

UTLÅTANDE

2018-04-05

Utlåtande om Lantmäteriets värderingsprinciper för intrång av
ledningarna – speciellt om IAN-modellen

Teknologie doktor Leif Norell
Norells värderingstjänster

1. Inledning

Jag har av Svenska Kraftnät fått i uppdrag att närmare förklara vissa värderingsprinciper i Lantmäteriets *Värderingshandbok*. Speciellt ingår det i uppdraget att tydliggöra att den så kallade IAN-modellen ersätter alla framtida skador och inte bara de närmaste 15 årens skador.

Jag är teknologie doktor, lantmäteri. Jag var åren 1978-2015 anställd vid fastighetsavdelningen vid Lantmäteriets huvudkontor i Gävle (tidigare Lantmäteriverket). Jag var bl.a. huvudansvarig för Lantmäteriets *Värderingshandbok*. Jag arbetade också med metodutveckling, utbildning och yttranden inom framför allt intrångsvärdering. Jag publicerade bl.a. två rapporter där IAN-modellen behandlades. Den första var *Intrång i areella näringar* (LMV-rapport 1989:3), den andra rapporten var min doktorsavhandling *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter* (LMV-rapport 2001:11).¹ Sedan hösten 2015 arbetar jag som konsult.

2. Ersättningsreglerna – engångsersättning för all framtid

Ersättningsmodellerna i Lantmäteriets *Värderingshandbok* utgår från att ledningsrätt upplåts. Enligt 13 § ledningsrättslagen (LL) ska ersättningen för upplåtelsen bestämmas enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen (ExL). I den särskilda regeln om svårbedömd skada i 13 a § LL sägs att ersättningen ska bestämmas i pengar och utbetalas på en gång, men om skadan är svår att uppskatta kan den prövas vid en senare förrättning. Detta är en specialregel som används endast undantagsvis.

Huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL innebär i korthet att *intrångsersättning* ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde plus ett påslag med 25 procent.

Vidare ska *annan ersättning* betalas för övriga ekonomiska skador. Posten annan ersättning är en restpost som ska täcka alla ersättningsgilla skador utöver marknadsvärdeminskningen.

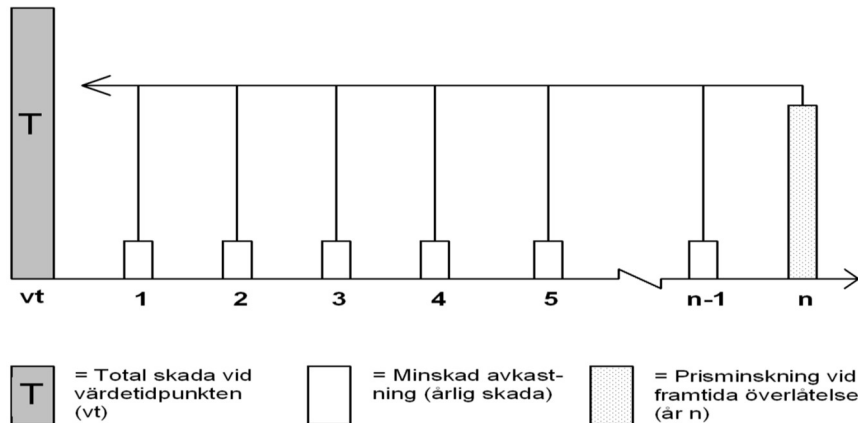
3. IAN-modellen – en generell värderingsmodell för att beräkna total-skadan vid intrång på avkastningsfastigheter

Bakgrunden till IAN-modellen är följande. Ett problem vid intrång på jord- och skogsbruksfastigheter kan vara att dra gränsen mellan de båda ersättningsarterna intrångsersättning och annan ersättning. Ett intrång på en jordbruksfastighet, av t.ex. en kraftledningsstolpe i åkermark, är ju som regel av den arten att den påverkar såväl fastighetens marknadsvärde som jordbruksrörelsens resultat (minskade intäkter och/eller ökade kostnader). Ett sätt att lösa detta problem är bestämma marknadsvärdeminskningen separat och posten annan ersättning som

¹ Båda rapporterna finns på Lantmäteriets hemsida: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Vardering/Intrang-i-jordbruksmark/>

en beräkningsmässig restpost, nämligen skillnaden mellan den ersättningsgilla totalskadan och marknadsvärdeminskningen.

IAN-modellen är beräkningsmodell för att bestämma totalskadan. Eftersom det är fråga om avkastningsfastigheter är *totalskadan samma sak som minskning i det individuella avkastningsvärdet*. Följande figur, hämtad från Lantmäteriets Värderingshandbok, illustrerar det principiella beräkningsförfarandet.



Fastighetsägarens totala ekonomiska skada beräknas som nuvärdet av dels de framtida inkomstbortfall och utgiftsökningar som intrånget medför, dels pris-skillnaden mellan den oskadade och skadade fastigheten när den överläts i framtiden. Ett par av komponenterna i beräkningsmodellen kan behöva kommenteras närmare här, i övrigt hänvisar jag till de två LMV-rapporter som nämndes i inledningen samt Lantmäteriets Värderingshandbok.

Kalkylperiodens längd – 15 år är bara en schablon

När man beräknar nuvärdet av fastighetsägarens minskade intäkter och ökade kostnader måste man ta ställning till hur lång tid denne förväntas bruka fastigheten eller mera exakt den del av fastigheten som berörs av intrånget. Av stor betydelse i sammanhanget är helt naturligt ägarens ålder. Men man har också att bedöma om det är troligt att den berörda delen av fastigheten överläts tidigare än fastigheten i dess helhet eller om det är sannolikt att marken tas ur produktion vid en tidigare tidpunkt än den då fastigheten överläts.

Det är naturligtvis svårt och osäkert att bedöma den individuella återstående innehavstiden. Vid t.ex. intrång av kraftledningsstolpar brukar därför den återstående innehavstiden *normaliseras till 15 år*. Det är dock viktigt att understryka att 15 år är en schablonisering och kalkylperiodens längd principiellt sett är en individuell faktor.

Marknadsvärdeminskning vid framtida överlåtelse – en restskada

Under förutsättning att intrånget finns kvar när fastighetsägaren överlåter fastigheten är det sannolikt att han/hon kommer att få mindre betalt för den än om intrånget inte hade funnits. Beloppet behöver inte stämma överens med marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten. Om den årliga skadan är reall oförändrad och bestående, vilket normalt är fallet för t.ex. stolpar i jordbruksmark, så brukar man kunna förutsätta att de båda beloppen stämmer överens (mätt i samma penningvärde).

Den här posten i IAN-modellen är alltså en restskada som ska fånga upp alla framtida skador, uttryckt som marknadsvärdeminskning. Så länge fastighetsägaren brukar fastigheten själv, drabbas han/hon i stället av årliga skador i form av intäktsbortfall och/eller kostnadsökningar. Men när fastigheten säljs – eller avyttras på annat sätt – uppkommer det en skada i form av marknadsvärdeminskning (= ett lägre försäljningspris) vid den tidpunkten.

Det kan möjligen vara så att det går att missuppfatta IAN-modellen om man inte har klart för sig att restskadan ingår i beräkningen och vad den innefattar. Skadeberäkningen är alltså inte begränsad till 15 år – eller annan kalkylperiod om en sådan väljs – utan beräkningen tar sikte på alla framtida skador.

4. Vid ledningsintrång används IAN-modellen huvudsakligen för att beräkna intrång av stolpar i jordbruksmark

Enligt Lantmäteriets rekommendationer i Värderingshandboken ska IAN-modellen ligga till grund ersättningsberäkningen enligt *1974 års norm* för intrång av stolpar i åkermark. Vidare ska marknadsvärdeminskningen beräknas med så kallade M-faktorer. Detta tillsammans gör att marknadsvärdeminskning och övrig skada bör uppgå till ett visst antal årliga skador. För landets olika produktionsområden blir faktorerna följande. I tabellen har och den totala skadan uttryckts som ett antal årliga skador.

| Produktionsområde ² | M-faktor, antal årsbelopp | Övrig skada, antal årsbelopp | Total skada enligt IAN- modellen, årsbelopp |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|
| Gss, Gmb, Gns, Ss | 15 | 4,5 | 19,5 |
| Gsk, Ssk | 10 | 6,7 | 16,7 |
| Nn, Nö | 6 | 8,5 | 14,5 |

² Gss = Götalands södra slättbygder, Gmb = Götalands mellanbygder, Gns = Götalands norra slättbygder, Ss = Svealands skogsbygder, Gsk = Götalands skogsbygder, Nn = nedre Norrland, Nö = övre Norrland.

IAN-modellen är speciellt lämpad för detta ändamål då det uppkommer årliga skador (ökade brukningskostnader och skördeminskning) som kan betraktas som reallt oförändrade över tiden. Enligt Lantmäteriets rekommendationer kan de årliga skadorna beräknas utifrån tabellvärdena i 1974 års norm.

Man kan av tabellen lägga märke till att det alltid uppkommer ett visst belopp annan ersättning. För exempelvis produktionsområdena Gsk (Götalands skogsbygder) och Ssk (Svealands skogsbygder) kommer den totala skadan enligt IAN-modellen att motsvara 16,7 årliga skador. Marknadsvärdeminskningen bedöms med hjälp av M-faktor 10 till 10 årliga belopp. Det innebär att restposten annan ersättning kommer att motsvara $16,7 - 10 = 6,7$ årsskador.³

5. Vid skogsvärdering tillämpas skogsnormen som bygger på en annan beräkningsmodell

Vid ledningsintrång i skogsmark tillämpas vanligen den så kallade *skogsnormen*. Den senaste versionen är 2018 års norm, som sjösattes 2018-02-01. Tidigare gällde 2009 års norm, som ska tillämpas övergångsvis om värdetidpunkten ligger före detta datum. De båda normerna har samma uppbyggnad, det som skiljer är nivån på kalkylräntan. Följande ersättningsposter ingår i normen:

- Markvärde
- Ersättning för förtidig avverkning, även benämnt mervärde
- Kantträd
- Framtida storm- och torkskador
- Övriga skador

De två första posterna beräknas utifrån en marknadsvärdeanpassad avkastningskalkyl. Det är ju inte fråga om bestående årliga brukningsskador inom skogsbruket därför är inte IAN-modellen så lämplig i det sammanhanget, även om den teoretiskt sett skulle kunna användas även på skogsintrång. De tre övriga posterna beräknas också utifrån hur intäkter och kostnader påverkas.

Det kan anmärkas att det övervägande antalet ledningsrättsupplåtelse gällande intrång i skogsmark. Av den anledningen kommer beräkningen enligt IAN-modellen inte att ha så stor praktisk betydelse vad gäller antalet intrångsfall.

³ Att den totala skadan generellt sett är större än marknadsvärdeminskningen vid den här typen av intrång stöds av empiriska undersökningar. Annorlunda uttryckt påverkas avkastningsvärdet mer än marknadsvärdet, generellt sett, vid intrång på jordbruksfastigheter. Jag går inte in på denna fråga djupare här utan hänvisar till t.ex. LMV-rapport 2001:11, avsnitt 3.3.3.

6. Sammanfattning

Lantmäteriets Värderingshandbok bygger på en tillämpning av ersättningsreglerna i ExL. Engångsersättning för alla framtida skador ska beräknas och ersättas (intrångsersättning och annan ersättning).

IAN-modellen, som tillämpas i första hand vid intrång av stolpar i jordbruksmark, fångar upp alla framtida skador i den restpost som ingår i modellen.

Intrång i skogsmark ersätts enligt skogsnormen som även den ersätter alla framtida skador, men enligt en annan beräkningsmodell än IAN-modellen.

Sammanfattningsvis ska det alltså inte betalas någon ytterligare ersättning om värderingen görs enligt de principer som redovisas i Värderingshandboken.⁴

Gävle 2018-04-05

Leif Norell

⁴ Ett undantag gäller dock för så kallad svårbedömd skada enligt 13 a § LL, se avsnitt 2 ovan.