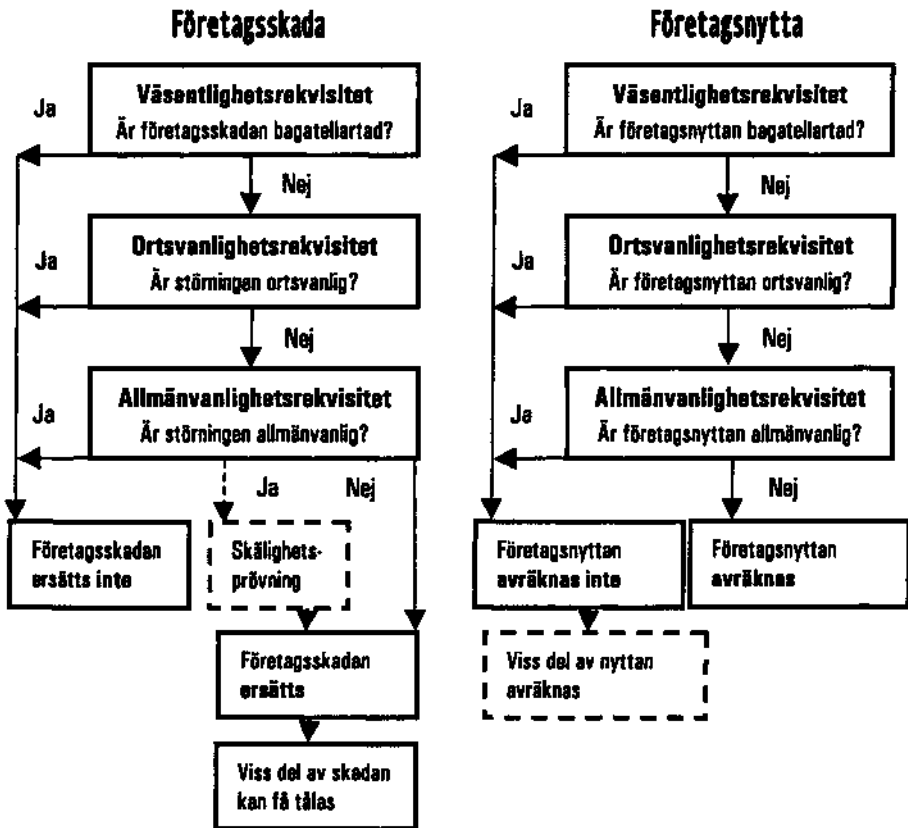
⁸⁵³ Med effekt avses här såväl en störning (immission) som en positiv effekt, t.ex. att en väg medför kortare transportavstånd. Effekten leder i sin tur till en värdeinfluens.

⁸⁵⁴ Jfr exemplen ovan i fotnot 852. Immissioner från en industri kan leda till både en ren förmögenhetsskada, orsakad av t.ex. lukt, och en sakskada, orsakad t.ex. av att färgen flagnar på bostadshus. I det senare fallet ersätts alltså skadan fullt ut. I det första fallet blir det en prövning av rekvisiten väsentlig skada samt Orts- och allmänvanlig störning. Se nedan om prövningsförfarandet.

Prövningsförfarandet

Prövningsgången

I lagtexten, 4 kap. 2 § ExL, är prövningsförfarandet uttryckt på så vis att om företaget haft "inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde", ska ersättningen bestämmas på grundval av "det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan icke förekommit, dock endast i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden". Följande figur illustrerar det sagda vid prövning av företagskada respektive företagsnytta.



Figur 24. Gången vid prövning av företagskada och företagsnytta. (Efter Dahlsjö, Norell & Sjödin, 1993, avsnitt 2.1.3 s. 2, med min egen modifiering med hänsyn till rättsfallet NJA 1999 s. 385.)

Vid ett *intrång* ska det prövningsförfarande som figuren visar tillämpas på fastighetens *värde före* intrånget. Värdet efter intrånget ska alltid bestämmas till det faktiska marknadsvärdet, dvs. med beaktande av värdeinflusen.

Har företaget gett upphov till en nytta kan en sådan jämförelse av marknadsvärdet före och efter intrånget leda till att företaget inte har orsakat någon nettoskada; under förutsättning att företagsnyttan är varken orts- eller allmänvanlig. I så fall ska det heller inte betalas ut någon ersättning för intrånget. Av förarbetena framgår att ett sådant resultat inte ingav departementschefen några betänkligheter.⁸⁵⁵

De olika rekvisiten

Vid prövningen enligt ovanstående schema ska man ta ställning till om ett antal rekvisit är uppfyllda eller inte. Slutligen, om resultatet av denna prövning blir att värdeinflusen ersätts, är frågan om hela influensen bör ersättas. Här ska dessa frågor behandlas relativt kort.⁸⁵⁶

Det första steget i prövningskedjan gäller det så kallade *väsentlighetsrekvisitet*.⁸⁵⁷ I lagtexten talas om inverkan av någon betydelse på marknadsvärdet. Uttrycket *bagatellartad* skada brukar också användas (jfr figuren).⁸⁵⁸ Det är en kvalifikationsgräns, som införts bl.a. i syfte att slippa processer och bevissvårigheter om bagatellartade skador. Det ligger ju i sakens natur, med tanke på att det är fråga om en ren förmögenhetsskada eller en företagsnytta, att det kan vara svårt att bedöma värdeinverkan av företaget. Av såväl förarbeten som rättspraxis framgår att det är vanskligt att ställa upp någon exakt gräns. Bedömningen torde som regel få göras efter vad som är skäligt i det enskilda fallet.

Om den inledande prövningen resulterar i att företagets värdeinverkan inte kan anses oväsentlig, så blir nästa moment att avgöra om själva företagseffekten⁸⁵⁹ (störningen eller nyttan) är att anse som *ortsvanlig* eller

⁸⁵⁵ Se prop. 1971:122 s. 190. Jfr t.ex. Bouvin och Stark (1989) s. 209. I praktiken torde det dock vara endast i rena undantagsfall som detta blir aktuellt. Det normala torde nämligen vara att företagsnyttan är orts- eller allmänvanlig, vilket alltså innebär att den *inte* ska räknas av från skadan.

⁸⁵⁶ Se t.ex. Axlund (1991) samt Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 3.4.2 för mer ingående studium av prövningsförfarandet. Observera dock att modifieringen av schemat, dvs. att skälig ersättning har dömts ut även för en allmänvanlig störning, inte finns med i den litteraturen.

⁸⁵⁷ Se t.ex. Axlund (1991) s. 52 ff. om detta rekvisit.

⁸⁵⁸ Se prop. 1969:28 s. 282.

⁸⁵⁹ Att det är effektens vanlighet, inte skadans, som ska prövas i första hand framgår av Värmdöledsmålet (NJA 1977 s. 424). Jfr Axlund (1991) s. 69. Som vi strax ska se under

inte. Med ort avses i detta sammanhang inte det geografiska begreppet utan snarare omgivningen till den påverkade fastigheten.⁸⁶⁰ Av rättstillämpningen framgår att orten kan vara t.ex. en mindre del av ett tätbebyggelseområde, ett visst villaområde⁸⁶¹ eller de centrala delarna en viss tätort.⁸⁶² Avgränsningen av "orten" får alltså göras från fall till fall med hänsyn till bl.a. störningens art och omfattning.⁸⁶³ Vid själva vanlighetsprövningen ska så en bedömning göras av om den aktuella störningen är värre än andra störningar av samma art inom orten.

Nästa steg i förfarandet, om influensen inte är att anse som ortsvanlig, är att pröva *allmänvanlighetsrekvisitet*. Är störningen allmänt förekommande under jämförliga förhållanden? Med detta menas att man för den aktuella störningen ska bedöma om den, till art och intensitet, förekommer allmänt på liknande orter i landet.⁸⁶⁴ Enkelt uttryckt är störningen inte allmänvanlig om den går utöver en "normal" nivå. På motsvarande sätt bör en företagsnytta anses allmänvanlig om det aktuella företagens inverkan skulle ha uppkommit generellt inom andra "orter" i landet.

Skälighetsprövning

Enligt lagtexten ska ersättningen bestämmas med bortseende från företagets värdepåverkan "i den mån det finnes skäligt". Skälighetsprövningen kan leda till att en företagsskada ersätts även om den störning som orsakat skadan bedöms som allmänvanlig. Det framgår av rättsfallet NJA 1999 s. 385, i vilket störningarna från en väg ansågs vara ej ortsvanliga, men däremot allmänvanliga.⁸⁶⁵ Trots detta fann HD att ersättning skäligen skulle

skälighetsprövningen har dock tillämpningen under senare tid visat att även skadans storlek har betydelse för om ersättning bör utgå eller inte om störningen är vanlig.

⁸⁶⁰ Se prop. 1969:28 s. 239. Jfr även Eriksson (1986) s. 69 och Axlund (1991) s. 63.

⁸⁶¹ Jfr Värmdöledsmålet (NJA 1977 s. 424).

⁸⁶² Se Axlund (1991) s. 70.

⁸⁶³ Se Eriksson (1986) s. 69.

⁸⁶⁴ Se Eriksson (1986) s. 70 och Axlund (1991) s. 80. Det blir alltså fråga om en i princip samma ortsavgränsning som vid prövning av ortsvanlighetsrekvisitet.

⁸⁶⁵ Dalarö-målet, som gällde frågan om ersättning för bullerstörningar och estetiska störningar. HD fann att störningarna var att betrakta som allmänvanliga, bl.a. med beaktande att den ekvivalenta bullernivån översteg 55 dB(A), men att detta alltså inte uteslöt att ersättning borde utgå. HD anförde att i den skälighetsprövning som ska göras bör ett flertal omständigheter vägas in. En sådan omständighet i målet var orten Smådalarö's tämligen speciella karaktär, som innebär att även "normala" störningar kan ha större betydelse än på andra platser. Andra omständigheter var bl.a. den sammantagna inverkan av immissionerna, skadans art och totala storlek, att fastighetsägarna var privatpersoner samt samhällsnyttan av vägen. Vid en samlad bedömning av dessa

utgå vilket inte ansågs vara en riktig tolkning tidigare, åtminstone inte i den praktiska tillämpningen. Av den anledningen har alltså provningsschemat i figuren modifierats jämfört med tidigare.⁸⁶⁶

Skälighetsprovningen har i senare hovrättsdomar tillämpats på så vis att det kan vara befogat att se till skadans ekonomiska storlek eller fastighetens värdeminskning vid den slutliga avvägningen om ersättning ska utgå eller inte.⁸⁶⁷ Man kan sålunda numera säga att störningens vanlighet inte är ensamt avgörande för om ersättning ska utgå eller inte utan även skadans storlek har betydelse för den bedömningen.

Toleransavdrag

Ett annat uttryck för skälighetsprovningen är det så kallade toleransavdraget.⁸⁶⁸ Även om bedömningen av de olika rekvisiten leder till att en företagskada ska ersättas så utgår som regel inte full ersättning. Rättspraxis vid ersättning för trafikimmissioner är ett toleransavdrag med fem procent av den oskadade fastighetens marknadsvärde.⁸⁶⁹ När det gäller företagsnytta

omständigheter fann HD att fastighetsägarna inte skäligen borde bära hela den värdeminskning som fastigheterna undergått. Ersättning bestämdes efter ett toleransavdrag på fem procent av fastigheternas oskadade värde.

⁸⁶⁶ Detta har markerats med den streckande linjen i figuren. Jfr även Eriksson (1986) s. 71, som säger att även om en miljöskada inte har orsakats avsiktligt eller genom vårdslöshet, kan det hända att den ska ersättas trots att den störning som har orsakat skadan är Orts- eller allmänvanlig. (Det kan väl inte heller uteslutas att det *kan* komma ett HD-avgörande som visar att även en *ortsvanlig* ersätts, men detta har inte beaktats i figuren.)

⁸⁶⁷ I ett fall (Svea HovR, 2000-10-20, T 1341-98), om ersättning för bl.a. estetiska störningar och störningar på jakt av en motorväg, konstaterade hovrätten att störningarna inte var mer omfattande än vad som normalt är att förvänta sig när vägar, järnvägar och andra infrastrukturanläggningar byggs över tidigare orörd jord- och skogsbruksmark. Ersättning utgick ändå för jaktskadan med hänsyn till skadan storlek (235 000 respektive 275 000 kr för två berörda stora lantbruksfastigheter). Även i en annan dom avseende jaktskada utgick samma hovrätt från såväl störningarnas omfattning som skadans absoluta och relativa storlek vid ersättningsprovningen (Svea HovR, 2001-02-20, T 1375-98).

⁸⁶⁸ Se t.ex. Eriksson (1986) s. 70 ff. och Axlund (1991) s. 89 ff. om toleransavdraget. Det kallas också ibland fördelning av skadeeffekten (jfr HD:s formulering i Värmdöledsmålet, se nästa fotnot) eller självrisk (Axlund, s. 92).

⁸⁶⁹ Det prejudicerande rättsfallet är Värmdöledsmålet, NJA 1977 s. 424. HD anförde bl.a. att det skulle te sig föga rimligt, om fastighetsägare som drabbas av trafikimmissioner utöver den nivå där rätt till ersättning inträder skulle få ersättning också för den del av minskningen av fastighetens marknadsvärde som föranleds av immissioner under denna nivå. I den mån det är möjligt att bedöma immissionernas värdepåverkan borde därför en fördelning av skadeeffekten kunna ske. Med hänsyn till utredningen i målet fann HD att det var skäligt att bestämma toleransavdraget till ungefär fem procent av fastigheternas oskadade värde. Samma procentuella avdrag gjordes också i Dalaröområdet, se fotnot 865 ovan.

torde det på motsvarande sätt finnas utrymme för ett avdrag, dvs. att en viss nytta avräknas även om influensen är att anse som Orts- eller allmänvanlig. Rättstillämpningen ger dock ingen bra ledning i den senare frågan, se vidare om företagsnytta i nästa avsnitt.

Speciellt om vägintrång på jordbruksfastigheter

Företagsskada

Här ska tas upp vissa speciella frågor om företagsskada som kan bli aktuella vid vägintrång på jordbruksfastigheter. Först behandlas den avgränsningen gentemot skada av expropriationen eller vägrättsupplåtelsen. Därefter diskuteras om det kan finnas några principiella skillnader i prövningsförfarandet jämfört med det generella förfarande som behandlades ovan.

Företagsbegreppet i vägsammanhang

När det gäller *allmän väg* är företaget enligt den generella definitionen ovan dels trafiken på vägen (= verksamheten), dels vägen som sådan (= anläggningen), vilken inkluderar vägbanan och övriga väganordningar som t.ex. viltstängsel.^{870 871}

⁸⁷⁰

Jfr 2 § VägL om vad som hör till väg.

⁸⁷¹

Ibland brukar också hävdas att företaget innefattar fastställande av arbetsplan för allmän väg. Detta vidgade företagsbegrepp bygger bl.a. på en, enligt min uppfattning, tveksam tolkning av rättsfallet NJA 1979 s. 32. I detta mål hänvisades till 8 § i tidigare expropriationslag, där det stadgades att ersättningen skulle bestämmas med bortseende från sådan värdeförändring som beror allenast av expropriationsrättens beviljande *eller* det avsedda ändamålets genomförande. HD anförde: "Ett värde som faller bort på grund av att expropriationstillstånd beviljas skall alltså ersättas. Men på motsvarande sätt måste regeln anses innebära, att ersättning skall utgå för värde som hindras att uppkomma därför att tillståndet meddelas. Detta inledande moment i expropriationsförfarandet - ett förfarande som i och för sig kan anlitas också för att vinna äganderätt eller nyttjanderätt till mark för allmän väg - kan sägas motsvara det led i tvångsförfarandet beträffande vägrättsupplåtelse som består i fastställelse av arbetsplan."

HD menade alltså att fastställandet av arbetsplan jämförelsevis med expropriationstillstånd, inte att det ingår i företaget. Det är märka att det är enbart den senare delen, "ändamålets genomförande", i den tidigare bestämmelsen som motsvarar dagens influensregel. Den första delen, om inverkan av expropriationstillstånd, behövde enligt expropriationsutredningen inte särskilt lagregleras, eftersom det vid bestämmande av löseskilling var "uppenbart att hänsyn inte skall tas till den exproprierandes särskilda intresse att förvärva fastigheten." (SOU 1969:50 s. 169) Det som blev kvar att beakta vid utformningen av dagens influensregel blev därför "inte frågan om den inverkan, expropriationen som sådan kan ha på prisläget utan endast frågan om den inverkan, som det exproprierande företaget kan medföra." Rättsfallet har alltså ibland tolkats som att det avsåg inverkan av expropriationsföretaget, se t.ex. referatet i V79:1. Denna tolkning kan kanske bero på att det i ingressen i NJA talas om "vägföretaget". Men det har enligt min uppfattning en annan betydelse än företagsbegreppet i 4 kap. 2 § ExL, som motsvarar det tidigare ändamålsbegreppet.

Det bör kanske påpekas att även om det är själva vägen som utgör ett brukningshinder och leder till ökade brukningskostnader, så är detta enligt min mening inte att anse som en företagsskada. Intrånget uppkommer i och med själva vägrättsupplåtelsen; brukaren har inte rätt att "beträda" vägområdet med jordbruksmaskiner vid brukningen av intilliggande åkermark.⁸⁷² Upplåtelsen orsakar med andra ord en fysisk skada, en sakskada, på fastigheten. Det är alltså inte användningen av det område som upplåts med vägrätt som orsakar brukningsintrånget. Se även tillämpningen av den praktiska avgränsningsregeln nedan.

När det gäller *järnväg* tas ju marken i anspråk med äganderätt, vare sig det sker genom inlösen enligt lagen om byggande av järnväg eller genom fastighetsreglering. Det problem med vägrätt som diskuterades nyss, då det inte sker någon äganderättsövergång, blir därför inte aktuellt i järnvägsfallet.

Praktisk avgränsning mot upplåtelseskada

Den tidigare uppställda avgränsningsregeln - att om skadeeffekten är av sådan art att den drabba också en fastighet som inte berörs av markavståendet eller vägrättsupplåtelsen, så är det i princip alltid fråga om en företagseffekt - kan utgöra en lämplig grund för gränsdragningen mellan företags- och upplåtelseskada även i vägsituationen. Typfallen när det gäller *företagseffekter* är *buller*, *avgaser* och liknande immissioner av trafiken på en allmän väg.

Ett annat typfall är *störningar på jakt*. De drabbar naturligtvis främst skogsfastigheter, men de torde även kunna uppkomma om enbart åker- eller betesmark tas i anspråk för väg eller järnväg. Det kan vara fråga om en kombinerad jord- och skogsbruksfastighet och att jakten på skogsdelen blir påverkad. Det är också tänkbart att t.ex. fågeljakt kan bli störd på en ren jordbruksfastighet. I princip alla slag av störningar på jakt kan sägas vara

Om värdeinflusen orsakad av arbetsplanfastställelsen är att anse som en företagseffekt, blir konsekvensen följaktligen att prövningen ska göras enligt influensregeln. Det *kan* vid negativ influens innebära att inte hela skadan ersätts. Om influensen däremot inte är att anse som en företagseffekt, blir resultatet vid tillämpningen av 4 kap. 1 § ExL att man bortser från influensen helt, dvs. hela skadan ersätts alltid. Vidare är det alltså tveksamt om det kan utgå annan ersättning enligt 4 kap. ExL i det första fallet.

⁸⁷² Detta är kanske en sanning med modifikation. Fastighetsägaren torde ha rätt att bruka marken fram till dess att vägen börjar byggas. Och det kan dessutom framhållas att vägrättsupplåtelse är nära förknippad med byggande av vägen, varför det inte går att göra en lika strikt gränsdragning av företaget och upplåtelsen vid vägrätt som vid expropriation. Men detta förtar inte - enligt min mening - slutsatsen att brukningsintrång etc. inte bör betraktas som en företagsskada, vilket för övrigt följer av avgränsningsregeln strax.

orsakade av företaget (vägen, viltstängsel och trafiken).⁸⁷³ Störningarna kan ju drabba även en fastighet som ligger alldeles intill vägområdet. Ett *undantag* är den skada i form av minskade arrendeavgifter som uppkommer på grund av den direkta markförlusten.⁸⁷⁴

Som framgått ovan (s. 371) kan det finnas anledning att skilja på sakskada och ren förmögenhetsskada. Om immissionerna från vägen och trafiken, t.ex. vägsalt och avgaser, leder till att avkastningen minskar så torde detta vara en sakskada som har orsakats av företaget. Om det ska bli samma resultat som vid prövning enligt miljöbalken vad gäller ersättning för fastighetsskadan, bör en sådan skada ersättas fullt ut enligt 4 kap. 1 § ExL.⁸⁷⁵ Detsamma torde gälla även i det fall att jordbrukaren lägger om sin jordbruksproduktion på grund av störningarna, t.ex. att han flyttar en grönsaksodling till mark som ger sämre avkastning. Även i detta fall framstår det sålunda som rimligt att hela den ersättningsgilla skadan ersätts.

Ersättningsprövningen

Här ska bara några kommentarer göras utöver det som sagts tidigare om den generella prövningsgången.

En företagsskada som leder till *minskad fysisk avkastning*, t.ex. mindre skörd, bör alltså enligt ovan ersättas fullt ut med motiveringen att det inte är en ren förmögenhetsskada. Detta resultat skulle man kunna tänkas komma fram till även inom ramen för den skälighetsbedömning som influensregeln vilar på.⁸⁷⁶ Det finns som framgått inte någon klar och entydlig rättspraxis för denna bedömning; under senare tid har ju ersättning utgått för en företagsskada som är allmänvanlig. Vid skälighetsbedömning borde man därför kanske kunna beakta att immissionen leder till just en minskad fysisk avkastning och att ersättningen sålunda ska prövas efter samma grunder som

⁸⁷³ Andersson (1995) har studerat intrång i jakt av vägar och järnvägar i ett examensarbete vid Öster-Malma jaktvårdsskola. De negativa effekterna kan delas in följande huvudgrupper: (a) direkt markförlust, (b) inverkan på jaktmarkens struktur och viltförhållanden, (c) inverkan på jaktmetoder och (d) sämre rekreativsvärde på grund av buller.

⁸⁷⁴ Det kan ju dessutom tänkas att själva markförlusten leder till en *parcelleringseffekt*, som i sin tur orsakar en marknadsvärdeminskning, bl.a. på grund av försämrad jakt. Enligt min mening framstår det som rimligt att även en sådan skada bör ses som orsakad av markförlusten eller vägrättsupplåtelsen och ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL.

⁸⁷⁵ Så vitt jag känner till finns det dock inget rättsfall som gäller trafikimmissioner där denna fråga ställts på sin spets.

⁸⁷⁶ Det är kanske till och med *nödvändigt* att nå detta resultat genom skälighetsprövningen enligt 4 kap. 2 § ExL. Det är ju trots allt företaget, trafiken på vägen, som leder till avkastningsminskningen. Det är därför inte säkert att det vid en strikt tillämpning av expropriationslagen går att direkt hänvisa till 4 kap. 1 § ExL med motiveringen att det är fråga om en sakskada.

för en sakskada i miljöbalken. Eftersom den fysiska skadan, skördeminskningen, är mätbar så faller också ett av de argument som ligger till grund för väsentlighetsrekvisitet.⁸⁷⁷

Tillämpningen av influensregeln på *jaktskador* kan också behöva kommenteras. Närmare bestämt är det principerna för *toleransavdraget* som är speciellt intressanta i sammanhanget. I ett för tillämpningen i viss mån normbildande hovrättsmål⁸⁷⁸ bestämdes avdragets storlek till *två procent*, dvs. inte det vanliga fem procent. I detta mål var det relativt små skogsfastigheter som berördes. Det tvåprocentiga avdraget gjordes på fastigheternas oskadade marknadsvärde av jord- och skogsbruk. Berörs stora fastigheter framstår det dock, enligt min uppfattning, som oskäligt att avdraget relateras till hela fastigheten. I stället kan det i så fall vara skäligt att utgå från t.ex. jord- och skogsbruksvärdet inom den störda delen av fastigheten eller kanske den störda delen av jakträtten.⁸⁷⁹ Dessutom bör vid prövningen av toleransavdraget beaktas om jakten varit störd tidigare eller inte.⁸⁸⁰ Men det finns alltså inget prejudicerande HD-avgörande i den nu diskuterade frågan om ersättning för störd jakt.

Företagsnytta

Avgränsning mot upplåtelsenytta

Det torde normalt inte vara några svårigheter att avgöra vad som är *en positiv effekt* av företaget respektive upplåtelsen, i den mån det alls uppkommer en effekt av det senare slaget.

Typexemplet på *företagsnytta* är att vägen leder till minskade transport- och reskostnader.⁸⁸¹ En sådan transportnytta är vanligt förekommande då en

⁸⁷⁷ Dvs. att en ren förmögenhetsskada är svår att mäta och att bl.a. bevisvärigheterna motiverar en kvalifikationsgräns.

⁸⁷⁸ Östersundsmålet, V89:17. Samma procentuella avdrag har därefter tillämpats i bl.a. två andra hovrättsmål om jaktskada (Göta HovR, 2001-05-11, T 142-01 och Svea HovR, 2001-02-20, T 1375-98).

⁸⁷⁹ I de två sistnämnda hovrättsavgörandena i föregående fotnot gjordes tvåprocentsavdraget i relation till jord- och skogsbruksvärdet på den störda delen av fastigheten. En jämförelse kan möjligen göras med även ett kraftledningsmål som gällde inverkan av estetiska störningar på en större lantbruksfastighet (V80:15). Toleransavdraget gjordes i detta fall till fem procent av det oskadade värdet av bostadshus och en avgränsad tomt (= berörd del), inte hela fastighetens marknadsvärde.

⁸⁸⁰ I en dom från Svea Hovrätt, avd. 13, 2000-10-20, gjordes inget toleransavdrag med motiveringen att enligt underrättspraxis (se V87:9) bör ett avdrag inte göras om fastigheten, som i det aktuella fallet, varit utsatt för andra störningar av samma art redan före intrånget.

⁸⁸¹ Se SOU 1969:50 s. 179.

allmän väg berör skogsmark,⁸⁸² men det kan också uppkomma motsvarande effekter på en jordbruksfastighet. Det kan exempelvis vara så att en mindre allmän väg, som är farbar med jordbruksredskap, leder till kortare avstånd till ett åkerskifte på grund av en bro byggs över ett vattendrag. Det kan också vara så att resvägen för externa jordbrukstransporter förkortas.

Vid bedömningen av om vägen ledet till en nytta eller inte måste givetvis hänsyn tas till om det är lämpligt att köra på vägen. Om den är starkt trafikerad är det kanske direkt olämpligt att använda den för färder med traktor och jordbruksmaskiner.

Ersättningsprövningen

Vid ett intrång går prövningen ut på att ta ställning till om företagsnyttan, ska avräknas mot skadan eller inte. Prövningsschemat i figur 24 innebär att en bagatellartad företagsnytta *inte* ska avräknas mot skadan av upplåtelsen.⁸⁸³ Inte heller en väsentlig nytta som är orts- eller allmänvanlig ska avräknas. Men i det senare fallet kan det med hänsyn till skälighetsprövningen, motsvarande toleransavdraget vid företagsskada, kanske finnas utrymme för att en viss del av nyttan ändå ska kvittas mot skadan. En väsentlig nytta som varken är orts- eller allmänvanlig ska däremot avräknas. Det innebär annorlunda uttryckt att fastighetsägaren i så fall inte får tillgodoräkna sig nyttan.

När det gäller *transportnytta* av en nytillkommen allmän väg kan man, kanske något förenklat, säga att en sådan effekt i princip alltid är allmänvanlig. Effekten, t.ex. kortare ägoavstånd, uppkommer ju generellt sett för jordbruksfastigheter då en väg byggs på landsbygden ("jämförbara förhållanden"). Det vore därför oskäligt att de fastigheter som berörs av vågrätten inte skulle få tillgodoräkna sig nyttan, medan andra fastigheter får det.

En aspekt som kan vara att beakta vid vanlighetsprövningen kan emellertid vara storleken på influensen. Om företaget leder till en mycket stor marknadsvärdehöjning, så kan detta sålunda vara en indikation på att influensen inte är allmänvanlig. Det skulle i så fall leda till åtminstone viss nytta räknas av från skadan (markförlust m.m.), vilket till och med skulle kunna

⁸⁸² Nyttan kan uppkomma för både skogsbruket, jfr Dahlsjö, Norell och Sjödin (1993) avsnitt 2.1.3 s. 6, och jakten.

⁸⁸³ Som tidigare nämnts ska en företagsnytta däremot i princip avräknas mot en företagsskada, eftersom influensregeln tar sikte på företagets nettoinverkan på marknadsvärdet. Detta ligger så att säga i sakens natur.

tänkas leda till att det inte bör utgå någon ersättning alls för vägrättsupplåtelsen.⁸⁸⁴

Men det normala torde alltså vara att företagsnyttan är att betrakta som allmänvanlig, varvid det dock som nämnts borde kunna vara skäligt att ändå räkna av en viss del av nyttan från skadan av upplåtelsen. Det skulle kunna vara rimligt t.ex. om upplåtelsen leder till vissa svårbedömda skador och att avräkningen av nyttan sker på så vis att totalskadan jämkas neråt med ett skäligt belopp. Det finns dock inga klagande rättsfall som belyser denna speciella fråga.

Ersättning för övrig skada av företaget

Influensregeln i 4 kap. 2 § ExL reglerar ersättning för expropriationsföretagets inverkan på fastighetens marknadsvärde. En naturlig fråga är därför om övrig skada orsakad av företaget kan ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL. Företaget, t.ex. trafiken på vägen, kan ju leda till skada för t.ex. en rörelse som bedrivs på upplåtelsefastigheten. Kan alltså en sådan skada ersättas som en expropriationsskada?

I litteraturen har framhållits att en övrig skada orsakad av företaget inte är en expropriationsskada. Exempelvis Bengtsson har en bestämd uppfattning i denna fråga.⁸⁸⁵ Skadan kan alltså enligt detta synsätt inte ersättas enligt reglerna i 4 kap. ExL, utan ersättningsfrågan får prövas enligt främst miljöbalken eller skadeståndslagen. Det är emellertid möjligt att enligt 5 kap. 3 § ExL pröva en sådan ersättningsfråga i expropriationsmålet.⁸⁸⁶

Enligt tidigare ersättningsregler i expropriationslagen var det otvivelaktigt så att detta synsätt var riktigt.⁸⁸⁷ Men grunderna för att bestämma ersättningen ändrades väsentligt i och med 1971 års reform av expropria-

⁸⁸⁴

Som tidigare nämnts (s. 373) framhöll departementschefen att tillämpningen av influensregeln kan leda till att det inte uppkommer någon ersättningsgill skada över huvud taget för expropriaten. Det ingav honom inte några betänkligheter att det i så fall inte ska utgå någon ersättning. Såvitt jag vet finns det dock inget rättsfall avseende vägintrång där denna fråga ställts på sin spets.

⁸⁸⁵

Se Bengtsson (1991) s. 253, som utan närmare motivering säger: "Det bör framhållas att expropriationsföretaget naturligtvis också kan orsaka annan skada än en minskning av marknadsvärdet, t.ex. genom att störa verksamheten på restfastigheten. Sådan skada ersätts bara enligt skadestandsreglerna..."

⁸⁸⁶Motsvarande bestämmelse finns i 5 kap. 12 c § FBL, 13 c § AL och 13 c § LL.

⁸⁸⁷

Se t.ex. Romanus (1954) s. 12 och Körlov (1954) s. 229. Företagsskador beaktades tidigare, före 1971 års lagändring, endast vid bestämmande av intrångsersättning, inte löseskilling eller personlig ersättning. Å andra sidan kan noteras att expropriationsutredningen (SOU 1969:50 s. 186) påpekar - under avsnittet om personlig ersättning - att expropriationsdomstolarna trots detta hade dömt ut ersättning för företagsskador.

tionslagstiftningen; målet med värderingen preciserades och posterna löse-skillning och intrångsersättning vid delexpropriation slogs ihop till en post. Därför kan skäl anföras för att bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL tar sikte på den totala expropriationsskadan, dvs. även övrig skada orsakad av företaget.⁸⁸⁸ Genom en sådan vid tolkning av 4 kap. 1 § ExL vinner man onek-ligen praktiska fördelar.

Det kan för övrigt påpekas att i rättstillämpningen har hovrätten i ett vägrättsmål (V91:18) dömt ut ersättning (övrig skada) för skada på campingrörelse orsakad av trafikstörningar till följd av omläggning av allmän väg. Vägverket bestred att ersättning skulle utgå och hävdade andra skadeorsaker.

Enligt 55 § VägL ska det utgå intrångsersättning och ersättning för annan skada till följd av vägens byggande eller *begagnande*. Denna lydelse skulle kunna tyda på att väglagen har en annan princip för reglering av ersättning för företagsskada än expropriationslagen. Men så är inte fallet eftersom uttrycket vägens begagnade avser den situationen att en befintlig väg upplåts med vägrätt.⁸⁸⁹ Genom hänvisningen i 69 § VägL är det dock möjligt att med stöd av 5 kap. 3 § ExL pröva en ersättningsfråga som annars skulle ha avgjorts enligt annan lagstiftning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det vid en strikt tillämpning av expropriationslagen framstår som tveksamt att en övrig skada orsakad av företaget är en ersättningsgill expropriationsskada. Såväl praktiska skäl som avgöranden från lägre instanser kan emellertid tala för att annan ersättning ändå bör kunna utgå enligt 4 kap. 1 § ExL. Dessutom når man ju i så fall samma resultat som vid tillämpning av miljöbalken. Det torde dock behövas ett prejudicerande rättsfall för att närmare avgöra denna fråga.

⁸⁸⁸Se Axlund(1993a) s. 40 ff.

⁸⁸⁹

Se Axlund (1993a) s. 43.

Bilaga 2 Presumtionsregeln

Allmänt om regeln

Presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL innebär att löseskilling eller intrångsersättning ska bestämmas med bortseende från värden som beror på *förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt*. Regeln tar enbart sikte på förväntningsvärden som uppkommit efter den så kallade *presumtionstidpunkten*, som normalt ligger tio år före ansökan om expropriation. Vid ersättning för upplåtelse av vägrätt ligger presumtionstidpunkten tio år före det att talan om ersättning väcktes (55 § 2 st. VägL).

Annorlunda uttryckt innebär regeln att fastighetsägaren får tillgodoräkna sig sådan värdesteoring under presumtionstiden som beror på andra orsaker än förväntningar om ändring av det tillåtna användningssättet. Som exempel nämns i förarbetena att en affärsfastighet ökar i marknadsvärde på grund av att en nybyggd tunnelbanestation medför att affärs- och kontorshyrorna kan höjas. Ett annat exempel som nämns är att en jordbruksfastighet har ökat i värde genom täckdikning.⁸⁹⁰

Av regeln följer vidare att ersättning ska utgå för värden som grundas på förväntningar om ändring av markanvändningen inom ramen för vad som är tillåtet. Dessutom får markägaren tillgodogöra sig de förväntningsvärden som fanns vid *presumtionstidpunkten*.⁸⁹¹

Begreppet *markens tillåtna användningssätt* är centralt i sammanhanget. Begreppet brukar ges följande innehåll:⁸⁹²

⁸⁹⁰

Se prop. 1971:122 s. 182.

⁸⁹¹

Jfr SOU 1996:45 s. 78 ff. om ersättningsgill värdeökning.

⁸⁹²

Se Axlund (1993b) s. 36 ff. och SOU 1996:45 s. 76. Jfr även prop. 1971:122 s. 180.

- Markanvändning som följer av planer eller lagstiftning.
- Markanvändning som utan att utgöra tillåten markanvändningen enligt föregående punkt såväl pågår som var tillåten när den startades.
- Markanvändning som följer av ett beslut eller särskilt tillstånd.

Tillämpning av regeln vid intrång

Vid delexpropriation ska på motsvarande sätt som gäller för influensregeln värdet efter intrånget bestämmas till det faktiska marknadsvärdet. Presumptionsregeln ska tillämpas vid bestämmandet av *värdet före* intrånget.

En strikt tillämpning av presumptionsregeln kan leda till att värdet efter intrånget blir högre än värdet före. Detta kan alltså leda till att det inte bör utgå någon ersättning. Av förarbetena framgår att en sådan tillämpning bör göras endast om det står klart att fastighetsägaren verkligen kommer att kunna tillgodogöra sig övervärdet efter expropriationen.⁸⁹³ I praktiken har dock regeln inte ens tillämpats på detta begränsade sätt.⁸⁹⁴

Vägintrång på jordbruksfastigheter

Vid vägintrång på jordbruksfastigheter ska presumptionsregeln tillämpas på det sätt som beskrivits nyss. En strikt tillämpning skulle sålunda kunna leda till att det inte utgår någon ersättning för vägintrånget, nämligen om det är sannolikt att fastighetsägaren kan tillgodogöra sig förväntningsvärdena efter intrånget. Men det praktiska förfarandet torde som sagt vara ett annat, även vid upplåtelse av vägrätt.

En speciell situation som kan vara värd att kommentera närmare gäller *intrång i grusfyndigheter* och liknande. Även om den kanske inte inträffar så ofta vid intrång på jordbruksmark, är det sannolikt en vanlig situation vid intrång på lantbruksfastigheter. En kommersiell täkt kräver tillstånd enligt miljöbalken. Vägras tillstånd utgår ingen ersättning. I anslutning till att rätten till ersättning för vägrat täktillstånd togs bort i naturvårdslagstiftningen år 1973 uttalade departementschefen att presumptionsregeln är

⁸⁹³Se prop. 1971:122 s. 191.

⁸⁹⁴

Mot denna bakgrund föreslogs i en promemoria upprättad inom bostadsdepartementet (Ds Bo 1984 kap. 2 §) att presumptionsregeln borde anpassas till den faktiska tillämpningen. Förslaget ledde dock inte till någon lagändring. I promemorian redovisades (s. 31) ett beräkningsexempel, expropriation av 5 ha åkermark av en fastighet på 10 ha med förväntningsvärden, där en strikt tillämpning av regeln inte borde leda till någon ersättning.

tillämplig i det fall att en fyndighet berörs av t.ex. en vägrätt.⁸⁹⁵ Finns ett gällande täktstillstånd är täkt givetvis tillåten markanvändning, varför ersättning ska utgå för skada som uppkommer.

Husbehovstäkter är inte generellt tillståndspliktiga. Däremot kan föreskrifter meddelas enligt 12 kap. 1 § MB om att husbehovstäkt inte får ske inom vissa områden av landet. I så fall är husbehovstäkt inte att anse som tillåten markanvändning varför presumptionsregeln gäller.⁸⁹⁶ Inom områden där husbehovstäkt får ske utan tillstånd bör å andra sidan ersättning utgå om en vägdragnings hinder markägaren att ta husbehovsgrus och det uppkommer en ekonomisk skada.⁸⁹⁷ Vidare är en pågående täkt inom områden där tillståndsplikt har föreskrivits tillåten markanvändning.

Om en fyndighet har upptäckts i samband med prospekteringen eller byggandet av vägen så borde detta vara att betrakta som en effekt av upplåtelsen.⁸⁹⁸ Man bör därför bortse från eventuella övervärden som uppkommer genom att fyndigheten upptäcks. Det torde följa som en direkt tillämpning av 4 kap. 1 § ExL, nämligen att ersättningen ska bestämmas med bortseende från inverkan av expropriationen.⁸⁹⁹

⁸⁹⁵Se prop. 1973:101 s. 30: "Om mark tas i anspråk med stöd av expropriationslagen eller liknande lagstiftning exempelvis väglagen utgår ersättning för den skada som åsamkas tillståndshavare. För täktstillgångar där exploateringstillstånd inte meddelats utgår ersättning för marknadsvärdet med den inskränkningen som följer av presumptionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen." Detta uttalande gjordes efter en förfrågan av Vägverket. Jfr även SOU 1996:45 s. 80, att värden som beror på förväntningar om täkt inte är en ersättningsgill värdeökning.

⁸⁹⁶

Se prop. 1997/98:45 s. 554.

⁸⁹⁷

Skadebedömningen ska på vanligt sätt beakta skäliga skadebegränsande åtgärder. Det är kanske möjligt att ta grus på en annan del av fastigheten. Jfr Norell (1987) s. 26. Vidare kan det i vissa fall uppkomma en företagsnytta i form av bättre möjligheter att transportera hem gruset. I ett fall som detta kan det kanske vara skäligt att avräkna denna nytta, eller åtminstone en del av den.

⁸⁹⁸

Jfr Norell (1987) s. 7.

⁸⁹⁹

Jfr SOU 1969:50 s. 169.

Referenser

Litteratur

- Aalstad, S., Bjørå, E., Holm, A., Hustad, T., Kaurin, T., Stokke, K. & Grønn, A. (1979). *Bruksverdi i landbruket*. Oslo: Landbruksforlaget.
- Andersson, H. & Jansson, A. (2000). *Brukningssintrång. Insamling av data till jordbruksnormens poster försvårad brukning, fältkantverkan och ägoavstånd* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Andersson, J-E. (1995). *Intrång i jakten orsakade av väg och järnväg* (Examensarbete). Öster-Malma jaktvårdsskola.
- Arronderingsutredningen. (1963). *Effekten av varierande fältutformning*. Stockholm.
- Axlund, A. (1991). *Företagsskada. En analys av influensregeln i expropriationslagen* (LMV-rapport 1991:11). Gävle: Lantmäteriverket.
- Axlund, A. (1993a). *Annan ersättning. Ersättning för övrig skada enligt expropriationslagen* (LMV-rapport 1993:9). Gävle: Lantmäteriverket.
- Axlund, A. (1993b). *Presumptionsregeln. En analys av presumptionsregeln i expropriationslagen* (LMV-rapport 1993:10). Gävle: Lantmäteriverket.
- Axlund, A. (1994a). *Värdetidpunkt och ränta vid markåtkomst. En analys av rättstillämpningen* (LMV-rapport 1994:1). Gävle: Lantmäteriverket.
- Axlund, A. (1994b). *Ortsprismetoden. En analys av rättstillämpningen* (LMV-rapport 1994:2). Gävle: Lantmäteriverket.
- Bejrums, H. & Lundström, S. (1986). *Fastighetsekonomi. Hyresfastigheter. Diagnos, prognos, värdering* (2:a uppl.). Stockholm: Fastighets-KonsultGruppen AB.

- Belsheim, K. (1994). *Øyk under eldande austhimmel* (Sluttrapport frå prosjektet "Verdsetjingsfagleg utvikling" 1992.93). Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Bengtsson, B. (1986). *Ersättning vid offentliga ingrepp 1. Egendomsskyddet enligt regeringsformen*. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Bengtsson, B. (1991). *Ersättning vid offentliga ingrepp 2. Allmänna ersättningsprinciper*. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Bengtsson, M. (1998). *Markbyten vid byggande av motorväg. En studie av vägförvaltningens i Hallands län arbetsmetodok vid framdragande av väg E6 genom Halland* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Björling, Å. & Yourstone, A-C. (1995). *Vem köper stora jordbruks- och skogsfastigheter och varför? Marknadsundersökning utförd som examensarbete vid institutionen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm* (LMV-rapport 1995:2). Gävle: Lantmäteriverket.
- Bokvist, P. & Hillding, L. (1995). *Ersättningsprocessen. En undersökning av förrättningsförfarandet inför ersättningsbeslut* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Bouvin, Å. & Stark, H. (1989). *Expropriationslagen. En kommentar* (2:a rev. uppl.). Stockholm: Norstedts.
- Baerug, S. (1997). *Om teorigrunnlag for verdsetting - elementarer fra verditeori og verdsettingsteori, scerlig med tanke på fast eiendom* (Doktorsavhandling). Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.
- Carlegrim, E. (1956). *Om sambandet mellom fastighetsstruktur och arbeidskostnader vid normal jordbruksdrift* (Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan). Stockholm: Lantbruksförbundets Tidskrifts-aktiebolag.
- Carlegrim, E. (1961). *Principiella värdebegrepp - Värdering av jordbruksfastighet*. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1961:2-3, 71-93.
- Carlegrim, E. (1963a) *Antal färder för brukning av viss åkerareal* (Meddelande 8). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.

- Carlegrim, E. (1963b). *Studier av trafikströmmar med särskild hänsyn till väntetider för korsande långsamgående fordon* (Meddelande 9). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.
- Carlegrim, E. (1968). *Gemensamma problemställningar vid värdering av fastigheter. Expropriationsteknik* Stockholm: Svenska Kommunal-Tekniska Föreningen.
- Carlegrim, E. (1975). *Modeller för värdering av hyreshus - några formeluttryck. Svensk Lantmäteriidskrift, 1975:1, 33-40.*
- Ciepielewski, E. (1999). *Markbyten och strukturrationalisering vid infrastrukturprojekt Fallstudie av arbetsmetod och resultat i samband med byggandet av E18 Arboga-Köping* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Dahlin, P. (1999). *Några tankar kring IAN-modellen och expropriationslagen. Lantmäteriidskriften, 1, 28-31.*
- Dahlsjö, A. (1985). *Värdering vid förrättning. Svensk Lantmäteriidskrift, 1985:4, 206-210.*
- Dahlsjö, A. (1992). *Markåtkomst och ersättning. Lantmäteriidskriften, 1:1992, 20-22.*
- Dahlsjö, A., Gustafsson, A., Hall, B., Ljungqvist, B. & Magnusson, L. (2000). *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper. Handbok med beräkningsexempel* (andra uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik.
- Dahlsjö, A., Norell, L. & Sjödin E. (1993). *Ersättningshandboken; regler, principer och exempel* (Tre delar: A-C). Gävle: Lantmäteriiverket.
- Eberhardsson, E. (1961). *Undersökningar rörande effekten av ägoavstånd* (Licentiatavhandling, stencil). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.
- Ekbäck, P. (2000). *Förfaranden vid planering och markåtkomst; en rätts-ekonomisk analys* (Doktorsavhandling, meddelande 4:82). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Elinder, M. (1984). *Arbetsbehov för växtodling - en system- och datormodell* (Institutionsmeddelande 84:02). Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet, institutionen för arbetsmetodik och teknik.

- Eriksson, A. (1986). *Rätten till skadestånd vid miljöskador*. Stockholm: Norstedts.
- Feyerabend, P. (1977). *Ned med metodologin. Skiss till en anarkistisk kunskapsteori* (T. Brante, övers.). Stockholm: Zenit/Rabén & Sjögren. (Original publicerat 1975)
- Fridell, I. (1955). *Om fältkantverkan samt dess ekonomiska och fastighetstekniska betydelse* (Licentiatavhandling). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.
- Fridell, I. (1965). Val av diskonteringsprocent samt dess betydelse för värderingsresultatet. *Svensk Lantmäteriidskrift*, 1965:6, 649-661.
- Fältarronderingskommittén. (1950). *Brukningkostnadernas samband med åkerfältens storlek form och beskaffenhet* SOU 1950:20. Stockholm: Jordbruksdepartementet.
- Färnkvist, O., Mattsson, K., Nilsson, C., Sandkvist, P. & Åge, P.J. (1992). *Fastighetsmarknaden idag. Prisnivåer, trender, analyser våren 1992. Småhus, hyreshus, jord o skog* (LMV-rapport 1992:7). Gävle: Lantmäteriverket.
- Glas, C. (1994). *Överprövning av ersättningsbeslut vid lantmäteriförrättning* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Gustafsson, C, Lind, H., Lundström, S. & Persson, E. (1978). *Värdering av lantbruksfastigheter. Metoder och principiella frågor* (Meddelande 5:6). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.
- Gustafsson, C. & Lindeborg, T. (1985). Värdepåverkande faktorer vid avkastningsbaserad värdering av skog och skogsmark. *Svensk Lantmäteriidskrift*, 1985:5, 243-248.
- Gustafsson, C. & Lindeborg, T. (1990). Skogsfastigheter. Investeringskalkyler som beslutsunderlag vid skogsförvärv. *Fastighetsvärdering. Uppsatser 1990*. Stockholm: Samfundet för fastighetsvärdering.
- Gustafsson, C. (2000). *Strukturekonomiska effekter i jord- och skogsbruk. Delrapport 2: Jordbruk*. (Meddelande 5:49). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Gustafsson, M. (1997). *Stickprovundersökning - innehavstider av jord- och skogsbruksfastigheter i Östergötlands län samt skogsfastigheter i*

- Västernorrlands län (Examensarbete, stencil). Skinnskatteberg: Skogsmästarskolan.
- Hager, R. (1998). *Värderingsrätt Särskilt om ersättning och värdering vid expropriation* (Doktorsavhandling). Stockholm: Stockholms Universitet, Juridiska fakulteten.
- Hall, B. & Lundström, S. (1989). Krav på ett värdeutlåtande. *Fastighetsvärdering. Uppsatser 1989*. Stockholm: Samfundet för fastighetsvärdering.
- Hellner, J. (1985). *Skadeståndsrätt* (4:e uppl.). Stockholm: Stockholms Universitet, Stiftelsen Juristförlaget.
- Hermerén, G. (1972) *Värdering och objektivitet*. Lund: Studentlitteratur.
- Hernmarck, M. (1964). *Löseskilling vid expropriation för tätbebyggelse* (Doktorsavhandling). Stockholm: Norstedts.
- Hernmarck, M. (1968). Skada på rörelse vid tvångsinlösen. *Expropriationsteknik*. Stockholm: Svenska Kommunal-Tekniska Föreningen.
- Herre, J. (1996). *Ersättningar i köprätten. Särskilt om skadeståndsberäkning* (Doktorsavhandling, Handelshögskolan). Stockholm: Juristförlaget.
- Hessel, M. (1976). *Ägoavståndets ekonomiska betydelse. En jämförande studie av ägoavståndskostnaderna vid olika företagsmodeller* (Rapport nr 89). Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet, institutionen för ekonomi och statistik.
- Hjelm, L. (1954). Värdering av intrång vid expropriation av jordbruksjord. *Värdering vid expropriation*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Hjelm, L., Renborg, U. & Öhlund, G. (1969). *Lantbruksekonomi*. Stockholm: LT:s förlag.
- Ivarsson, G. & Spross, N. (1980). *Strukturrationalisering i samband med motorvägsbygge. En studie av lantbruksnämndens arbetsmetodik samt effekter på lantbruksföretag vid omläggning av väg E3 i Örebro län* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.
- Johansson, I. & Liedman, S-E. (1987). *Positivism och marxism* (3:e, helt omarbetade uppl.). Stockholm: Norstedts.
- Kalbro, T. & Sjödin, E. (1993). *Ersättning vid fastighetsreglering*. Stockholm: Juristförlaget.

- Karlsson, B. (1977). *En studie av brukningshinder - exemplet Borgunda* (Examensarbete). Uppsala: Lantbrukshögskolan (numera Sveriges Lantbruksuniversitet), institutionen för ekonomi och statistik.
- Kierkegaard, S. (1979). *I urval* Stockholm: Forum.
- Körlof, V. (1954). Om intrångsersättning vid expropriation. *Värdering vid expropriation*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Lantbruksstyrelsen. (1979). *Värdering av jordbruksfastighet. Lantbruksstyrelsens anvisningar för fastighetsvärdering* (Allmänna råd 1979:2). Stockholm: LiberFörlag.
- Landahl, T. & Nordström, O. (1991). *Fastighetsbildningslagen. En kommentar* (2:a rev. uppl.). Stockholm: Norstedts.
- Lantmäteriverket (1978). *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Allmänna råd* (LMV-meddelade 1978:1). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1979a). *Marknadsvärden på skog och skogsmark 1974-77. Enkätundersökning inom projektet Ny skogsvärderingsmetodik* (LMV-meddelande 1979:6 utgivet i samråd med Sveriges Lantbruksuniversitet). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1979b). *Ersättning för intrång i form av förlängda ägoavstånd* (Promemoria, dnr 31-708-79). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1982). *Diskonteringsprocenten vid skogsvärdering. En delrapport inom projektet Ny skogsvärderingsmetodik* (Rapport 1982:3). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1984). *Ortsprismetoden vid skogsvärdering. Metodens möjligheter och begränsningar* (LMV-rapport 1984:10). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1985). *Rättstillämpningen inom skogsvärderingsområdet* (LMV-rapport 1985:15). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1988). *Värdering av tomtanläggningar vid intrång* (LMV-rapport 1988:17). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1991). *Ersättning för gasledning i åkermark. Metoder för att bestämma rättsenlig ersättning för intrång av underjordisk gasledning* (LMV-rapport 1991:6). Gävle: Lantmäteriverket.

- Lantmäteriverket. (1993). *Handledning med anledning av ändringarna i FBL, AL, LL och ESL den 1 januari 1993* (Information 1993-01-08). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1995a). *Handbok fastighetsbildningslagen. Lagtillämpning* (Del 1 och 2). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1995b). *Markåtkomst och ersättning - arbetsmodeller. Beskrivning av praktisk hantering av markåtkomst- och ersättningsfrågor vid lantmäteriförrättning* (PM 1995-06-19). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1997). *Järnvägsplan lantmäteriförrättning. Projekt Nordlänken - beskrivning av en arbetsmodell för järnvägsförrättningar* (LMV-rapport 1997:3). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket. (1999). *Värdering av tomtanläggningar vid intrång. Handledning med kostnadsuppgifter*. (LMV-rapport 1999:7). Gävle: Lantmäteriverket.
- Larsson, G. (1947). *Inflytandet av avståndet från brukningscentrum till inägojorden på arbetsbehov, driftsformer och driftsresultat* (Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan). Stockholm: Lantbruksförbundets Tidskriftsaktiebolag.
- Larsson, G. (1952). Undersökning rörande saluvärdets påverkan av olika fastighetsförhållanden. *Kungliga Lantbruksakademiens tidskrift*, 330-349.
- Larsson, G. (1965). Värdebegrepp och värderingssituationer. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1965:6, 641-648.
- Larsson, G. (1968). Val av kapitaliseringsprocent. Realvärdeomvandling. *Expropriationsteknik*. Stockholm: Svenska Kommunal-Tekniska Föreningen.
- Larsson, G. (1969). *Fastighetsstrukturen och dess ekonomiska effekt* (Meddelande 4:4). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.
- Larsson, G. (2000). *Förrättning som genomförande- och samverkansmedel* (meddelande 4:79). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Larsson, G. & Eidenstedt, L. (1992). *Kulturmiljön och planlagstiftningen. Rättsliga och ekonomiska effekter* (Rapport R14:1992). Stockholm: Byggnadsforskningsrådet.

- Larsson Carlbring, M. & Sjödin, E. (1994). *Ersättning vid bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse* (LMV-rapport 1994:7). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lind, H. (1975). *Samhällsekonomiska bedömningar av markanvändningsplaner* (Meddelande 5:5). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.
- Lind, H. (1997). *The definition of market value. Criteria for judging proposals and an analysis of three components*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande.
- Lindeborg, T. & Söderberg, B. (1985). Avkastningsbaserad värdering av fastigheter - en generell modell och dess anpassning till olika fastighetstyper. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1985:5, 234-242.
- Lindeborg, T. (1986). *Icke-monetära nyttors betydelse för värdet av skogsfastigheter. Ett bidrag till förståelsen av prisbildningsprocessen för skog och skogsmark* (Doktorsavhandling, meddelande 5:22). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.
- Lindeborg, T. (1989). *Marknadsvärdering av skog med beståndsmetoden och marknadssimulering - en arbetsmodell* (LMV-rapport 1989:9). Gävle: Lantmäteriverket.
- Lindgren, P.O. (1993). Värdering av intrång på landsbygd - några synpunkter. *Lantmäteritidskriften*, 1:1993, 18-21.
- Ljung, B. (1988). *Ekonomiska kalkyler. En introduktion* (uppl. 1:11). Malmö: Liber.
- Ljungman, S. & Stjernquist, P. (1970). *Den rättsliga kontrollen över mark och vatten. Del II* (3 uppl.). Stockholm: P.A. Norstedt & Söners förlag.
- LRF:s markersättningskommitté. (1998). *Individuellt värde och vinstfördelning vid intrång i fast egendom*. Stockholm: Lantbrukarnas Riksförbund.
- Lundström, S. (1980). *Avkastningsvärdering av hyresfastigheter. Analys av hyra, drift, underhåll och fastighetspriser som grund för värdering* (Doktorsavhandling, meddelande 5:10). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.

- Lundström, S. (1985). Marknadsvärdering av hyres- och skogsfastigheter - problem och utvecklingsmöjligheter. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1985:5, 249-254.
- Lundström, S. (1990). Skogsfastigheter - Principer och metoder för investeringsbedömning och värdering. *Fastighetsvärdering. Uppsatser 1990*. Stockholm: Samfundet för fastighetsvärdering.
- Lundström, S. (1991). Värde - och värderingsteori. *Fastighetsvärdering. Uppsatser 1991*. Stockholm: Samfundet för fastighetsvärdering.
- Nilsson, C. & Norell, L. (1994). *Ersättning för smala underjordiska ledningar i jordbruksmark* (LMV-rapport 1994:4). Gävle: Lantmäteriverket.
- Nilsson, C. & Sandkvist, P. (1994). *Marknadsanalys för lantbruk. Teori, modell och exempel* (LMV-rapport 1994:16). Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (1987). *Intrång i fyndigheter och täkter. Ersättningsprinciper vid byggande av under- eller ovanjordisk anläggning*. (LMV-rapport 1987:2). Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (1989). *Intrång i areella näringar. Principer för att bestämma ersättning enligt expropriationslagen* (LMV-rapport 1989:2). Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (1994). *Ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter* (LMV-rapport 1994:3). Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (1998). *Ersättning för vägintrång på jordbruksmark. Delrapport 1. En principiell analys av 1983 års jordbruksnorm* (LMV-rapport 1998:11). Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (1999). IAN-modellen samt frågan om rättslig eller ekonomisk marknadsvärdeminskning. *Lantmäteritidskriften*, 1:1999, 32-40.
- Norrlin, S. (1997). *Effekter vid stängning av järnvägsövergångar - en analys av effekter, ersättning och anpassning på främst lantbruksfastigheter, och skillnaderna mellan slätt- och skogsbygd* (Examensarbete). Lund: Lunds Tekniska Högskola, avdelningen för lantmäteri.
- Næss, A. (2000) *Livsfilosofi. Ett personligt bidrag till känslor och förnuft* (M. C. Karlsson, övers.). Stockholm: Natur och Kultur. (Original publicerat 1999)

- Patel, R & Davidsson, B. (1994) *Forskningsmetodikens grunder. Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (2:a uppl.). Lund: Studentlitteratur.
- Persson, E. (1975). Värderingslabyrinten. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1975:1, 12-29.
- Persson, E., Lindeborg, T., Nyhlén, P. & Wedin, B. (1983). *Ägande och omsättning av lantbruksfastigheter. Delrapport 2: Marknad och överlåtelseprocess* (Meddelande 5:16). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsekonomi.
- Petterson, T.J.A (1985). Ersättning för miljöintrång. *Svensk Lantmäteri-tidskrift*, 1985:2, 100-107.
- Persson, U. (1953). *Skada och värde* (Doktorsavhandling). Lund: Lunds Universitet, Juridiska fakulteten.
- Riksskatteverket. (1997). *Handbok för fastighetstaxering 1998. Värderings-regler - Lantbruk* Stockholm: Fritzes Offentliga Publikationer.
- Roos, C. M. (1990). *Ersättningsrätt och ersättningsystem*. Stockholm: Norstedts.
- Romanus, S. (1954). De allmänna principerna i expropriationslagen. *Värdering vid expropriation*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Rutegård, G. (1995). *Finansiering av privata, enskilda skogsförvärv med beaktande av risk - en litteraturstudie* (Rapport nr 40). Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet, institutionen för Skog-Industri-Marknad Studier. (Ingår även som en del i doktorsavhandlingen Rutegård, 1998, *Acquisition and Financing of Non-Industrial Private Forest Estates*, Sveriges Lantbruksuniversitet.)
- Sköldeberg, G. (1974). *Motorvägens påverkan på jordbruket* (Examensarbete). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, institutionen för fastighetsteknik.
- Strahl, I. (1926). *Fyra expropriationsrättsliga uppsatser* (Doktorsavhandling, Uppsala universitet). Uppsala och Stockholm: Almqvist & Wiksell.
- Sveriges lantbruksuniversitet. (1995). *Områdeskalkyler -jordbruk* (SLU-info. Allmänt 190). Uppsala: Sveriges lantbruksuniversitet.
- Sveriges lantbruksuniversitet. (1996). *Databok för driftsplanering 1996* (Speciella skrifter 62). Uppsala: SLU publikationstjänst.

- Victorin, A. (1993). Expropriation och fastighetskris - ett dilemma för officialvärderingen? *Festskrift till Bertil Bengtsson*. Stockholm: Nerenius och Santérus förlag.
- Vägmarksersättningskommittén. (1963a). *Ersättning vid upplåtelse av jordbruksmark till allmän väg*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- Vägmarksersättningskommittén. (1963b). *Värderingshandledning för bestämmande av ersättning vid upplåtelse av jordbruksmark till allmän väg. Komplement till betänkande avgivet av vägmarksersättningskommittén*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- Vägmarksersättningssakkunniga. (1948) *Betänkande angående grunder för ersättning för upplåtelse av vägmark m.m. (Del I)*. Stockholm: Kommunikationsdepartementet.
- Vägmarksersättningssakkunniga. (1954). *Betänkande angående grunder för bestämmande av ersättning för upplåtelse av vägmark m.m.* Stockholm: Kungl. väg- och vattenbyggnadsstyrelsen.
- Vägverket. (1984). *Ersättning vid vägintrång på jordbruksfastighet. Förslag till handbok* Borlänge: Vägverket, juridiska sektionen.
- Vägverket. (1992). *Jordbruksnormen. Vägverkets tillämpningsanvisningar till 1983 års förslag till jordbruksnorm (VV-publ. 1992-018)*. Borlänge: Vägverket, juridiska sektionen.
- Werin, L. (1978). Expropriation - en studie i lagstiftningsmotiv och ersättningsrättsliga grundprinciper. *Svensk Juristtidning*, 6, 81-120.
- Werin, L. (1984). *Ekonomi och rättssystem (2:a uppl.)*. Malmö: LiberFörlag.

Offentligt tryck

- Ds I 1974:11.* Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknade mark. Kraftledningsintrångsutredningen (Fi 1969:52). Stockholm: Industridepartementet.
- Ds Bo 1984:2.* Expropriationsersättning. Ändringar i expropriationslagen (1972:719) som föränleds av förslaget till ny plan- och bygglag m.m. Stockholm: Bostadsdepartementet.
- JoU 1984/85:26.* Jordbruksutskottets betänkande om fritt handredskapsfiske (prop. 1984/85:107).
- JuU 1976/77:15.* Justitiekammarens betänkande om alkoholutandningsprov (prop. 1975/76:162).
- Proposition 1969:28.* Förslag till miljöskyddslag m.m.
- Proposition 1971:122.* Ändringar i expropriationslagstiftningen.
- Proposition 1971:123.* Vägslag m.m.
- Proposition 1972:109.* Expropriationslag m.m.
- Proposition 1972:111.* Hushållning med mark och vatten. Bilagor 2 och 3.
- Proposition 1973:101.* Förslag till ändringar i naturvårdslagen.
- Proposition 1973:157.* Förslag till ledningsrättslag m.m.
- Proposition 1973:162.* Förslag till fastighetstaxeringslag.
- Proposition 1974:83.* Förslag till lag om ändring i vattenlagen m.m.
- Proposition 1984/85:107.* Fritt handredskapsfiske.
- Proposition 1991/92:127.* Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.
- Proposition 1992/93:176.* Investeringar i trafikens infrastruktur m.m.
- Proposition 1997/98:45.* Miljöbalk. Del 1.
- Proposition 2001/02:20.* Infrastruktur för ett långsiktigt hållbart transportsystem.
- SCB (2000).* Jordbruksstatistisk årsbok 2000. Örebro: Statistiska centralbyrån.

- SOU 1969:50.* Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m. Betänkande III avgivet av Expropriationsutredningen. Justitiedepartementet.
- SOU 1972:57.* Ledningsrättslag. Betänkande III avgivet av utredningen om ledningsrätt. Justitiedepartementet.
- SOU 1974:72.* Fastighetsbildning 3. Plangenomförande genom inlösenförrättning. Delbetänkande av fastighetsbildningsutredningen. Justitiedepartementet.
- SOU 1985:39.* Reavinstuppskov - fastigheter. Del 2 Bilagor. Betänkande av kommittén för reavinstuppskov. Finansdepartementet.
- SOU 1996:45.* Presumptionsregeln i expropriationslagen. Betänkande av Markersättningsutredningen. Justitiedepartementet.
- SOU 1996:168.* Översyn av PBL och va-lagen. Slutbetänkande av Plan- och byggutredningen. Inrikesdepartementet.
- SOU 1997.* Lag om premiepension. Betänkande av 1997 års premiereservutredning. Finansdepartementet.
- SOU 2001:38.* Ägande och struktur inom jord och skog. Betänkande av Jordförvärvsutredningen. Jordbruksdepartementet.

Citerade rättsfall

NJA (Lantmäteriets rättsfallsregister)⁹⁰⁰

<i>NJA</i> 1898 s. 290	80
<i>NJA</i> 1919 s. 1	80
<i>NJA</i> 1936 s. 469 (V36:1)	83, 84
<i>NJA</i> 1946 s. 580 (V46:1)	250, 251
<i>NJA</i> 1957 s. 162	90
<i>NJA</i> 1958 s. 611 (V58:1)	256, 258, 286
<i>NJA</i> 1959 s. 354	99, 172, 173, 351
<i>NJA</i> 1959 s. 666 (V59:3)	293
<i>NJA</i> 1960 s. 125 (V60:1)	75, 186, 228, 229, 260
<i>NJA</i> 1968 s. 222 (V68:29)	333, 334, 335
<i>NJA</i> 1977 s. 424 (V77:4)	373, 374, 375
<i>NJA</i> 1979 s. 32 (V79:1)	76, 376
<i>NJA</i> 1979 s. 735 I och II (V79:10 och V79:11)	62, 87, 88, 96, 110, 358
<i>NJA</i> 1981 s. 780 (V81:8)	62, 70, 79, 96, 110
<i>NJA</i> 1983 s. 606	82
<i>NJA</i> 1985 s. 355 (V85:2)	90
<i>NJA</i> 1986 s. 272 (V86:5)	336, 337, 339
<i>NJA</i> 1990 s. 296 (V90:5)	99
<i>NJA</i> 1992 s. 337 (V92:6)	86, 286, 293, 304, 337
<i>NJA</i> 1998 s. 62 (V98:1)	106, 165, 174, 175, 237, 238, 292, 293, 355
<i>NJA</i> 1999 s. 385 (V99:4)	372, 374
<i>NJA</i> 2000 s. 737	69

⁹⁰⁰

Även rättsfall som refererats i enbart fotnotstexten finns med i förteckningens sidhänvisning.

Lantmäteriets rättsfallsregister avd. II (Ej NJA-fall)

V78:7 (Göta HovR, 1978-07-07, DT 89)	67
V79:2 (HovR V Sv, 1979-01-26, DT 1)	75
V80:15 (Göta HovR, 1980-06-12, UÖ 58)	379
V81:22 (HovR Sk o Bl, 1981-12-04, DT 2292)	173, 337
V81:23 (HovR Sk o Bl, 1981-12-04, DT 2293)	173
V82:13 (HovR NNorrl, 1982-12-06, UÖ 212)	337
V82:22 (HovR Sk o Bl, 1982-05-14, DT 2140)	173, 174
V82:23 (Göta HovR, 1982-12-29, UÖ 22)	174
V83:7 (Svea HovR, 1983-10-25, DT 27)	76, 83
V83:17 (Svea HovR, 1983-03-10, DT 10)	337
V84:11 (HovR V Sv, 1984-04-11, UÖ 29)	174
V84:19 (HovR Ö Norrl, 1984-11-15, DT 1042)	337
V85:5 (HovR Sk o Bl, 1985-06-17, UÖ 136)	73, 188
V85:17 (Göta HovR, 1985-12-05, UÖ 23)	69
V86:14 (HovR Ö Norrl, 1986-02-21, DT 1014)	75, 83, 272
V86:17 (Svea HovR, 1986-03-14, DT 21)	83
V86:19 (Göta HovR, 1986-12-12, DT 239)	337
V86:20 (Svea HovR, 1986-11-12, DT 91)	69
V87:1 (HovR V Sv, 1987-02-05, UÖ 3)	174
V87:4 (HovR V Sv, 1987-03-11, UÖ 5)	174
V87:9 (HovR Ö Norrl, 1987-04-29, UÖ 1062)	379
V87:10 (Svea HovR, 1987-06-10, DT 52)	83
V87:11 (HovR Sk o Bl, 1987-06-22, DT 1122)	174
V87:19 (HovR NNorrl, 1987-12-21, UÖ 284)	161, 164, 236, 291, 292, 335, 337
V88:2 (Svea HovR, 1988-02-04, UÖ 1)	174
V88:12 (HovR V Sv, 1988-02-24, DT 4)	73, 83, 188
V89:9 (Svea HovR, 1989-10-19, UÖ 31)	174
V89:17 (HovR NNorrl, 1989-10-18, DT 53)	379
V90:1 (HovR Ö Norrl, 1990-01-03, UÖ 2002)	80, 106
V91:5 (HovR Sk o Bl, 1991-04-25, UÖ 1119)	83
V91:18 (HovR Ö Norrl, 1991-11-26, DT 1051)	83, 286, 382
V91:20 (HovR NNorrl, 1991-12-12, DT 48)	286
V93:3 (FD Stockholm, 1993-06-11, DF 33)	80, 106
V93:6 (Vattenöverdomstolen, 1993-07-01, DTV 15)	69
V94:18 (Göta HovR, 1994-08-08, Ö 926/94)	175, 238, 293, 337
V97:3 (HovR Ö Norrl, 1997-08-13, Ö 225/95)	80, 106
V99:6 (Göta HovR, 1999-05-17, Ö 632/97)	175, 238
V99:9 (HovR Ö Norrl, 1999-12-16, Ö 465/98)	175, 238, 293 337

Sakregister

- Adekvans, 59, 83 ff.
Adekvans vid offentliga ingrepp, 84
Adekvat kausalitet, 81 ff., 114
Affektionsvärde, 68
Affärsverksamhet, 115
Allmänvanlighetsrekvisitet, 374
Alternativ sysselsättning, 260, 264, 299
Alternativanvändning av produktionsmedel, 259 ff., 299
Alternativplacering av kapital, 323 ff., 337
Animalieproduktion, 256, 259
Anläggning, 370
Annan ersättning, 57, 59, 107 ff., 215 ff., 354
 förarbeten, 108,223
 individanknuten, 356
 jordbruksrörelse, 110 ff.
 officialutredning, 223
 principer för skadeuppskattning, 114
 restpost, 108,124,216
 restskadeprincipen, 107 ff.
 rättspraxis, 110
 rörelseskada, 115
 schabloner, 224
 tillämpade intrångsmetoder, 227 ff.
Anpassningsersättning, 160, 183, 186,228,233,259
Anpassningstid, 187, 261, 263, 299, 300, 303
Anpassningsåtgärder. *Se skadebegränsande åtgärder.*
Anskaffningskostnad för fastigheten, 74, 95
Arbetskraft, 260, 264, 267 ff.
Arealbidrag. *Se EU-stöd.*
Arrende, 111, 198,284,285
Arrondering, 40, 166
Arronderingstal, 166
Avgränsning av ersättningsarter, 108, 110,216. *Se även gränsdragningen mellan...*
Avkastningskalkyler, 153,212, 352, 355
Avkastningsmetoden, 142, 239 ff.
 marknadsvärdeanpassning, 142 (*se även marknadsvärdeanpassning*)
Avkastningsränta, 91
Avkastningsvärde, 31, 239 ff.
 beräkningsvarianter, 239
 genomsnittligt, 241
 individuellt, 241,283, 372
 marknadsanpassat, 241
Avkastningsvärdeminskning, 222, 241
 direktmetod, 242
 IAN-modellen,215
Avkastningsvärdering ekonomiskt mått, 245 ff.
 hänsyn till skatt, 247
 kalkylperioden, 282
 kalkylräntan, 322 ff.
 real eller nominell kalkyl, 247
Avräkning av nytta, 64, 80
Bagatellartad skada, 373
Basvärde, 134, 168. *Jfr ortsprismetoden - K/B-metoden.*
Beräknelig följd, 83
Beskaffenhetsklasser, 135, 139
Bestående skador, 159, 193 ff., 231 ff.,266,300 ff.,315 ff.
Bestående årlig skada, 161, 163
Biinkomster, 109
Brukningshinder, 167
Brukningsintrång, 116

- Byggnadsarvoden, 110
Båtnadsvärdering, 38
- Cash-flow, 247
- Delmarknader, 79, 94, 146, 149
Deltidsbrukare, 268, 278
Differensläran, 58, 62 ff., 72, 111,
115, 248, 305, 309, 349
Differensmetodik, 177
Direkta skador, 160, 204 ff., 317
Direktmetodik, 177
Diskonteringsmetoden, 240
Diskonteringsprocent, 327
Domdag, 90
Domstolsförfarande, 95, 102,
222, 351
Drifts- och underhållskostnader
ekonomibyggnader, 184
maskiner, 270, 280
- Effekter. *Se intrångseffekter.*
Eget arbete, 69, 114
Ekonomibyggnader, 158, 184 ff.,
262, 265
Ekonomisk skada, 67 ff., 114,
248, 311
Ekonomiskt mått på
avkastningen, 245 ff.
Enskild fiskerätt, 293
Ersättningsgill totalskada, 64,
112, 215, 219, 225, 347.
Se även totalskada.
Ersättningsgill skada, 59, 64
Ersättningsmark, 263, 285
Ersättningsregler, 43 ff., 46
EU-stöd, 137, 145, 149, 256, 258,
298
Evighetskapitalisering, 158, 159,
169, 228, 229, 232
- Expropriationsföretaget. *Se under
influensregeln.*
Expropriationslagen, 57 ff., 99,
154
Expropriationslagens
grundprinciper, 60 ff.
Expropriationsskada, 60
Expropriationsändamål, 370
- Faktiskt händelseförlopp, 63
Fast penningvärde, 247
Fastighetens restvärde. *Se fram-
tida marknadsvärdeminskning*
Fastighetsbildningslagen, 155,
223
Fastställande av arbetsplan, 76
Fiskearrande, 293
Fiskeredskap, 109
Flyttningskostnader, 115, 118
Framtida förmögenhets-
minskning, 305 ff.
allmänt, 306
kalkylhorisont, 307
marknadsvärdeminskning, 309 ff.
maskinvärde, 308, 318 ff.
överlåtelseform, 306
- Framtida marknadsvärde-
minskning, 220 ff., 318 ff.
bestående skador, 315 ff.
direkta skador, 317
faktisk minskning, 310
historiska kostnader, 317
markförlust, 313 ff.
rättslig reduktion? 311,
ägoavstånd, 316 ff.
överlåtelse tidpunkt, 309
- Framåtriktande
skadeuppskattning, 73
Full ersättning, 61
Fysisk skada, 123, 180
Fältkantverkan, 159, 193, 197,
256, 301, 315
Följdsador, 112

- Företagsbegreppet. *Se under influensregeln.*
- Företagsnytta, 379
- Företagsskada, 62, 124, 370 ff.
- Förhandstillträde, 90
- Förlust av fritid, 267, 278
- Förlängda ägoavstånd.
Se ägoavstånd
- Förrättningsförfarande, 102 ff, 222, 350
- Försvårad betesdrift, 159, 193, 200 ff, 317
- Försvårad brukning, 159, 193, 197 ff, 301
- Försämrad dränering, 256.
Se även täckdikning.
- Förväntad innehavstid, 282
- Förväntningsvärden, 64, 120, 219, 383
- Förvärvsmotiv, 146
- Förvärvsändamål, 149
- Gasledning, 161
- Genomslag i marknadsvärdet, 73, 157, 159, 164, 169, 201, 205.
Jfr marknadsvärdeanpassning.
- Goodwillvärde, 115
- Grusfyndigheter, 384
- Gränsdragning mellan ersättningsarter, 99, 358
- Handikapputrustning, 79, 150
- Heltidsbrukare, 268, 278
- Hermeneutik, 51
- Historiska kostnader, 67, 71 ff, 204 ff.
- Hobbyjordbrukare, 268, 278
- Hobbyverksamhet, 80, 114
- Husbehovstakt, 385
- Hypotetiskt händelseförlopp, 63
- Hyreshusfastigheter, 163
- Händelseförlopp, 63, 72, 306
- IAN-modellen, 66, 88, 116, 128, 174, 183, 215 ff., 235 ff., 355
andra ändamål än jordbruk, 237
avkastningsmodell, 239
bakgrund och historik, 235 ff.
definition, 215
ekonomiskt mått på årsskadan, 248
framtida förmögenhetsminskning, 305 ff.
generella utgångspunkter, 243
kalkylosäkerheten, 244
kalkylperioden, 283
kalkylräntans funktion, 328
metodtillämpningen idag, 236 ff.
rättstillämpningen, 237 ff.
årlig skada, 248 ff.
- Ideell skada, 67
- In- och utbetalningar, 245, 249, 251
- Influensregeln, 59, 120, 369 ff.
allmänvanlighetsrekvisitet, 374
annan ersättning, 381
avgränsning av företagseffekter, 371
företagsbegreppet, 376 ff.
företagsnytta, 379
ortsvanlighetsrekvisitet, 374
prövningsförfarandet, 372 ff.
skälighetsprövning, 374
toleransavdrag, 375, 379
vägintrång på jordbruksfastigheter, 376 ff.
väsentlighetsrekvisitet, 373
- Inkomstbortfall, 73, 255 ff.
animalieproduktion, 259, 298
växtodling, 257, 298
- Inkomstbortfall och utgiftsökningar, 69, 75, 85, 114, 248
- Inkomster och utgifter, 246, 248, 251, 273, 319, 346
- Inkomstökning, 259
- Intrångseffekter, 123, 256

- Intrångsansättning, 57, 59, 91,
124, 127 ff., 351
avstämning mot marknadsvärdet, 99
definition, 91
direktuppskattning, 98
fastighetsanknuten, 356
förarbeten, 98
förrättningsvärdering, 128
materiella utgångspunkter, 97 ff.
processuella utgångspunkter, 101 ff.
säkerhetsmarginal vid
 officialvärdering, 106, 178, 351
vägintrång på jordbruksfastigheter,
175 ff.
- Intäkter och kostnader, 70, 183,
246
- Inverkan av expropriations-
förfarandet, 76, 83
- Investeringar, 271
fastighet, 72
lös egendom, 74
- Investeringsförluster, 271
- Jaktskada, 377, 379
- Jordbruksföretagets livslängd,
285
- Jordbruksmark. *Se åkermark.*
- Jordbruksmaskiner, 75. *Se vidare
maskiner och redskap.*
- Jordbruksnormen (1983 års),
158 ff., 230 ff., 275, 277, 279
bestående skador, 159 ff, 231 ff.
ekonomibyggnader, 158
kalkylräntefot, 232, 333
markersättning, 158
rättstillämpningen, 173
specialodling, 161, 234
tillfälliga skador, 160, 233
- Jordbruksrörelse, 110 ff., 115,
255
- Jämkning av intrångsansättning,
90
- K/B. *Se under ortsprismetoden.*
- Kalkylhorisont. *Se kalkylperiod.*
- Kalkylosäkerhet, 244, 287
- Kalkylperiod, 282 ff.
allmänt, 282
arbetskraft, 299
bestående skador, 300 ff.
ekonomibyggnader, 189
empiriska undersökningar 289 ff.
funktion i IAN-modellen, 283
förslag till schabloner, 294 ff.
juridiska personer, 308
kalkylosäkerheten, 287
Lantmäteriverkets värderings-
rekommendationer, 290 ff.
markförlust, 298 ff.
normaliserad återstående innehavstid,
292
parcellering, 300
rättstillämpningen, 292 ff.
schablonisering, 288
skadebegränsande åtgärder, 285 ff.
specialodling, 304
värderingsnormer, 292
återstående innehavstid, 282 ff.
- Kalkylränta, 322
alternativ placering av kapital, 323 ff.
funktion vid avkastningsvärdering,
322
real eller nominell, 326
risk och osäkerhet, 325
rättslig, 341
skattehänsyn, 327
tidspreferens, 322
- Kalkylräntefot, 157, 160, 164,
173, 234, 333 ff.
1974 års åkernorm, 333
1983 års jordbruksnorm, 333
individualisering eller
 schablonisering?, 331
Lantmäteriverkets rekommendationer,
334
metodtillämpningen, 333 ff.
normaliserad, förslag, 337 ff., 341
real räntesats, 330, 337
rättstillämpningen, 335 ff.
utgångspunkter i IAN-modellen, 329

- Kapitaliseringsfaktor**
 ekonomibygnader, 192
 jordbruksnormen, 232
- Kapitalkostnader**
 ekonomibygnader, 185
 maskiner, 264, 279
- Kausalitet**, 59, 82
- Korrigerig av statistiskt belopp**,
 77, 95
- Kostnadsmetoden**, 143, 153
 ekonomibygnader, 143
 täckdikning, 145
- Köpeskillingskoefficient**, 134.
Jfr K/B.
- Lantmäterimyndigheten**, 102, 222
- Lantmäteriverkets värderings-
 rekommendationer**, 104 ff.,
 106, 165 ff., 170, 224, 236 ff.,
 290 ff., 334 ff.
- Ledningsrättslagen**, 155
- Likvidationsvärde**, 309
- Längre ägoavstånd. Se ägo-
 avstånd.**
- Löpande penningvärde**, 247
- Lös egendom**, 74 ff., 80, 318
- Marginalskatteeffekt**, 251
- Marginellt byggnadsvärde**, 145
- Marginellt kapital**, 324
- Markbyten**, 36, 197, 301
- Markförlust**, 158, 183 ff., 256,
 313
 anpassningsmöjligheter, 186
 korrigerig av genomsnittsvärde,
 183 ff., 314
 marginellt marknadsvärde, 138, 183
- Marknadssimulering**, 131 ff., 132,
 145 ff., 154, 163, 351
 direktuppskattning, 150 ff.
 framtida marknadsvärdeminskning,
 312
 försvårad betesdrift, 201
 hur kalkylerar köparen?, 147, 152 ff.
 inverkan av ekonomibygnader, 188
 köparkategori, 146
 normalköpare, 147, 153, 179
 sannolik köpare, 146
 simuleringsmodell vid intrång, 152,
 162
 stängsel, 202
- Marknadsvärde**
 definition, 92
 innebörden vid expropriation, 94 ff.
 minskning, 97 ff.
 principen i ersättningslagstiftningen,
 92
 statistiskt begrepp, 93
 subjektiva värdet, 95
 undantag, 119, 219
- Marknadsvärdeanpassning**, 133,
 142, 156, 157, 159, 160. *Jfr
 genomslag i marknadsvärdet.*
- Marknadsvärdeminskning**
 direktmetodik, 130, 177
 direktuppskattning, 133
 innebörd vid officialvärdering, 101,
 106, 128, 177 ff.
 strikt ekonomisk, 128
 teoretiskt, 97
- Maskiner och redskap**, 264, 268,
 271, 274, 278 ff, 300
 kapitalkostnad, 279
 marginell timkostnad, 280, 281
 restvärde, 265, 269, 279, 308
 värdering av restvärde, 318 ff.
 återanskaffningsvärde, 319
- Mest sannolika priset**, 94.
- M-faktormetoden**, 162 ff., 193 ff,
 212
 bestående årlig skada, 163
 direktuppskattning, 163
 empiriskt stöd, 165 ff., 352, 364
 fältkantverkan, 197, 315
 förslag till schabloner, 194 ff.
 försvårad brukning, 197, 315
 metodtillämpningen, 170 ff.
 motiv till införande, 164
 normaliserad faktor (10), 170, 175
 passage av väg, 200, 315
 rättstillämpningen, 174

- schablonisering, 179
- stängsel, 203
- ägoavstånd, 199,316
- Militäranläggningar, 109
- Modifiering av differensläran, 66
- Målet för värderingen, 92, 215
- Mätnoggrannhet, 214, 352
- Mätnoggrannhet för arealen, 137

- Naturaförmåner, 69
- Nominell kalkyl, 247, 326
- Nominell kalkylränta, 247, 326
- Normalfördelningskurva, 93
- Normalisering
 - kalkylperiod, 296
 - M-faktor, 171
 - real kalkylräntefot, 335, 341
- Normalköpare, 151
- Normer, 155. *Se vidare värderingsnormer.*
- Nödvändig betingelse, 82

- Objektiv värdering, 68, 267
- Objektsvärdering, 71, 75, 114, 272
- Officialvärdering vid lantmäteriförrättning, 91, 97, 101 ff, 176 ff, 222 ff, 337, 349
- utredningskravet, 102 ff, 184, 222, 350
- värderingsrekommendationer, 104, 178, 223
- Oförutsebar skada, 121
- Oförändrad ekonomisk ställning, 95, 110.
- Oförändrad förmögenhetsställning, 61 ff, 251, 354
- Olönsam investering, 75
- Olönsam verksamhet, 272
- Omställningskostnader, 115, 303
- Omställningsåtgärder. *Se skadebegränsande åtgärder.*
 - K/B-metoden, 137
 - markförlust, 137
- Ortsprismetoden, 130 134 ff., 153
 - a-la-carte-värdering, 134, 137
 - basvärderelatering, 134 (*se även K/B-metoden*)
 - bruksintrång, 139 ff.
 - hela fastigheter, 130
 - jordbruksmark, 135 ff.
 - K/B-metoden, 136, 137, 147, 168
 - normering av priser, 135
 - ortsprismaterial, 132
- Ortsvanlighetsrekvisitet, 373

- Parcellering, 256, 266, 300
- Passage av väg, 159, 193, 200, 301, 315
- Pensionsålder, 284, 294
- Personlig ersättning, 108, 228
- Personlig skada, 100, 118, 125, 218
- Positivism, 50
- Postmodernistisk metod, 52
- Presumtionsregeln, 59, 100, 120, 219, 383 ff.
 - förväntningsvärden, 383
 - tillämpning vid intrång, 384
 - vägintrång på jordbruksfastigheter, 384
- Produktionskostnadsmetoden, 143
- Psykiskt lidande, 67

- Real kalkyl, 247, 252, 326
- Real kalkylränta, 247, 326
- Realavkastning i olika sparformer, 339
- Realisationsförlust, 75, 114, 125
- Realränta, långsiktig, 336
- Ren förmögenhetsskada, 370
- Restpost, 112 ff, 116 ff. *Se även annan ersättning.*
- Restpostprincipen, 113, 216 ff.
 - modifieringar, 217

- Restskadepincipen, 354. *Se även annan ersättning.*
- Rimlig risk, 329, 337, 340
- Rimlighetskontroll, 213, 353
- Risk och osäkerhet, 325
- Rättegångskostnad, 121
- Rättsenlig ersättning, 46
- Rättsenlig värderingsmetodik, 57, 175
- Rättslig belastning, 180
- Rättslig säkerhetsmarginal.
Se säkerhetsmarginal.
- Rättslig värdering, 43, 47, 59, 94, 244, 248, 278, 284, 346
- Rättssäkerhet, 95, 104, 178, 223, 288
- Rörelseskada, 109, 115
speciellt jordbruksrörelse, 115, 354, 358
- Rörliga utgifter, 270
- Sannolika priset, 92
- Satisfierare, 149
- Schablonisering, 243, 342, 350
anpassningstid för arbetskraft, 299
inverkan av överdimensionerade ekonomibyggnader, 188 ff.
kalkylperiod, 304, 308
kalkylräntefot, 331
maskinpark, 321
återstående innehavstid (kalkylperiod), 288, 295
överlåtelseålder, 294
- Skadebegreppet i
skadeståndsrätten, 67, 78
- Skadebegränsande åtgärder, 36, 59, 64, 85 ff., 114
4 kap. 5 § ExL, 85
försvård betesdrift, 200
försvård brukning, 197
intrång på jordbruksfastigheter, allmänt, 87, 196 ff.
kalkylperiod 285 ff.
markförlust, 186, 263, 298
skadeståndsrättsliga principer, 86 ff.
specialodling, 270
årlig skada, 249 ff.
ägoavstånd, 197 ff, 301 ff, 316
- Skadebegränsande åtgärder av markförvärvaren
allmänt, 25
markbyten, 36
- Skadeeffekt, 121. *Se även intrångseffekter.*
- Skadeobjekt, 70, 100
fastighet, 70, 111, 354
lös egendom, 71
rörelse, 71, 111, 354
- Skattehänsyn, 250 ff., 282, 327
allmänt vid avkastningsvärdering, 247
bestämning av ersättning, 250
oförändrad förmögenhetsställning?, 251
rättspraxis, 250
- Skogsnormen (1950 års), 174
- Skogsplantering, 87, 197, 301, 302
- Skördeförlust, 257
- Specialmaskiner, 271
- Specialodling, 161, 210 ff., 234, 270 ff., 304, 318
- Statistiska mått, 93
- Stängning av järnvägsöverfarter, 175, 237, 292
- Stängsel, 159, 160, 193, 202 ff., 209, 317
- Subjektiv skada, 68
- Svårbedömbare skada, 121, 124
- Säkerhetsmarginal, 107, 178 ff., 223, 225, 244, 346, 350
- Särkostnader, 264
- Taxeringsvärde. *Se basvärde.*
- Tekniskt nuvärde, 143
- The economic man, 148
- Tidspreferens. *Se under kalkylränta.*

- Tillfälliga skador, 160 ff., 233
Tillgång på prisinformation, 133
Tillräcklig betingelse, 82
Toleransavdrag, 375, 379
Tomt- och byggnadsrörelse, 115
Tomt- och trädgårdsanläggningar, 77, 80
Totalskada, 248, 345 354. *Se även ersättningsgill totalskada.*
Täckdikning, 76, 122, 145, 205 ff., 317
Täckningsbidrag, 144, 184
- Uppdelning på ersättningsarter, 88
Upplevd konsekvens, 123
Upplåtelseskada, 124
Utgiftsminskning, 264
Utgiftsökning
bestående skador, 266 ff.
ekonomisk skada, 69, 74
markförlust, 263 ff., 298
parcellering, 266
- Vattenlagen, 100, 109, 155, 181
Verksamhet, 370
Vetenskapsteori, 50
Vinstfördelning, 180, 365
Vårdanstalter, 109
Väglagen, 155
Vägverkets tillämpningsanvisningar, 232
Värde
allmänt, 29
objektivt, 31
objektsanknutet, 31
subjektivt, 31
subjektsanknutet, 31
Värderingsmetod, 48
Värderingsmetoder
allmänt, 30
intrångersättning, jordbruk, 156 ff.
marknadsvärdeminskning, 133 ff.
marknadsvärdebedömning av hela fastigheter, 129 ff.
Värderingsmetodik, 33, 46, 48, 57, 154
annan ersättning 215 ff.
tillämpningen idag vid jordbruksintrång, 154 ff.
vägintrång på jordbruksfastigheter, 175 ff.
Värderingsmodell för intrång, 123
Värderingsnoggrannhet, 38
Värderingsnormer
1948 års åkernorm, 173
1950 års skogsnorm, 174
1963 års jordbruksnorm, 173, 228
1974 års åkernorm, 156 ff., 229
1983 års jordbruksnorm, 158 ff., 230
definition 48
rättspraxis, 172
Värderingsobjekt, 32
Värderingsosäkerhet, 78, 122, 178, 225 ff., 311
Värderingsprincip, 47
Värderingsprocessen, 34, 46, 176, 254
identifiering, 40, 123
kvantifiering, 40, 124
värdering, 42, 124
Värderingspyramiden, 29
Värderingsrätt, 44
Värderingsteori, 30
Värderingsändamål
allmänt, 32
markåtkomst för vägar/järnvägar, 25
Värdeteori, 30, 46
Värdetidpunkt, 90 ff. 220
annan ersättning, 91
intrångersättning, 89
Väsentlighetsrekvisitet, 373
Växande gröda, 160, 207 ff., 317
- Åkermark
beskaffenhetsklasser, 135
inverkan av täckdikning, 205
marginal värde, 138, 144

värdefaktorer, 135
värderingsmetoder, 137
Åkemormen (1974 års), 156, 165,
173, 229
Årlig skada, 124, 245 ff.
beräkningsexempel, 275
ekonomiskt mått, 248
inkomstbortfall vid vägintrång, 255 ff.
olika principfall, 252 ff.
real kalkyl, 252
skadebegränsande åtgärder, 249
skattehänsyn, 250 ff.
utgiftsökningar vid vägintrång, 262 ff.
Återanskaffningskostnad, 143

Återstående innehavstid.

Se kalkylperiod.

Ägoavstånd, 159, 193 ff., 197,
301 ff, 316

Överdimensionerade

ekonomibyggnader, 138, 144,
160, 183 ff, 314

Överenskommelse mellan
parterna, 105

Övrig skada. *Se annan ersättning.*