Fastighetsbildning 2

Ersättningsfrågor

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

SOU 1983:38

Delbetänkande av fastighetsbildningsutredningen

Fastighetsbildning 2

Ersättningsfrågor

SOU 1983:38

Delbetänkande av fastighetsbildningsutredningen

Statens offentliga utredningar
1983:38
Justitiedepartementet

Fastighetsbildning 2

Ersättningsfrågor

Delbetänkande av Fastighetsbildningsutredningen

Stockholm 1983

Omslag Johan Ogden

ISBN 91-38-07636-5
ISSN 0375-250X

minab/gotab Stockholm 1983

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Den 15 november 1979 bemyndigade regeringen statsrådet Georg Danell att tillkalla en kommitté med högst tre ledamöter med uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallade Danell den 28 november 1979 hovrättspresidenten Tore Landahl samt den 21 december 1979 riksdagsledamoten Kurt-Ove Johansson och dåvarande riksdagsledamoten Ivan Svanström såsom ledamöter. Landahl förordnades till ordförande för kommittén.

Att såsom sakkunniga biträda kommittén förordnades den 21 december 1979 departementsrådet Lars Beckman, universitetslektorn Ingvar Fridell, överlantmätaren Bo Hansson, tekniske direktören Olle Millgård, hovrättsassessorn Stefan Molander och civilingenjören Åke Sätre samt den 11 januari 1980 lantmätaren Bo Eliason. Till expert förordnades den 11 januari 1982 rådmannen Agneta Ohlsson.

Rådmannen Jan Alvå förordnades den 28 november 1979 till sekreterare och hovrättsassessorn Fredrik Bonde den 28 januari 1980 till biträdande sekreterare åt kommittén. Fr.o.m. den 1 mars 1983 har Alvå förordnats till expert och Bonde till sekreterare.

Kommittén har antagit namnet fastighetsbildningsutredningen.

Kommittén har i mars 1983 avgett delbetänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfällda vägar och diken.

Kommittén får härmed överlämna ett andra delbetänkande. Detta innehåller förslag till ändringar i bestämmelserna om ersättning vid fastighetsreglering m.m.

Sakkunnige Ingvar Fridell har avgett särskilt yttrande. I övrigt är betänkandet enhälligt och avgivet med instämmande av de sakkunniga och experterna.

Kommitténs arbete fortsätter.

Malmö i maj 1983

Tore Landahl

Kurt-Ove Johansson *Ivan Svanström*

/Fredrik Bonde

Lars Beckman *Bo Eliason* *Ingvar Fridell*

Bo Hansson *Olle Millgård* *Stefan Molander*

Åke Sätre *Agneta Ohlsson* *Jan Alvå*

Innehåll

Förkortningar 9

Författningsförslag 11

Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) . 11

Förslag till förordning om ändring i fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) 17

Förslag till lag om ändring i expropriationslagen (1972:719) . . . 17

Sammanfattning 19

1 *Inledning* 25
1.1 Utredningens direktiv och uppdrag 25
1.2 Utredningens arbete 26

2 *Ersättningsbestämmelser i den fastighetsrättsliga lagstiftningen* 29
2.1 Huvuddragen i nuvarande lagstiftning m.m. 29
2.1.1 Inledning 29
2.1.2 Fastighetsbildningslagen 29
2.1.3 Anläggningslagen 32
2.1.4 Ledningsrättslagen 33
2.1.5 Expropriationslagen 33
2.1.6 Byggnadslagen 35
2.1.7 Andra fastighetsrättsliga lagar 36
2.2 Tidigare förslag till ändrade ersättningsregler 38
2.2.1 Departementspromemorian Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagen (Ds Ju 1977:12) 38
2.2.2 PBL-utredningens betänkande Markanvändning och byggande. Ny plan- och bygglag (SOU 1979:65-66) . 39

3 *Reformbehovet på ersättningsområdet* 43

4 *Regleringslikvid vid marköverföring* 47
4.1 Fastighetsreglering för överföring av mark som skall ingå i fastighet för enskilt bebyggande 47

4.1.1 Fastställd stadsplan och tomtindelning föreligger . . 47
4.1.1.1 Nuvarande förhållanden 47
4.1.1.2 Övervägaden och förslag 51
4.1.2 Fastställd detaljplan föreligger men tomtindelning saknas 53
4.1.2.1 Nuvarande förhållanden 53
4.1.2.2 Övervägaden och förslag 55
4.1.3 Detaljplan föreligger inte 58
4.1.3.1 Nuvarande förhållanden 58
4.1.3.2 Övervägaden och förslag 67
4.2 Fastighetsreglering för överföring av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats 70
4.2.1 Nuvarande förhållanden 70
4.2.2 Övervägaden och förslag 72
4.3 Fastighetsreglering för överföring av mark som enligt stadsplan utgör kvartersmark för allmänt ändamål eller ingår i specialområde 73
4.3.1 Nuvarande förhållanden 73
4.3.2 Övervägaden och förslag 74
4.4 Fastighetsreglering för överföring av mark vilken alternativt skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande 75
4.4.1 Nuvarande förhållanden 75
4.4.2 Övervägaden och förslag 76
4.5 Fastighetsreglering för överföring av mark i omarronderingssyfte och liknande 76
4.5.1 Nuvarande förhållanden 76
4.5.2 Övervägaden och förslag 78
4.6 Närmare om innebörden av en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler 83
4.6.1 Företagsskada (4 kap. 2 § ExL) 83
4.6.2 Företagsnytta (4 kap. 2 § ExL) 84
4.6.3 Presumtionsregeln (4 kap. 3 § ExL) 84
4.6.4 Värdetidpunkt och uppräkning (4 kap. 4 § ExL) . . 85
4.6.5 Värdehöjande åtgärder (4 kap. 5 § ExL) 87
4.7 Marköverföring enligt reglerna om inlösen i 8 kap. fastighetsbildningslagen 87

5 *Regleringslikvid vid servitutsåtgärd* 91
5.1 Fastighetsreglering för bildande av servitut 91
5.1.1 Nuvarande förhållanden 91
5.1.2 Övervägaden och förslag 92
5.2 Fastighetsreglering för upphävande m.m. av servitut . . . 94
5.2.1 Nuvarande förhållanden 94
5.2.2 Övervägaden och förslag 95

6 *Ersättning för personlig skada* 97
6.1 Nuvarande förhållanden 97
6.2 Övervägaden och förslag 97

7 *Förslag till ändring av regeln om tilldelningsvärdering* . . . 101

8 *Specialmotivering* 103
8.1 Inledning 103
8.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen . . . 103
8.2.1 5 kap. 103
8.2.2 8 kap. 106
8.3 Förslaget till förordning om ändring i fastighetsbildningskungörelsen 106
8.4 Förslaget till lag om ändring i 4 kap. expropriationslagen . . 106

Särskilt yttrande 109

Förkortningar

AL	anläggningslagen (1973:1149)
BL	byggnadslagen (1947:385)
ExL	expropriationslagen (1972:719)
FBK	fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBM	fastighetsbildningsmyndigheten
FD	fastighetsdomstolen
HD	högsta domstolen
LL	ledningsrättslagen (1973:1144)
LMV	statens lantmäteriverk
PBL	förslaget till plan- och bygglag (i SOU 1979:65)
SvJT	Svensk Juristtidning

Författningsförslag

Förslag till
Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)[1]
dels att 8 kap. 5 och 6 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 5 kap. 9–12, 15 och 18 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 5 kap. 10 a och 10 b §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	5 kap.
	9 §
I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.	
Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets *avkastning och* marknadsvärde.	Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets marknadsvärde.
Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.	
Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark.	

[1] Lagen omtryckt i SFS 1971:1035

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. *Vad som frångår fastighet genom inlösen ersättes enligt 8 kap.*

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare.

10 a §

Vid bestämmande av ersättning enligt 10 § gäller 4 kap. expropriationslagen (1972:719) i den mån avvikande bestämmelser ej meddelas i denna lag.

Vad som i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen stadgas om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas gäller endast om marken skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering.

Vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen räknas tiden för värdeökningen från dagen tio år före det fastighetsregleringen påkallades.

Ersättning för mark som enligt

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	stadsplan eller byggnadsplan är avsedd till allmän plats skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden eller eljest tillåtna användningssätt som gällde närmast före fastställandet av den plan i vilken marken först lades ut till allmän plats.
	10 b §
	Har regleringen till övervägande syfte att åstadkomma förbättring av jordbruks- eller skogsbruksfastighet skall ersättningen enligt 10 § för mark som överförs bestämmas med utgångspunkt i den förändring av fastigheternas marknadsvärde som uppkommer genom överföringen.
	Om det inte framstår som uppenbart oskäligt, skall båtnaden till följd av regleringen fördelas mellan de i regleringsföretaget deltagande fastigheterna i förhållande till vardera fastighetens värdeförändring.
	Vid förrättningar som berör ett större antal fastigheter får i stället för vad som sägs i första och andra styckena en skälig likvidvärdenivå bestämmas som grund för ersättningen.
	Har sedan fastighetsreglering sökts kostnad nedlagts på fastigheten i uppenbar avsikt att höja ersättningen, skall den därigenom uppkomna ökningen av fastighetens värde icke beaktas vid ersättningens bestämmande.
	11 §
Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens *värde* minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den eko-	Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens *marknadsvärde* minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
nomiska uppgörelsen enligt *10 §* jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt *10 §* beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.	av den ekonomiska uppgörelsen enligt *10 b §* jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt *10 b §* beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.	*Föranleder regleringsåtgärd skada för sakägare som inte beaktas enligt 10 eller 11 § skall på yrkande av denne vid förrättningen särskild ersättning för skadan utgå.*
Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.	
Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt *första eller andra stycket,* skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten	Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt *första stycket,* skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättig-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.	heten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställes förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfallodagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.	*På obetalt belopp skall utgå ränta från förfallodagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfallodagen, skall den betalningsskyldige även utge ränta på ersättningen enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. Har fastigheten endast delvis tillträtts och skulle skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen vara oskälig mot tillträdaren, får räntebeloppet jämkas.*

18 §

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden	Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden
1. 4 § första stycket och 5 § första stycket om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det,	1. 4 § första stycket och 5 § första stycket om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det,
2. *6 § andra stycket, 7 och 10–12 §§, om de sakägare vilkas rätt är*	2. *6 § andra stycket, 7, 10–12 §§ och 15 § tredje stycket om de sakägare*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
beroende av åtgärden samtycker till det,	*vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,*
3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det,	3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det,
4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelsen icke sker i otillbörligt syfte.	4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelsen icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10–14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighetens graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

---

1. Denna lag träder i kraft den

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

3. Har ansökan gjorts efter ikraftträdandet skall bestämmelsen i 4 kap. 4 § tredje stycket expropriationslagen inte tillämpas, om tillträde har skett före den

Förslag till
Förordning om ändring i fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)

Regeringen föreskriver i fråga om fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)

dels att rubriken närmast före 17 § skall ändras till "Kallelser m. m."

dels att i kungörelsen skall införas en ny paragraf, 17 a §, av nedan angiven lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	17 a §
	Uppkommer fråga om tillämpning av 5 kap. 12 § första stycket fastighetsbildningslagen skall sakägare på lämpligt sätt underrättas om vad han har att iaktta om han önskar få ersättning.

---

1. Denna förordning träder i kraft den
2. Bestämmelsen äger ej tillämpning beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

Förslag till
Lag om ändring i expropriationslagen (1972:719)

Härigenom föreskrivs i fråga om expropriationslagen (1972:719)

dels att 4 kap. 4 § skall ha nedan angiven lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 4 kap. 3 a §, av nedan angiven lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 kap.
	3 a §
	Innan all mark som skall bilda en ny fastighet för enskilt bebyggande är i samme ägares hand, skall ersättning för en fastighet eller en fastighetsdel som skall ingå i den nya fastigheten bestämmas med ledning av den nya fastighetens marknadsvärde fördelat lika per kvadratmeter.
	Framstår ersättning som beräknats enligt första stycket som uppenbart oskälig, skall denna jämkas.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 §
Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Detsamma gäller i fall då fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, om ej värdeändringen beror på att den återstående delens skick ändras.	*Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick vid värdetidpunkten.* *Med värdetidpunkt avses den tidpunkt när ersättningsfrågan avgörs. Har fastigheten i sin helhet tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall i stället tidpunkten för tillträdet vara värdetidpunkt. Om fastigheten endast delvis har tillträtts eller övergått på den exproprierande, skall tidpunkten för tillträdet vara värdetidpunkt för hela fastigheten, om inte värdeändring som därefter har skett beror på att den återstående delens skick har ändrats.*

Har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträddes eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 § skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

Denna lag träder i kraft den

Sammanfattning

Fastighetsbildningsutredningen skall enligt sina direktiv utföra en översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. En av dessa, som rör sanering av fastighetsindelningen, har utredningen behandlat med förtur. Resultatet av det arbetet har lagts fram i delbetänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfällda vägar och diken.

En annan av de frågor som utredningen särskilt skall beakta har i direktiven redovisats under rubriken "Ersättningsfrågor". Det är utredningens förslag i dessa frågor som presenteras i det nu föreliggande andra delbetänkandet. Förslaget innebär vissa ändringar i de nuvarande ersättningsreglerna i 5 och 8 kap. FBL samt i 4 kap. ExL.

Regleringslikvid vid marköverföring

I direktiven uttalas att utredningen i första hand bör överväga en ordning som innebär en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler. Härvid bör övervägas om det är lämpligt att göra undantag för exempelvis större fastighetsregleringar inom jord- och skogsbruket vid vilka det samtidigt vidtas värdehöjande åtgärder, exempelvis byggande av vägar.

Utredningen har behandlat ersättningsområdet utifrån vissa typsituationer. Utredningen har härvid gjort följande överväganden.

Tomtmark

När mark tas i anspråk för tomtbildning enligt byggnadslagen eller expropriationslagen har i rättspraxis utbildats vissa ersättningsprinciper. Huvudregeln är att för mark som skall bilda en tomt för bebyggelse och som är i olika ägares hand skall varje område av tomten anses ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på tomten bebyggelse skall ligga. Man söker alltså det totala marknadsvärdet för tomten och fördelar detta lika per kvadratmeter. Med ledning av ett på sådant sätt bestämt genomsnittsvärde erhålls värdet för det överförda området. Det förekommer emellertid situationer då en tillämpning av huvudregeln skulle ge ett stötande resultat. För dessa situationer har utbildats särskilda undantagsregler.

När mark, som enligt stadsplan och tomtindelning skall utgöra tomt, överförs genom fastighetsreglering har nu nämnda ersättningsprinciper på

byggnads- och expropriationslagstiftningens område kommit att tillämpas. Vid tomtbildning inom detaljplanelagt men ej tomtindelat område och inom område där varken detaljplan eller tomtindelning föreligger har det däremot inte varit lika självklart att tillämpa nämnda värderingsregler av hänsyn till den vid fastighetsreglering gällande vinstfördelningsprincipen.

Utredningen föreslår emellertid att genomsnittsvärdeprincipen bör gälla som huvudregel även för sist nämnda tomtbildningsfall. Härigenom tillskapas enkla och enhetliga regler vid fastighetsreglering som avser överföring av mark som skall ingå i tomt. Dessa regler kommer därtill att stå i överensstämmelse med de i praxis på byggnads- och expropriationslagstiftningens område utbildade ersättningsprinciperna.

Utredningen finner det otillfredsställande att de nu nämnda ersättningsprinciperna saknar uttryckligt lagstöd. Det måste anses önskvärt att man i lagstadgande försöker ange huvuddragen av den praxis som kan anses föreligga. Utredningen föreslår därför – med ett motsvarande förslag från PBL-utredningen (SOU 1979:65-66) som förebild – att i 4 kap. ExL införs en ny 3 a § vari de ersättningsprinciper som tillämpas i praxis beträffande bebyggelsemark blir kodifierade.

För att dessa principer skall komma till uttryck i fastighetsbildningslagen föreslår utredningen att i en ny 10 a § i 5 kap. FBL stadgas att ersättningsreglerna i 4 kap. ExL skall gälla i tillämpliga delar.

Den förordade hänvisningen i fastighetsbildningslagen till ersättningsreglerna i 4 kap. ExL innebär att inte bara 4 kap. 3 a § blir tillämplig utan jämväl de övriga reglerna i nämnda kapitel. Utredningen har funnit hinder häremot föreligga bara i två hänseenden. Enligt utredningens uppfattning bör regeln om företagsnytta i 4 kap. 2 § och presumtionsregeln i 4 kap. 3 § gälla endast i de tomtbildningsfall då tillträdaren är expropriationsberättigad eller innehar motsvarande inlösenrätt.

Mark för allmän plats

Ianspråktagande av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats kan alltid ske enligt reglerna om avstående av mark i byggnadslagen (41 §) men också genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har i praxis – med stöd av uttalanden i förarbetena till fastighetsbildningslagen – lett till att när fastighetsreglering tillämpas i detta sammanhang regleringslikviden skall bestämmas så att markägaren erhåller samma ersättning som om marken frångått honom genom avstående enligt byggnadslagen.

Bland de värderingsregler på byggnadslagstiftningens område, som äger tillämpning, märks först och främst den – likaledes i praxis utbildade – regeln att ersättning för gator, parker och motsvarande anläggningar skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden, tillåten byggnadsrätt m.m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata e.d.

Vid inlösen av mark enligt byggnadslagen gäller härutöver expropriationslagens regler i tillämpliga delar.

De nu nämnda värderingsreglerna på byggnadslagstiftningens område är således tillämpliga i nu ifrågavarande regleringsfall. I ett avseende föreligger emellertid osäkerhet om denna tillämpning. Genom det i utredningens

direktiv omnämnda rättsfallet NJA 1976 s. 139 (det s.k. Ängelholmsfallet) har tveksamhet uppkommit om möjligheten att vid fastighetsreglering ersätta företagsskada. Tveksamhet råder också i fråga om vilken inverkan förekomsten av sådan skada har på regleringsåtgärdens tillåtlighet.

Som utredningen ovan uttalat är det önskvärt att man i lagstadgande försöker ange huvuddragen av den värderingspraxis som råder. Detta kan ske genom att man beträffande nu avhandlade marköverföringssituationer i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall gälla.

När det gäller ersättning för företagsskada finns det enligt utredningens mening inget bärande skäl för att göra skillnad mellan ett plangenomförande enligt reglerna om fastighetsreglering och ett sådant enligt byggnadslagens regler om inlösen. Utredningen föreslår därför att ersättning för sådan skada skall kunna utgå även i regleringsfallet. Hänvisningen till 4 kap. ExL skall således också gälla 2 §.

Den ovannämnda på praxis vilande regeln om att gatumark m.m. skall ersättas efter dess värde enligt det användningssätt som gällde närmast före fastställandet av den plan varigenom marken lades ut till gata kommer inte att omfattas av en hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL. Eftersom regeln får anses vara en av de grundläggande när det gäller bestämmande av ersättning för mark som skall ingå i allmän plats förordar utredningen att även den får inflyta i fastighetsbildningslagen.

Kvartersmark för allmänt ändamål och specialområden

Liksom beträffande mark för allmän plats kan kvartersmark som lagts ut för allmänt ändamål och specialområden tas i anspråk enligt regler om avstående av mark i byggnadslagen. De värderingsprinciper som därvid gäller torde i stort sett stämma överens med dem som tillämpas vid värdering av mark för allmän plats. Beträffande kvartersmark för allmänt ändamål tillämpas dock i vissa situationer andra, på praxis grundade, ersättningsprinciper.

Sker plangenomförandet avseende mark som utlagts till kvartersmark för allmänt ändamål eller specialområde genom fastighetsreglering anses – liksom beträffande mark för allmän plats – de värderingsregler som gäller på byggnadslagens område tillämpliga.

I stort sett ersätts således nu avhandlad mark efter samma principer som mark för allmän plats. Mot bakgrund härav föreslår utredningen, av samma skäl som anförts beträffande mark för allmän plats, att man i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall tillämpas vid likvidvärderingen i samband med överföring av mark som skall utgöra kvartersmark för allmänt ändamål eller ingå i specialområde.

Utredningen har inte funnit tillräckliga skäl för att i fastighetsbildningslagen lagfästa de särskilda, i praxis utbildade, värderingsregler som i vissa situationer gäller när kvartersmark för allmänt ändamål tas i anspråk. Med utredningens lagförslag åsyftas dock inte någon ändring i denna praxis.

Mark som skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering

När förhållandena är sådana att det är möjligt att ta marken i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande, t.ex. enligt inlösenreglerna i anläggningslagen, ledningsrättslagen, vattenlagen m.fl. i stället för genom fastighetsreglering anses i praxis att reglerna i 4 kap. ExL bör beaktas vid likvidvärderingen. Denna praxis torde i viss mån stödja sig på uttalanden i fastighetsbildningslagens förarbeten.

Utredningen föreslår att nu nämnda praxis lagfästes genom att man i fastighetsbildningslagen hänvisar till 4 kap. ExL.

Jordbruks- och skogsbruksmark

Vid regleringsföretag inom jordbruks- och skogsbruksområden uppkommer ofta en ganska betydande vinst, beroende på den båtnad i brukningshänseende som vinns. Denna vinst skall fördelas mellan avträdare och tillträdare. Bestämmer man sig för en anpassning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser blir konsekvensen att tillträdaren i princip alltid kommer att förbehållas hela regleringsvinsten.

Utifrån en strävan att åstadkomma enkla och enhetliga ersättningsregler för alla regleringssituationer har utredningen vägt olika skäl för och emot en anpassning till expropriationslagen. Utredningen har därvid funnit att de nuvarande ersättningsreglerna bör behållas. Det avgörande för detta ställningstagande har främst varit följande. Det skulle framstå som stötande om ägaren till en fastighet, från vilken mark tas i anspråk för genomförande av ett från rationaliseringssynpunkt angeläget företag och som inte ökar i värde genom regleringen, inte får del i regleringsvinsten. En anpassning till expropriationslagen skulle sannolikt göra det svårt att få till stånd frivilliga överenskommelser. Den avstående fastighetens ägare skulle förmodligen bli mindre benägen att medverka till en önskvärd fastighetsreglering, om vid bestämmande av regleringslikviden inte skall beaktas den värdeökning den mottagande fastigheten undergår.

De nuvarande reglerna i fastighetsbildningslagen om bestämmande av regleringslikvid, vilka utredningen således föreslår alltjämt skall gälla i omarronderingsfallen, innehåller inget om att en uppkommen vinst skall fördelas och än mindre hur en sådan fördelning skall gå till. För att avhjälpa denna brist föreslår utredningen i en ny 10 b § i 5 kap. FBL att vinstfördelning skall äga rum samt att denna som huvudregel skall ske enligt proportionalitetsprincipen. Principen innebär att båtnaden eller nyttan av regleringen och de gemensamma kostnaderna fördelas mellan de i regleringsföretaget deltagande fastigheterna i förhållande till vardera fastighetens värdeförändring. Skulle en på detta sätt utförd fördelning ge ett uppenbart oskäligt värderingsresultat får fördelningen ske på annat sätt. I de fall där det inte praktiskt går att med någon större säkerhet beräkna de berörda fastigheternas värdeförändring kan principen naturligtvis inte heller tillämpas. Nuvarande ordning om bestämmande av endast en likvidvärdenivå när fråga är om större omarronderingsföretag rubbas således inte av utredningens förslag.

Utredningen är medveten om att det någon gång kan uppkomma svårigheter att avgöra om en regleringsåtgärd skall bedömas enligt expropriationslagen eller betraktas som omarrondering och därmed bedömas enligt den föreslagna 10 b §. Denna gränsdragning torde med nödvändighet få överlämnas åt rättstillämpningen. Vägledande för denna måste i första hand vara det övervägande syftet med fastighetsbildningsåtgärden.

Mark som tas i anspråk enligt reglerna om inlösen i 8 kap. FBL

Fastighetsbildningslagen behandlar två fall av inlösen, nämligen inlösen i allmänhet som gäller oberoende av planförhållanden och inlösen av tomtdel som gäller endast inom områden med fastställd tomtindelning.

Ersättningsreglerna i 8 kap. FBL har inte samma innehåll som ersättningsreglerna i 5 kap. FBL. Vid tilllämpning av de olika reglerna uppnås emellertid i praktiken samma ersättningsresultat. Med hänsyn härtill och eftersom 8 kap. FBL är inordnat i fastighetsbildningslagens tredje avdelning som har rubriken "Fastighetsreglering" har utredningen funnit det överflödigt att ha två uppsättningar värderingsregler för fastighetsreglering.

Utredningen förordar därför att ersättningsreglerna i 8 kap. FBL får utgå och att ersättning för mark som inlöses bestäms enligt reglerna i 5 kap. FBL. Vid inlösen av tomtdel skall därvid, såsom för motsvarande markavstående enligt 5 kap., de nya reglerna i 5 kap. 10 a § tillämpas. När det gäller inlösen enligt 8 kap. 1 § torde den vanligaste typsituationen vara den där inlösen sker för att åstadkomma storleksrationaliseringar inom jord- och skogsbruket. Vid motsvarande markavstående enligt 5 kap., som för övrigt ofta sker i kombination med inlösen, har förordats att ersättningen skall bestämmas enligt 5 kap. 10 b §. Samma ersättningsregel bör därvid helt naturligt gälla vid det sist nämnda slaget av inlösen.

Vid sidan av de nu behandlade inlösenfallen – för genomförande av storleksrationaliseringar inom jord- och skogsbruket samt för bildande av tomt – kan det givetvis finnas andra situationer där det blir aktuellt med inlösen. Utredningen har den uppfattningen att sådana fall i värderingshänseende skall låta sig inrymmas under någon av de tidigare beskrivna typsituationerna.

Regleringslikvid vid servitutsåtgärd m.m.

Servitutsåtgärder kan företas antingen enligt fastighetsbildningslagen eller enligt exempelvis expropriationslagen, byggnadslagen och anläggningslagen. Vid tillämpning av sist nämnda tre lagar gäller i värderingshänseende att ersättning för servitutsåtgärden skall bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL.

När en servitutsåtgärd sker enligt fastighetsbildningslagen men alternativt skulle ha kunnat företas enligt expropriationslagen m.fl. finns stöd i fastighetsbildningslagens förarbeten för att vid regleringslikvidens bestämmande tillämpa ersättningsreglerna i expropriationslagen. I praxis har sådan rättstillämpning ägt rum i stor utsträckning.

Utredningen har tagit fasta på denna praxis och anser sig kunna föreslå att denna lagfästs i fastighetsbildningslagen.

Utredningen har emellertid kommit fram till att det är möjligt att gå längre och alltid tillämpa expropriationslagens ersättningsregler när servitutsåtgärden företas enligt fastighetsbildningslagen. Utredningen föreslår därför att hänvisningen i den nya 5 kap. 10 a § FBL till 4 kap. ExL skall gälla också vid bildande, upphävande och ändring m.m. av servitut.

Vad utredningen nu föreslår för servitutsfallen skall enligt förslaget gälla också vid fastighetsreglering för överföring av byggnad eller annan anläggning på annans mark.

Ersättning för personlig skada

Den begränsning av möjligheten till ersättning för personlig skada vid fastighetsreglering som föreligger i förhållande till motsvarande möjlighet vid expropriation har utredningen ej funnit motiverad. Utredningen förordar att det vid fastighetsreglering liksom vid expropriation skall gå att få ersättning för sådan skada fullt ut.

Vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen ankommer det på förrättningsmannen såsom en officialplikt att utföra värdering och bestämma ersättning. En generell rätt till ersättning för personlig skada skulle därför kunna leda till ett mera omständligt och tyngande förrättningsförfarande. För att motverka sådana olägenheter föreslår utredningen att ersättning för personlig skada skall bestämmas endast efter yrkande vid förrättningen. Trots kravet på yrkande skall det dock ankomma på förrättningsmannen att aktivt verka för att upplysa om möjligheten till ersättning för personlig skada och höra efter bland sakägarna om det finns någon som yrkar sådan ersättning.

Övrigt

Utredningen föreslår en ändring av räntebestämmelsen i 5 kap. 15 § FBL. Förslaget innebär att bestämmelsen överensstämmer med vad som gäller enligt 6 kap. 16 § ExL.

Utredningen föreslår vidare en ändring av 4 kap. 4 § ExL som innebär att begreppet värdetidpunkt förs in i lagtexten och att den tidigare underförstådda huvudregeln, att tidpunkten för expropriationsmålets avgörande skall vara värdetidpunkt, kodifieras. Förslaget bygger på ett motsvarande förslag av PBL-utredningen.

I övrigt har utredningens överväganden i värderingshänseende inte föranlett andra förslag till ändringar än en smärre justering i regeln om gradering i 5 kap. 9 § FBL.

1 Inledning

1.1 Utredningens direktiv och uppdrag

Direktiven för fastighetsbildningsutredningen lämnades av dåvarande statsrådet Danell i ett anförande vid regeringssammanträde den 15 november 1979. Enligt direktiven omfattar utredningens uppdrag en översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. Dessa frågor har redovisats under rubrikerna "1. Sanering av fastighetsindelning m.m., 2. Rättighetsåtgärder, 3. Plangenomförande genom fastighetsreglering m.m., 4. Ersättningsfrågor, 5. Förrättningsförfarande och överprövning" samt "6. Särskilda frågor". Flertalet av de frågor som förts samman under nämnda rubriker har tidigare behandlats i den av överdirektören Helmer Wallner upprättade departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen.

Under rubriken "4. Ersättningsfrågor" anförde statsrådet följande.

> Bestämmelserna om ersättning vid fastighetsreglering (5 kap. 9-12 §§ FBL) bygger på den s.k. vinstfördelningsprincipen. Den innebär att nettonyttan av regleringen skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Sådan vinstfördelning kan ske även vid inlösen enligt 8 kap. FBL (se prop. 1971:122 s. 213). 8 kap. 5 § FBL innehåller nämligen inte någon motsvarighet till reglerna i 4 kap. 2 § expropriationslagen (1972:719) om hänsynstagande till värdeinfluenser av expropriationsföretaget.
>
> I promemorian föreslås ändringar i ersättningsbestämmelserna vid fastighetsreglering och inlösen. Ändringarna innebär bl.a. att ersättning vid inlösen och fastighetsreglering i plangenomförande syfte skall bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen och att det generellt skall vara möjligt att fastställa ersättning för personlig skada.
>
> Flera remissinstanser framför kritik mot de gällande ersättningsbestämmelserna och förordar en mera genomgripande översyn än vad promemorieförslaget innebär.
>
> Enligt min mening är det angeläget att en reform av ersättningssystemet i FBL kommer till stånd. All annan fastighetsrättslig lagstiftning bygger numera på ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen. FBL har däremot endast ofullständigt anpassats till expropriationslagen. Detta kan medföra egendomliga resultat, exempelvis när det är möjligt att antingen använda fastighetsreglering eller inlösen enligt byggnadslagen. En konsekvens av ersättningsreglernas utformning har också belysts i det s.k. Ängelholmsmålet (NJA 1976 s. 139), nämligen att det inte är möjligt att bestämma ersättning för bullerskada på restfastigheten.
>
> Jag förordar alltså att kommittén får i uppdrag att göra en fullständig översyn av ersättningsbestämmelserna i FBL. I första hand bör kommittén överväga en ordning som innebär en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler. Som närmare

utvecklats i Stockholms tingsrätts remissyttrande bör det i så fall övervägas om det är lämpligt att göra undantag för exempelvis större fastighetsregleringar inom jord- och skogsbruket vid vilka det samtidigt vidtas värdehöjande åtgärder, exempelvis byggande av vägar. Vid sådana förrättningar kan det framstå som befogat att avvika från expropriationslagens ersättningsregler för att få en skälig vinstfördelning.
Jag vill avslutningsvis erinra om att PBL-utredningen har föreslagit vissa ändringar i 4 kap. expropriationslagen (SOU 1979:65 och 66 del 1 s. 75 och del 2 s. 825). Kommittén bör beakta dessa ändringsförslag.

I direktiven anges även vissa andra frågor som utredningen skall uppmärksamma.

1.2 Utredningens arbete

Fastighetsbildningsutredningen har jämsides med det arbete som utmynnat i delbetänkandet Fastighetsbildning 1 arbetat med de frågor som rör ersättningsbestämmelserna vid fastighetsreglering. Det är utredningens överväganden och förslag i dessa frågor som redovisas i detta andra delbetänkande "Ersättningsfrågor".

I delbetänkandet läggs bl.a. fram förslag till ändringar av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om regleringslikvid och ersättning för personlig skada. Förslaget innebär en långtgående anpassning till expropriationslagens ersättningsregler.

Under arbetet har utredningen haft återkommande kontakter med värderingsenheten vid statens lantmäteriverk. De flesta exempel som återfinns i betänkandet för belysning av rådande värderingspraxis har ställts till förfogande av värderingsenheten.

Utredningen eller företrädare för denna har besökt olika lantmäterimyndigheter, företagit en studieresa till Finland och samrått med ett flertal statliga utredningar.

Ordföranden och sekreterarna har deltagit i olika konferenser för fastighetsdomare och därvid informerat om utredningsarbetet och mottagit synpunkter på detta.

Värdering vid fastighetsreglering kan ske även för andra ändamål än för bestämmande av regleringslikvid och ersättning för personlig skada. Härvid åsyftas tilldelningsvärdering (gradering) enligt 5 kap. 9 § FBL och båtnadsvärdering enligt 5 kap. 4 § FBL. När det gäller 5 kap. 4 § FBL har utredningen genom förmedling av lantmäteriverket anlitat två studeranden vid Tekniska Högskolan i Stockholm för en undersökning om tillämpningen av båtnadsvillkoret. Resultatet av undersökningen har presenterats i en uppsats med titeln "Båtnadsvillkorets tillämpning vid fastighetsreglering utanför planlagt område" (G. Lizén och C-O Ohlsson. Stockholm 1982).

Reglerna om värdering för de olika ändamål som nu nämnts vilar i stor utsträckning på samma principer. Det innebär att ett genomförande av de ändringsförslag beträffande reglerna om likvidvärdering som utredningen lägger fram i detta betänkande kommer att få betydelse även för tillämpningen av reglerna om tilldelningsvärdering och båtnadsvärdering. I övrigt har utredningens överväganden beträffande de sistnämnda värderingsreglerna hittilldags inte föranlett annat än en smärre ändring i lagrummet om

tilldelningsvärdering.

Utredningen har inte ägnat någon särskild uppmärksamhet åt arrendators ställning i ersättningshänseende vid fastighetsreglering. Frågor som rör arrendators rätt till kompensation för mistad arrenderätt kommer att behandlas i ett senare betänkande.

2 Ersättningsbestämmelser i den fastighetsrättsliga lagstiftningen

2.1 Huvuddragen i nuvarande lagstiftning m.m.

2.1.1 Inledning

Ersättningsbestämmelserna i den fastighetsrättsliga lagstiftningen bygger numera i allt väsentligt på bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Fastighetsbildningslagen utgör dock ett viktigt undantag. Dess ersättningsbestämmelser har endast ofullständigt anpassats till expropriationslagen. Skälen till detta finns bl.a. redovisade i fastighetsbildningskommitténs betänkande (SOU 1963:68) Fastighetsbildning (s. 321 ff).

De regler som används vid bestämmande av ersättning enligt olika författningar på fastighetsrättens område återfinns inte alltid i lagtexterna. Många och viktiga ersättningsprinciper har kommit till uttryck endast i lagförarbetena eller grundar sig på en fast värderingspraxis.

Nedan presenteras de viktigaste nu gällande ersättningsreglerna. En närmare redovisning av vissa ersättningsprinciper sker under de olika avsnitten i kapitel 4.

2.1.2 Fastighetsbildningslagen

I *5 kap. FBL* återfinns huvudparten av bestämmelserna om ersättning vid fastighetsreglering.

I *10 §* finns de grundläggande bestämmelserna för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna. I första stycket tas upp bestämmelser om vad som skall ersättas i pengar. Det är för skillnaden mellan vad en fastighet å ena sidan mottar i fråga om mark och andel i samfälld mark och å andra sidan avstår i sådant hänseende som det skall utgå ersättning i pengar. Denna skillnad brukar benämnas kapitalöverflyttningen.

Första stycket innehåller vidare den bestämmelsen att värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare också skall utjämnas genom ersättning i pengar.

Andra stycket innehåller regler om hur den ifrågavarande ersättningen skall beräknas. Det värderingsförfarande genom vilket ersättningen beräknas kallas likvidvärdering. Sådan skall äga rum när sakägarna ej träffat en godtagbar överenskommelse om ersättningen enligt 18 §. Med att överenskommelsen är godtagbar menas huvudsakligen att den inte får äventyra

säkerheten för fordringar som fastigheterna i regleringsföretaget svarar för.

Regleringslikviden bestäms genom ägo- eller parcellvärdering. Härvid skall hänsyn tas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet. Om en ägolott kan användas till olika ändamål, t.ex. jordbruk eller bebyggelse, skall man således värdera denna med hänsyn till det ändamål som ger högst värde. Vidare skall vid värderingen beaktas de faktiska förhållanden som råder vid tillträdet. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Reglerna i 10 § andra stycket kompletteras med vissa jämkningsbestämmelser i *11 §*. Jämkning av kapitalöverflyttningen skall ske i tre olika fall, nämligen när förlust (negativ båtnad) uppkommer för fastigheten eller när viss fastighet blivit otillbörligt gynnad genom för hög likvidersättning eller när inköp av markreserv skett till en nivå som skiljer sig från likvidvärdenivån.

I *12 §* finns bestämmelser om ersättning för personlig skada. Med personlig skada avses ekonomisk skada som inte ersätts enligt reglerna om likvidvärdering. Ersättning för personlig skada enligt 12 § kan emellertid utgå bara i vissa bestämda situationer, nämligen vid regleringsåtgärd som innebär ett ingripande beträffande byggnad eller annan anläggning och vid sådan åtgärd som medför att arrenderätt upphör eller minskar i värde.

Om fördelning av kostnaderna för fastighetsreglering stadgas det i *13 §*. Enligt första stycket gäller som huvudregel att samtliga kostnader för regleringens genomförande fördelas på en gång. Man talar då om en total kostnadsfördelning. Om det är lämpligt får emellertid en separat kostnadsfördelning ske, dvs. kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig. Regeln härom återfinns i andra stycket. Kostnadsfördelningen skall, oavsett om det är fråga om total eller separat fördelning, ske efter vad som är skäligt med hänsyn främst till varje sakägares nytta.

De nu redovisade bestämmelserna om ersättning vid fastighetsreglering bygger på den s.k. *vinstfördelningsprincipen*. Denna kan beskrivas på följande sätt.

Syftet med fastighetsreglering är att förbättra berörda fastigheter vilket bl.a. som regel tar sig uttryck i att fastigheternas sammanlagda värde ökar. Härigenom uppkommer en nytta eller *båtnad* av fastighetsregleringen. *Vinsten* av regleringen erhålls genom att man minskar båtnaden med de för regleringsföretaget gemensamma kostnaderna till vilka även förrättningskostnaderna hänförs.

Den fråga som härefter inställer sig är hur vinsten skall fördelas mellan de av fastighetsregleringen berörda fastigheterna. I det arbete som föregick fastighetsbildningslagen diskuterades olika möjligheter att åstadkomma vinstfördelning på direkt eller indirekt väg. Fastighetsbildningskommittén fann att den indirekta vägen borde väljas. Denna väg följdes i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Fastighetsbildningslagen bygger således på ett system med *indirekt vinstfördelning*. Detta är uppbyggt enligt följande.

Varje område som ingår i regleringen åsätts ett likvidvärde som gäller för både avträdare och tillträdare. Ett område som byter fastighetstillhörighet har normalt ett lägre marginellt värde för avträdaren än för tillträdaren.

Det förhållandet att området har olika värde för avträdaren och

tillträdaren är en förutsättning för att det skall uppkomma en båtnad. Med den mottagande fastighetens båtnad förstås den värdehöjning som fastigheten undergår till följd av marktillskottet minskad med enskilda fullföljds-, omställnings- och anpassningskostnader. Vid båtnadsberäkningen måste emellertid hänsyn tas även till den ersättning som skall utgå för det område som överförts. För att fastighetens båtnad skall erhållas måste därför dess värdehöjning minskas med den ersättning som fastighetens ägare har att utge. Om den på detta sätt beräknade båtnaden minskas med de på fastigheten fallande gemensamma kostnaderna erhålls den på fastigheten belöpande vinsten av fastighetsregleringen. Vinstfördelningen sker således i ett tvåstegsförfarande.

I det första steget fördelas båtnaden. Detta sker indirekt genom att man anknyter likvidvärderingen till det värde eller den värdenivå som är relevant antingen för avträdaren eller för tillträdaren. I det förra fallet kommer båtnaden att tillföras tillträdaren, i det senare fallet avträdaren. Anknyts likvidvärderingen till en mellanliggande nivå kommer båtnaden att fördelas mellan avträdare och tillträdare. Fastighetsbildningslagen innehåller inte någon föreskrift om hur likvidvärderingen skall ske med hänsyn till fördelningen av båtnaden, men lagen syftar till att den sker så att ett skäligt resultat uppnås.

Det andra steget i vinstfördelningssystemet avser fördelning av kostnaderna. I 5 kap. 13 § FBL stadgas som ovan nämnts att kostnaderna skall betalas med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Till reglerna om värdering och ersättning i 5 kap. FBL räknas även bestämmelserna i 14–17 §§ samt 24 och 27 §§.

Expropriand och liknande tvångsförvärvare har initiativrätt till fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket FBL. Därmed följer emellertid inte utan vidare att sökanden får ställning som sakägare. För att initiativtagaren skall kunna åläggas betalningsskyldighet för regleringskostnader behövs en särskild bestämmelse. En sådan har tagits upp i *14 §*. I paragrafen stadgas också att initiativtagaren dessutom kan åläggas att utge ersättning för personlig skada enligt 12 §.

I *15 §* har tagits upp regler om avräkning, förfallodag, avbetalning och ränta.

Skyddet för fordran för vilken fastigheten svarar består i fastighetsbildningslagen av två komponenter. Den första av dessa är det system av värderings- och ersättningsregler som tagits upp i 5 kap. 10–12 §§ FBL. Dessa regler fungerar som skydd för fordringarna i fastigheten på det sättet att de hindrar att ägare av fastighet lider förlust genom marköverföring eller andra åtgärder. En konsekvens av värderings- och ersättningssystemet är att när en fastighet genom regleringen minskar i värde denna värdeminskning kommer att till fullo täckas av en ersättning. Sådan ersättning får inte fritt disponeras av fastighetens ägare utan skall i princip användas för att tillgodose sådan fordran för vilken fastigheten svarar. Reglerna om detta tas upp i *16 §* och utgör den andra komponenten i skyddssystemet.

I *17 §* regleras förfarandet vid utbetalning av likvid som tillkommer delägare i samfällighet.

Den som avstår en byggnad för rivning har rätt till ersättning för det byggnadskapital som han förlorar. Reglerna om detta tas upp i *24 §*.

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för flyttningskostnaderna. I *27 §* finns bestämmelserna om detta. Bestämmelserna avser den ersättning som skall utgå till ägaren när han själv utför flyttningen. Om flyttningen utförs som gemensamt arbete med anlitande av syssloman, ingår flyttningskostnaden bland förrättningskostnaderna och behandlas i enlighet därmed.

Bestämmelser om ersättning vid fastighetsreglering finns även utanför 5 kap. FBL.

I *6 kap. 6 § FBL* finns en särskild ersättningsregel beträffande samfälligheter. Paragrafen behandlar överföring av mark från samfällighet och innebär att ersättning för sådan mark skall utgå endast om yrkande därom framställs eller om det finns anledning anta att fastighets andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Vid fastighetsreglering som sker som inlösen enligt *8 kap. FBL* bestäms ersättningen enligt särskilda regler i detta kapitel.

Grunderna för ersättningsberäkningen vid inlösen har samlats i *5 §*. Inlöses hel fastighet skall ersättningen bestämmas till ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde och inlöses del av fastighet skall intrångsersättning utgå med belopp motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom åtgärden. Reglerna har samma innehåll som ersättningsreglerna vid expropriation av hel respektive del av fastighet. I ett viktigt avseende föreligger dock en skillnad mellan inlösen och expropriation. I 5 § finns inte någon motsvarighet till reglerna i 4 kap. 2 § ExL om hänsynstagande till värdeinfluenser av expropriationsföretaget. Det innebär att den inlösta egendomens ägare kan, om så är skäligt, få del i den vinst som uppkommer genom fastighetsregleringen.

I 5 § regleras även frågan om ersättning för personlig skada. I motsats till vad som gäller enligt 5 kap. 12 § FBL föreskrivs vid inlösen inga begränsningar i möjligheterna att ersätta personlig skada. Liksom vid expropriation utgår sådan ersättning dock bara för ekonomisk skada.

Avslutningsvis skall omnämnas att man enligt *11 kap. 8 § FBL* vid klyvning skall tillämpa bestämmelserna i 5 kap. FBL om ersättning mellan sakägarna. Klyvningskapitlet innehåller dock en egen regel om kostnadsfördelningen. Enligt *10 §* skall kostnaderna för klyvning fördelas mellan *delägarna* efter vad som är skäligt. Om klyvning sker vid fastighetsreglering utan särskild ansökan har det däremot ansetts rimligt att även annan sakägare än delägare skall kunna åläggas ansvar för kostnaderna. För detta fall stadgas därför att kostnaderna skall fördelas mellan *sakägarna* efter vad som är skäligt.

2.1.3 Anläggningslagen

Enligt *13 § AL* skall i fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § AL, 4 kap. ExL tilllämpas. Härvid skall presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det anläggningsförrättningen påkallades, dock inte före den 1 juli 1971.

I 13 § andra stycket AL har särskilda bestämmelser tagits upp om hur ersättningen skall beräknas i det fallet att fastighet på vilken mark tas i anspråk för gemensamhetsanläggning belastas av särskild rätt som rubbas av

anläggningen. Härvid har inte valts den lösning som expropriationslagen föreskriver för motsvarande fall utan i stället har bestämmelserna utformats med innehållet i 5 kap. 12 § tredje stycket FBL som förebild.

I *29 § AL* stadgas om fördelning av förrättningskostnaderna m.m. Dessa skall, om anläggningsbeslut meddelas, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Om en förrättning har påkallats enligt 20 a § eller 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) skall dock staten svara för kostnaderna. I övrigt äger 2 kap. 6 § FBL motsvarande tillämpning på förrättning enligt anläggningslagen.

2.1.4 Ledningsrättslagen

Bestämmelserna om ersättning enligt ledningsrättslagen återfinns i *13 § LL*. Dessa har samma innehåll som de i 13 § AL.

Om fördelning av förrättningskostnaderna vid ledningsförrättning stadgas det i *27 § LL*. Huvudregeln är att förrättningskostnaderna betalas av ledningshavaren.

Undantag från huvudregeln kan ske om förrättningskostnaderna blir onödigt stora till följd av annan sakägares vårdslöshet eller försummelse.

Undantag från huvudregeln gäller även när fastighetsbildningsmyndigheten tagit initiativ till sådan ledningsförrättning som inte avser omvandling samt i fråga om omprövningsförrättning enligt 33 § LL som påkallats av annan sakägare än ledningens innehavare. I sådana fall skall förrättningskostnaderna fördelas efter vad som är skäligt.

Handläggs ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd skall kostnader som är gemensamma för de olika åtgärderna fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

2.1.5 Expropriationslagen

Reglerna om ersättning vid expropriation är huvudsakligen samlade i *4 kap. ExL*. Vissa formella regler om hur ersättningen skall bestämmas återfinns i 5 kap. 23–27 §§ ExL. Även 6 kap. ExL innehåller bestämmelser som angår expropriationsersättningen, t. ex. 6 kap. 16 § om skyldighet att utge ränta på expropriationsersättningen. Vid sidan av lagbestämmelserna har i praxis utbildats ett antal regler som påverkar frågan om hur stor ersättningen skall bli i det enskilda målet, t. ex. om bevisbördans fördelning och värdetidpunkten.

De grundläggande ersättningsreglerna i 4 kap. ExL finns i *1 §*. Vid expropriation av hel fastighet skall *löseskilling* betalas med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras enbart del av fastighet, skall *intrångsersättning* betalas med belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. I båda fallen är fastighetsägaren dessutom berättigad till ersättning för annan skada som eventuellt uppkommer. Generellt gäller att ersättningen skall omfatta skador av endast ekonomisk natur, varav följer att förlust av affektionsvärden ej ersätts.

Expropriationsersättningen skall bestämmas med hänsyn till förhållandena vid en viss bestämd tidpunkt, den s.k. *värdetidpunkten*. Värdetidpunk-

ten är den tidpunkt när målet avgörs slutgiltigt. Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning dessförinnan – förhandstillträde har ägt rum – skall emellertid vid värderingen hänsyn inte tas till sådana ändringar i fastighetsvärdet som har ägt rum efter tillträdet. Regeln härom finns i *4 § första stycket*. Värdetidpunkten blir således i detta fallet tillträdesdagen. Sistnämnda regel modifieras dock av en bestämmelse om värdejustering i *4 § andra stycket*. Enligt denna bestämmelse skall ersättningen jämkas med hänsyn till den höjning av det allmänna prisläget som kan ha inträffat mellan tillträdet och domen. I förarbetena anges konsumentprisindex som den i regel lämpligaste omräkningsfaktorn.

De nu redovisade reglerna om hur löseskilling respektive intrångsersättning skall beräknas är att betrakta som huvudregler. Marknadsvärdet eller en beräknad minskning av detta värde skall dock i vissa situationer korrigeras.

Ett viktigt fall då sådan korrigering kan aktualiseras regleras genom den s.k. *influensregeln* i *2 §*. När expropriationsersättningen bestäms skall man bortse från den inverkan på fastighetens marknadsvärde som själva expropriationsföretaget har. Man skall alltså bedöma vad fastigheten skulle ha varit värd om inte det företag blivit av som föranlett expropriationen. Är värdepåverkan positiv talar man om företagsnytta medan negativ påverkan benämns företagsskada. Influensregelns räckvidd är emellertid till viss del begränsad. Regeln är nämligen utformad efter mönster av de grannelagsrättsliga reglerna i miljöskyddslagen. Detta innebär att om en inverkan av expropriationsföretaget är att betrakta som ortsvanlig eller allmänvanlig skall expropriationsersättningen bestämmas med beaktande av influensen.

Ett annat viktigt fall när ett beräknat marknadsvärde kan bli föremål för justering regleras genom den s.k. *presumtionsregeln* i *3 §*. Till följd av influensregeln skall, som nyss nämnts, värdeökning som marken kan ha undergått på grund av förväntat genomförande av expropriationsföretaget normalt inte ersättas. Förväntningsvärden, dvs. värden som grundar sig på förväntningar om ändrad markanvändning, kan ha uppstått också av andra orsaker. Dessutom kan det många gånger vara svårt att utreda om viss inträffad värdeökning är att hänföra just till expropriationsföretaget eller till den förväntade utvecklingen i övrigt. På grund härav har presumtionsregeln införts. Den innebär att ökning av fastighets marknadsvärde av någon betydelse som inträtt under de senaste tio åren före expropriationsansökan, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, skall tillgodoräknas ägaren endast i den mån det blir utrett att ökningen beror på annat än förväntningar om ändringar i markens tillåtna användningssätt. Med tillåten markanvändning avses i första hand användningssätt som följer av gällande byggnadslag eller fastställd detaljplan. Hit hänförs också pågående markanvändning som visserligen strider mot byggnadslagen eller plan men som var tillåten då den startades. Presumtionsregeln har kompletterats med en särskild föreskrift för det fall att stads- eller byggnadsplan enligt vilken marken avsatts för enskilt bebyggande, fastställts före ansökan om expropriation men efter den tid som annars skulle ha utgjort presumtionstidpunkt. Värderingen sker i ett sådant fall med beaktande av det användningssätt som är tillåtet enligt den nya planen.

Presumtionsregeln kan leda till att expropriationsersättningen inte ger fastighetsägaren möjlighet att förvärva en fastighet som är fullt jämförbar med den han tvingas avstå från. Detta har ansetts vara stötande om det skulle inträffa i fråga om ett egnahem. Ett undantag från presumtionsregeln har därför införts i 3 § tredje stycket och innebär att löseskillingen inte i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet. Undantagsregeln eller den s. k. *villaägaregarantin* som regeln också benämns gäller inte bara fastighet som tjänar som ägarens permanenta bostad utan också fritidshus.

Kapitlet om expropriationsersättning avslutas med *5 §*. Paragrafen innehåller vissa bestämmelser som skall förhindra att fastighetsägare vidtar åtgärder i avsikt att höja expropriationsersättningen.

2.1.6 Byggnadslagen

I 137–146 §§ BL finns regler bl.a. om hur ersättningen skall bestämmas och erläggas vid olika åtgärder som kan företas enligt byggnadslagen.

Enligt *137 §* första stycket skall expropriationslagen gälla i mål om ersättning som avses i 23 §, 71 § andra stycket, 75, 85 eller 117 § och i mål om inlösen av mark, i den mån avvikande bestämmelser inte meddelas i byggnadslagen.

138 och *139 §§* avhandlar bestämmelser om hur talan om inlösen skall anhängiggöras och om ersättning för rättegångskostnader i vissa fall.

I *140* och *141 §§* meddelas bestämmelser om förhandstillträde och om fastighetsägarens rätt att begära utvidgning av inlösenförfarande. Dessa bestämmelser avviker i vissa hänseenden från vad som gäller enligt expropriationslagen.

Enligt *142 §* skall vid inlösen av mark presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL äga tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

143 och *144 §§* innehåller bestämmelser om ersättning vid lösen av mark som ingår i en enskild väg och om verkan av en försummelse från kommunens sida att sätta ned den expropriationsersättning som har fastställts i ett mål om inlösen av mark.

Enligt *146 §* skall bestämmelserna i 137, 138, 140, 142 och 144 §§ beträffande inlösen av mark tillämpas även vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt byggnadslagen.

Byggnadslagen saknar för en del viktiga fall av ianspråktagande av mark lagregler som anger hur ersättningen skall beräknas. Ersättningen bestäms i dessa fall huvudsakligen enligt i praxis utbildade ersättningsregler.

Exempelvis saknas det lagregler som anger hur ersättningen skall bestämmas för *mark* avsedd till *allmän plats*.[1] I praxis har den i 48 § BL gjorda anknytningen till markens "tidigare värde" ansetts vara styrande även för hur ersättningen skall bestämmas. Det innebär att ersättning för gator, parker och motsvarande anläggningar skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden, tillåten byggnadsrätt m.m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata o.d.[2] Ersättningen skall i övrigt hänföras till förhållandena vid värdetidpunkten i inlösenmålet. Om penningvärdet och fastighetspriserna har förändrats mellan tidpunkten för planfast-

[1] Mark avsedd till allmän plats skall i vissa situationer avstås och upplåtas utan ersättning (jfr 19, 20, 42, 43, 70, 112 och 113 §§ BL).

[2] Enligt den särskilda överensgångsbestämmelsen i 162 § BL skall mark som utlagts till gata, park o. d. genom plan fastställd före 1948 ersättas med utgångspunkt från realvärdet på kringliggande kvartersmark den 31 december 1947.

ställelsen och värdetidpunkten uppstår svårigheter att tillämpa dessa principer när ersättningen bestäms. Problematiken har behandlats i flera rättsfall. En helt entydig rättspraxis kan dock inte anses föreligga. Tomtmark som lagts ut till gata o.d. ersätts normalt enligt den prisnivå som vid värdetidpunkten gäller för likartad tomtmark. Råmark som lagts ut till gata o.d. under tiden den 1 januari 1948 – den 30 juni 1971 ersätts normalt enligt den prisnivå som förelåg för råmark vid planfastställelsen uppräknad med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex.

Inte heller för *kvartersmark för allmänt ändamål* finns några lagregler om ersättning. I praxis ersätts sådan mark med utgångspunkt i marknadsvärdet av intilliggande kvartersmark som är avsedd för enskilt bebyggande vid värdetidpunkten. Har kvartersmark för allmänt ändamål lagts ut i en plan som har fastställts efter presumtionstidpunkten kan dock presumtionsregeln inverka på ersättningens storlek.

Hur ersättning för *mark* som skall ingå i tomt för *enskilt bebyggande* skall bestämmas är inte heller lagreglerat. I praxis har den regeln utbildats att värderingen av tomtdelar som har skilda ägare i första hand sker genom en fördelning av totalvärdet för hela tomten. Detta har sin grund i att tomten som helhet anses vara bärare av byggnadsrätten. Varje område av tomten anses således böra ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på tomtplatsen bebyggelse skall ligga (jfr NJA 1956 s. 603). Förfarandet att dela totalvärdet lika per kvadratmeter utgör huvudregeln när ersättningen för en tomtdel skall bestämmas. Det förekommer emellertid situationer då en tillämpning av huvudregeln skulle ge stötande resultat varför undantag måste göras. Fastighetsbildningsutredningen återkommer till huvudregeln och undantagen från denna i avsnitt 4.1 nedan.

2.1.7 Andra fastighetsrättsliga lagar

Det finns flera andra fastighetsrättsliga lagar enligt vilka det också är möjligt att göra ingripanden mot fast egendom. Till följd av hänvisningar är expropriationslagens ersättningsregler i allmänhet tillämpliga helt eller delvis i dessa fall. I det följande lämnas en kortfattad redogörelse för den rättsliga regleringen av ersättningsfrågorna i några av de ifrågavarande lagarna.

Bestämmelserna i 9 kap. 1–10 §§ *vattenlagen (1918:523)*[1] om ersättningsskyldighet m.m. har utformats i nära anslutning till expropriationslagens värderingsregler. Föreskriften i 9 kap. 4 § motsvarar 4 kap. 1 § ExL och innehåller de grundläggande bestämmelserna om ersättning i vattenmål. I paragrafen föreskrivs att för fastighet som inlöses i sin helhet betalas löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde. Om en del av fastighet inlöses betalas intrångsersättning motsvarande den minskning i fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom ingreppet. Motsvarande gäller också i det i vattenmål vanliga fallet att fastighet eller del av fastighet tas i anspråk genom upplåtelse av begränsad rätt eller skadas. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom ingreppet skall även sådan skada ersättas. Föreskriften i 9 kap. 5 § motsvarar 4 kap. 2 § ExL och innehåller bestämmelser om den s. k. influensregeln. I 9 kap. 6 § finns det bestämmelser om den s. k. presumtionsregeln. Paragrafen, i vilken även återfinns den s. k.

[1] En ny vattenlag (1983:291) träder i kraft den 1 januari 1984. De gällande ersättningsbestämmelserna i 9 kap. 1–10 §§ VL återfinns i stort sett oförändrade i den nya lagen (9 kap. 1–10 §§).

villaägaregarantin, motsvarar således 4 kap. 3 § ExL. Första och andra styckena i 9 kap. 7 § motsvarar 4 kap. 4 § ExL och innehåller bestämmelser om värdetidpunkt. I 9 kap. 8 § stadgas om verkan av åtgärder som fastighetsägaren vidtar för att höja fastighetens värde inför ett tvångsingrepp. Paragrafen motsvarar 4 kap. 5 § första stycket ExL.

Enligt 25–27 och 30–36 §§ *naturvårdslagen* (1964:822) kan markägare få ersättning av staten i vissa fall när med stöd av lagen meddelade beslut och föreskrifter medför mera långt gående inskränkningar i förfoganderätt till fastighet. Även vissa innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken är ersättningsberättigade. Den viktigaste anledningen till ersättning är föreskrifter i samband med beslut om naturreservat. Ersättning utgår om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller om mark tas i anspråk (26 §). Om tillkomsten av naturreservat medför synnerligen långt gående inskränkningar i rådigheten över en fastighet kan ägaren påkalla inlösen av fastigheten (27 §). Genom en generell hänvisning till expropriationslagen i fråga om både ersättning och inlösen är expropriationslagens värderingsregler i huvudsak tillämpliga när ersättning skall bestämmas (25 § andra stycket).

Enligt 30 § *miljöskyddslagen (1969:387)* gäller strikt skadeståndsansvar för den som genom miljöfarlig verksamhet orsakar olägenhet av någon betydelse, i den mån olägenheten inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Om olägenheten är en följd av försummelse från företagarens sida, gäller inte den begränsning av ersättningsskyldigheten som följer av väsentlighetskriteriet samt orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. Synnerligen omfattande intrång kan enligt 32 § medföra skyldighet för företagaren att lösa fastighet eller fastighetsdel, varvid expropriationslagen gäller i tillämpliga delar.

Mark för allmän väg tas normalt i anspråk med vägrätt enligt *väglagen (1971:948)*. Ersättningsfrågorna behandlas i lagens 55–70 §§. Om väghållaren har fått vägrätt, är fastighetsägaren i princip berättigad till intrångsersättning och ersättning för annan skada till följd av vägens byggande eller begagnande. Samma rätt till ersättning har innehavare av sådan nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastigheten som upplåtits innan marken togs i anspråk. Vid ersättningens bestämmande gäller 4 kap. expropriationslagen i tillämpliga delar (55 §). Vidare ges bestämmelser om inlösen av i stort sett samma innehåll som 3 kap. 8 § ExL (56 §).

I 4 kap. 3 § *gruvlagen (1974:342)* finns bestämmelser om rätt för inmutare att ta i anspråk mark för gruvdrift. Om mark tas i anspråk enligt nämnda paragraf är fastighetens ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheten berättigad till intrångsersättning och ersättning för annan skada. Uppkommer i övrigt skada på grund av utmålsläggningen skall också sådan skada ersättas. I fråga om ersättningens bestämmande gäller 4 kap. samt 5 kap. 23 §, 24 § och 27 § första stycket första punkten expropriationslagen i tillämpliga delar (4 kap. 4 §). Under vissa förutsättningar kan utmål tas i anspråk genom inlösen. Härvid gäller expropriationslagen i tillämpliga delar med vissa undantag (10 kap. 1 §).

Enligt 5 § och 7 § *lagen (1960:690) om byggnadsminnen* kan fastighetsägare och innehavare av särskild rätt till fastighet få ersättning av staten i vissa

fall när med stöd av lagen meddelade beslut och föreskrifter medför mera långt gående inskränkningar i förfoganderätt till fastighet. Genom en generell hänvisning till expropriationslagen i 12 § är expropriationslagens värderingsregler tillämpliga när ersättning skall bestämmas. Någon bestämmelse om inlösen finns inte i byggnadsminneslagen.

Bostadssaneringslagen (1973:531) äger tillämpning på fastighet på vilken finns bostadslägenhet som fastighetens ägare regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Lagen gäller dock ej fastighet som tillhör staten eller kommun. Fastighet på vilken lagen är tillämplig får under förutsättningar som närmare anges i 16 § inlösas av kommunen. I 17 § föreskrivs att expropriationslagen i sådana fall skall gälla i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 § ExL.

Enligt *lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark* är staten i vissa fall skyldig att på begäran av ägaren lösa in jordbruksfastighet om denna helt eller delvis har berörts av föreläggande enligt lagen. I fråga om inlösen stadgas i 11 § att expropriationslagen gäller i tillämpliga delar.

Ytterligare exempel på lagar med möjlighet till ingripanden mot fast egendom där hänvisning gjorts till expropriationslagen utgör *civilförsvarslagen (1960:74)*, omtryckt 1975:712, därefter ändrad 1978:263 så vitt nu är av intresse, (se 8 kap. 73 §), *lagen (1974:890) om vissa mineralfyndigheter* (se 27 §) och *jordförvärvslagen (1979:230)* (se 15 §).

2.2 Tidigare förslag till ändrade ersättningsregler

2.2.1 Departementspromemorian Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen (Ds Ju 1977:12)

I promemorian föreslogs följande ändringar av fastighetsbildningslagens ersättningsregler.

I *5 kap. 9 § andra stycket FBL* föreslogs den ändringen att graderingen skulle ske med hänsyn särskilt till marknadsvärdet. Ordet "avkastning" fick således utgå. Utrymme för avkastningsvärdering behölls men den hittillsvarande preferensen för sådan värdering försvann. Den formulering lagtexten fick motiverades med att den bättre anslöt till normalsituationen vid gradering.

I *5 kap. 10 § andra stycket FBL* slogs fast att likvidvärderingen skulle ske med hänsyn till marknadsvärdet. Likvidvärdering skulle således inte kunna ske med hänsyn till avkastningsvärdet. Ändringen innebar att överensstämmelse uppnåddes med expropriationslagen och detta ansågs vara en anpassning av lagtexten till förhållanden som redan förelåg.

Beträffande sistnämnda paragraf föreslogs även ett nytt tredje stycke. I detta upptogs regler om vilken tidpunkt och vilka förhållanden som skulle ligga till grund för likvidvärderingen. Denna skulle sålunda hänföra sig till förhållandena när ersättningsfrågan avgjordes eller om tillträde skett tidigare, när tillträdet skedde. Ändringen avsågs endast innebära en anpassning till praxis. En reell nyhet var emellertid den i samma stycke föreslagna regeln om jämkning av ersättning då höjning skett i allmänna prisläget efter tillträdet och ersättning inte erlagts. Regeln motsvarade 4 kap.

4 § andra stycket ExL.

I *5 kap. 11 § FBL* föreslogs att marknadsvärdeändringen hos en fastighet skulle vara utgångspunkt för prövning om jämkning av den ekonomiska uppgörelsen är nödvändig eller inte. Härmed åsyftades en kodifiering av praxis.

I *5 kap. 12 § FBL* föreslogs ändringar beträffande rätten till ersättning för personlig skada. Innebörden av förslaget var att rätten till sådan ersättning utvidgades. Vidare föreslogs att ersättning för personlig skada skulle utgå endast om det yrkades av sakägare.

Slutligen föreslogs att de särskilda ersättningsreglerna vid inlösen enligt 8 kap. FBL skulle upphävas. I gengäld skulle i 5 kap. införas en helt ny paragraf, 12 a §. I denna paragraf föreskrevs att expropriationslagens ersättningsregler skulle tillämpas i vissa i paragrafen angivna fall, nämligen vid 1) marköverföring genom inlösen enligt 8 kap. FBL (dock ej marköverföring enligt 8 kap. 4 § eftersom sådan marköverföring enligt förslaget i promemorian skulle genomföras enligt bestämmelser i 5 kap. och därmed inte längre kallas inlösen), 2) överföring genom fastighetsreglering till kommun av mark för allmän plats enligt fastställd generalplan eller enligt stadsplan, 3) upphävande av servitut i kommunägd mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall utgöra allmän plats, 4) nybildning av servitut som avser rätt för kommun som ägare till angränsande fastighet att använda mark för bebyggelse även för allmän trafikanläggning, 5) upphävande av servitut i mark avsedd för järnvägsändamål.

Vid remissbehandlingen av promemorian gavs allmänt uttryck åt den uppfattningen att det bakomliggande syftet med ändringsförslagen – att bringa ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen i bättre överensstämmelse med ersättningsreglerna i expropriationslagen – var vällovligt. Flera remissinstanser anförde emellertid att ändringsförslagen inte innebar en tillräckligt långtgående anpassning och förordade en mera genomgripande översyn av ersättningsreglerna än vad som skett i departementspromemorian.

2.2.2 PBL-utredningens betänkande Markanvändning och byggande. Ny plan- och bygglag (SOU 1979:65-66)

PBL-utredningen har föreslagit vissa ändringar i 4 kap. expropriationslagen. I fastighetsbildningsutredningens direktiv står, som framgått ovan, att utredningen skall beakta dessa ändringar. Ändringsförslagen går i korthet ut på följande.

I *4 kap. 1 § ExL* har gjorts en ändring som innebär att marknadsvärdet skall bestämmas med utgångspunkt i pågående eller, om värdet därvid blir högre, tillåten markanvändning. Innebörden av begreppet pågående markanvändning har PBL-utredningen närmare angett i avsnittet 3.2.4 i betänkandet. Vad som menas med tillåten markanvändning framgår av 20 kap. 2 § PBL.

I anslutning till 4 kap. 1 § föreslås tre nya paragrafer, *4 kap. 1 a – 1 c §§ ExL*.

I *1 a §* slås fast att värdeökning som uppkommit på grund av en detaljplan, som har antagits efter ansökan om expropriation, inte skall ersättas.

Den föreslagna *1 b §* innehåller en särskild ersättingsregel för mark som har avsetts för enskilt bebyggande i en detaljplan, som är gällande den 1 januari 1985 (den tidpunkt då PBL har föreslagits träda i kraft) och som har fastställts före den 1 januari 1977 (dvs. sådan plan som inte har påförts någon genomförandetid, se 9 kap. 17 § och 21 kap. 4 § PBL). För att ägare av sådan mark som avses i 1 b § inte skall lida någon ekonomisk förlust om kommunen exproprierar föreslås att ersättningen bestäms på grundval av den plan och de övriga förutsättningar som föreligger när PBL träder i kraft och enligt de dessförinnan gällande ersättningsreglerna. En på detta sätt beräknad ersättning skall jämkas med hänsyn till de förändringar som fram till värdetidpunkten skett beträffande fastighetens skick och i allmänna prisläget. Det har vidare föreslagits att ersättningen inte i något fall får överstiga det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft vid värdetidpunkten, om planen då hade kunnat genomföras.

I *1 c §* föreslås att ersättning inte skall utgå för mark som används som allmän väg eller enskild väg för två eller flera fastigheter, om marken enligt en detaljplan skall användas för allmän plats. Paragrafen motsvarar i huvudsak 19, 20, 42 och 43 §§ BL.

I *4 kap. 2 § ExL* har gjorts ett tillägg av innebörd att paragrafen begränsas till pågående och tillåten markanvändning.

Presumtionsregeln i *4 kap. 3 § ExL* har omarbetats. Den har i förhållande till 4 kap. 1 § förändrats från tilläggsregel till alternativ ersättningsregel. Regeln har härigenom kommit att förlora sin karaktär av presumtionsregel.

Första stycket innehåller en huvudregel med två undantag. Huvudregeln innebär att den inverkan på marknadsvärdet som förväntningar om ändring av pågående och tillåten markanvändning har utvisat skall beaktas vid löseskillingens bestämmande. Det första undantaget avser mark som i en detaljplan, för vilken bestämmelserna om genomförandetid enligt 9 kap. 17 § PBL gäller, har avsetts för enskilt bebyggande. Beträffande sådan mark skall förväntningar inte ersättas, om värdetidpunkten inträffar under en tioårsperiod som följer närmast efter genomförandetidens utgång. Det andra undantaget avser annan mark. Förslaget stämmer huvudsakligen överens med nu gällande presumtionsregel. Det tillägget har dock gjorts att om värdet av pågående eller tillåten markanvändning skulle vara högre än det uppräknade förväntningsvärdet vid presumtionstidpunkten skall detta högre värde ligga till grund för löseskillingens bestämmande enligt huvudregeln i 4 kap. 1 §.

I andra stycket har de regler samlats som styr presumtionstidpunktens bestämmande. De har hämtats från nuvarande första och andra styckena. Någon saklig ändring i sättet att bestämma presumtionstidpunkten har inte gjorts.

I tredje stycket har reglerna om hur presumtionsregeln skall tillämpas vid delexpropriation placerats. I förhållande till vad som gäller i dag har den ändringen gjorts att presumtionsregeln skall tillämpas även på värdet efter expropriationen.

På närmare anförda skäl har regeln om villaägaregarantin i paragrafens nuvarande tredje stycke utmönstrats.

PBL-utredningen har vidare föreslagit ytterligare en ny paragraf, nämligen

4 kap. 3 a § ExL. Innehållet i paragrafen utgör i huvudsak en kodifiering av ersättningsprinciperna för mark som skall bilda en tomt. Fastighetsbildningsutredningen återkommer till dessa principer i avsnitt 4.1 nedan (jfr avsnitt 2.1.6).

I *4 kap. 4 § ExL* har begreppet värdetidpunkt införts. Dessutom har kodifierats den tidigare underförstådda huvudregeln att tidpunkten för inlösenmålets avgörande skall vara värdetidpunkt.

PBL-utredningens förslag har remissbehandlats och bereds för närvarande inom regeringskansliet.

3 Reformbehovet på ersättningsområdet

Reglerna om bestämmande av ersättning vid fastighetsreglering bygger som förut nämnts på den s.k. vinstfördelningsprincipen. I sitt betänkande Fastighetsbildning (SOU 1963:68) diskuterade fastighetsbildningskommittén de olika möjligheterna att åstadkomma vinstfördelning på direkt eller indirekt väg och fann att den indirekta vägen borde väljas. Denna väg följdes i det fortsatta lagstiftningsarbetet och fastighetsbildningslagen bygger därför på ett system med indirekt vinstfördelning. Vad indirekt vinstfördelning innebär har närmare beskrivits i avsnitt 2.1.2. Här skall endast tilläggas att motiven till att basera ersättningsreglerna på detta system var, enligt fastighetsbildningskommittén, svårigheterna dels att göra en beräkning av de i ett regleringsföretag ingående fastigheternas värdeförändringar, dels att finna en grund för vinstfördelningen som både tedde sig skälig och rättvis från principiell synpunkt och lämpade sig för praktisk tillämpning.

Vid fastighetsreglering avseende marköverföring mellan endast två fastigheter eller avseende servitutsåtgärd har emellertid i praktiken tankegångarna bakom *direkt vinstfördelning* ofta tillämpats vid bestämmande av regleringslikviden. Det innebär att man utgår från respektive fastighets värdeförändring. Regleringslikviden skall därvid bestämmas till ett belopp som minst uppgår till minskningen i marknadsvärdet för den avstående fastigheten och till högst ökningen i marknadsvärdet för den mottagande fastigheten. Motsvarande gäller vid servitutsåtgärd. Mellan nämnda gränser skall likvidvärdet avvägas så att en skälig vinstfördelning uppnås. Vid denna avvägning anses åtskillnad böra göras mellan tre olika fall.

Fastighetsreglering kan ibland tillämpas i stället för expropriation eller motsvarande inlösenförfarande. När förhållandena är sådana anses expropriationslagens regler böra beaktas vid likvidvärderingen. I fråga om marköverföring innebär detta att ersättning då utgår med belopp som motsvarar minskningen av den avstående fastighetens marknadsvärde. Detsamma är förhållandet vid servitutsåtgärd, dvs. vid bildande utgår ersättningen med belopp som motsvarar endast den tjänande fastighetens värdeförändring och vid upphävande m.m. bestäms ersättningen med hänsyn till enbart den härskande fastighetens värdeförändring. Någon del av vinsten tillförs sålunda inte den avstående fastigheten respektive den tjänande eller den härskande (jfr prop. 1969:128 s. B 547 och s. B 560).

Fastighetsreglering kan genomföras tvångsvis även när expropriation eller liknande inte står till buds. I sådana fall saknas en motsvarande utgångspunkt för bedömningen av hur likvidvärdet skall sättas för att vinstfördelningen

skall bli skälig. Om värdeförändringen är stor för den ena fastigheten och liten för den andra kan en hälftendelning av vinsten ge ett oskäligt resultat. En grund för vinstfördelning som i viss utsträckning kommit till användning i praktiken är fördelning av vinsten i proportion till respektive fastighets värdeförändring (jfr prop. 1970:144 s. 78 f). Det skall dock framhållas att även andra fördelningsgrunder används i rättstillämpningen.

Slutligen föreligger situationer då fastighetsreglering inte kan genomföras utan frivilliga överenskommelser. Genomförandet är här beroende av parts medverkan. Med beaktande av önskvärdheten att underlätta frivilliga överenskommelser brukar det anses naturligt att fördela vinsten lika mellan de båda parterna.

Fastighetsbildningslagens värderingsregler är huvudsakligen konstruerade med tanke på större regleringsföretag inom jordbruks- och skogsbruksområden. Lagen bygger vidare på principen att vid fastighetsreglering skall fastighet som får avstå mark i första hand kompenseras med annan mark. Fastighetsbildningsutredningen har emellertid fått den uppfattningen att i praktiken dominerar de ensidiga marköverföringarna. Bland de mera frekventa förrättningstyperna av detta slag märks regleringar för att bilda tomt eller överföra mark till gata. Fastighetsreglering har i sådana fall kommit att förete en påtaglig likhet med expropriation. Det är därför en brist att fastighetsbildningslagens ersättningssystem är endast ofullständigt anpassat till expropriationslagens. Detta innebär att när det är möjligt att använda antingen fastighetsreglering eller något expropriationsrättsligt instrument man kan komma till olika ersättningsresultat beroende på vilket institut som man väljer.

För fastighetsbildningsutredningen har i olika sammanhang omvittnats att ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen är oklara. Utredningen har själv kunnat konstatera att rådande värderingspraxis är både oenhetlig och svårgripbar. Det är svårt att förutsäga vilken ersättning som kommer att utgå med anledning av en regleringsåtgärd, vilket bl.a. ansetts motverka frivilliga överenskommelser. Dessa förhållanden torde i första hand få tillskrivas den omständigheten att de principer som ligger till grund för ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen endast i ringa mån kommit till uttryck i lagtexten. Därtill kommer svårtolkade förarbeten där bristen på vägledande uttalanden är påtaglig.

Mot bakgrund av det sagda måste det konstateras att ersättningsfrågorna i fastigshetsbildningslagen inte är reglerade på ett tillfredsställande sätt. De krav på en reform av lagens ersättningsregler, som framförts i olika sammanhang under senare år,[1] får därför anses befogade.

Enligt fastighetsbildningsutredningens mening bör eftersträvas att ersättningsreglerna vid olika typer av ingripanden rörande fast egendom görs så likartade som möjligt för att undvika att man erhåller olika resultat vid tillämpning av olika lagar. Av kapitel 2 ovan framgår att flertalet fastighetsrättsliga lagar i dag hänvisar till expropriationslagen. I belysning härav och med hänsyn till att fastighetsreglering allt mer kommit att framstå som ett alternativ till expropriationsförfarandet utgör expropriationslagens ersättningsregler, som förutskickats i fastighetsbildningsutredningens direktiv, en naturlig utgångspunkt för översynen av fastighetsbildningslagens bestämmelser om ersättning.

[1] Exempelvis kan hänvisas till "Sammanställning av remissyttrande beträffande Ds Ju 1977:12 Del 2" s. 255 ff.

I fråga om möjligheterna att anpassa fastighetsbildningslagens ersättningsregler till expropriationslagens måste man dock beakta att värderingssituationerna vid fastighetsregleringar kan vara mycket skiftande. Vid fastighetsreglering i omarronderingssyfte inom jordbruks- och skogsbruksområden där betydande vinst uppkommer som skall fördelas passar värderingssystemet i expropriationslagen i allmänhet inte in. På grund härav har fastighetsbildningsutredningen inte funnit det möjligt att fullständigt närma de fastighetsbildningsrättsliga ersättningsreglerna till den expropriationsrättsliga lagstiftningen.

I de följande avsnitten redovisar utredningen olika typfall av värderingssituationer och anför i anslutning till vart och ett av dessa sina närmare överväganden.

4 Regleringslikvid vid marköverföring

4.1 Fastighetsreglering för överföring av mark som skall ingå i fastighet för enskilt bebyggande[1]

4.1.1 Fastställd stadsplan och tomtindelning föreligger

4.1.1.1 *Nuvarande förhållanden*

Fastighetsreglering för överföring av mark som skall ingå i tomt kan ske enligt reglerna i 5 kap. FBL eller enligt 8 kap. 4 § FBL.

Värderingen av den överförda marken skall ske med utgångspunkt i reglerna i 5 kap. 10 § och 11 § FBL samt – i förekommande fall – 8 kap. 5 § FBL. Även om de nämnda lagreglerna är utformade olika torde de i tillämpningen leda till samma värderingsresultat.

Vid bestämmandet av likvidvärdet för mark inom detaljplanelagt område som skall ingå i tomt uppkommer i regel inga vinstfördelningsproblem. Detta gäller i synnerhet om marken är tomtindelad. Värdet av sådan mark konstitueras nämligen normalt redan genom planläggningen och bestäms huvudsakligen av den i planen tillåtna byggnadsrätten. Den efterföljande fastighetsregleringen innebär endast ett rättsligt genomförande av tomtindelningen som knappast påverkar värdet av de enskilda fastigheterna. Man skulle också kunna uttrycka det så att den överförda marken har samma värde för såväl den avstående som den mottagande fastigheten.

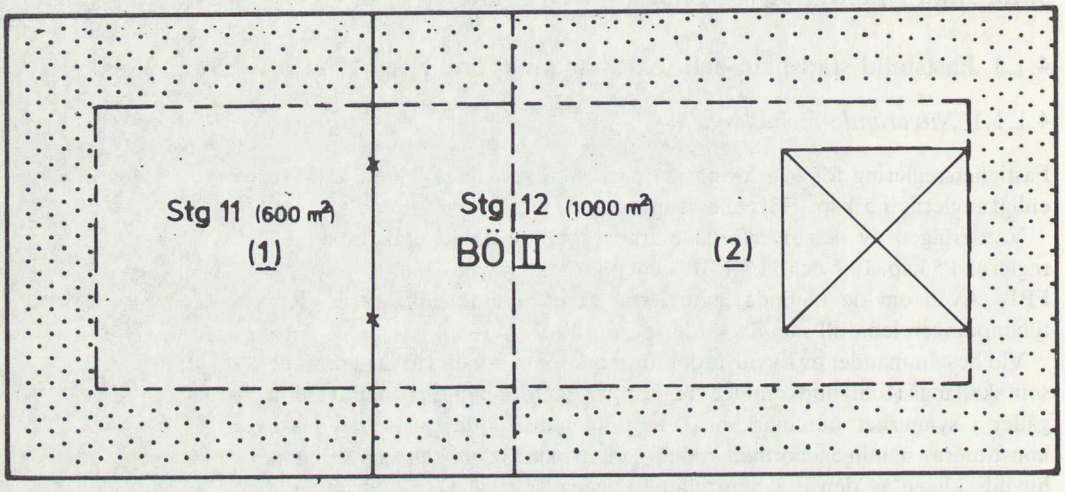
Nämnda förhållanden har lett till att man vid likvidvärdering i hithörande fall kommit att tillämpa de ersättningsprinciper som utbildats då stadsplan och tomtindelning genomförts enligt byggnads- eller expropriationslagstiftningen (jfr prop. 1969:128 s. B 402). Dessa ersättningsprinciper återfinns emellertid inte i nämnda lagar. De är i stället att söka i den rättspraxis som bildats på området. Ersättningsprincipernas huvudsakliga innehåll skall här närmare redovisas.

För mark som skall bilda en tomt för bebyggelse och som är i olika ägares hand gäller följande. Eftersom det är tomten som helhet som bär den byggnadsrätt vilken grundar värdet anses varje område av tomten böra ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på tomten bebyggelse skall ligga (jfr NJA 1956 s. 603). Man söker alltså det totala marknadsvärdet för tomten och fördelar detta lika per kvadratmeter. Med ledning av ett på sådant sätt bestämt genomsnittsvärde erhålls värdet för det överförda området.

Den nu beskrivna principen – genomsnittsvärdeprincipen – utgör huvud-

[1] I detta avsnitt (4.1) används benämningen "tomt" som beteckning på fastighet för enskilt bebyggande.

regeln när ersättning för tomtindelad mark skall bestämmas. Det förekommer emellertid situationer då en tillämpning av huvudregeln skulle ge ett stötande resultat. Undantag måste därför göras. Detta är fallet när en tomtdel kan användas på ett sådant sätt att den har ett påtagligt värde även om tomten ej bildas. En vanlig sådan situation är när ett markområde överförs från en bebyggd fastighet till en obebyggd för att tillsammans med denna bilda en ny tomt. Är den överförda tomtdelens marknadsvärde (tomtdelens alternativa värde) därvid högre än det värde som skulle erhållas för tomtdelen med tilllämpning av huvudregeln, måste undantag från denna göras. Undantagsregeln kan uttryckas så att ersättning för tomtdel får ej understiga dess alternativa värde, dvs. det värde som tomtdelen har utan att den i stadsplan avsedda användningen kommer till stånd. Följande exempel kan belysa det sagda.



Figur 1

Enligt fastställd stadsplan och tomtindelning skall den obebyggda stg 11 tillsammans med 200 m² av den bebyggda villafastigheten stg 12 utgöra en tomt för friliggande småhusbebyggelse. Återstoden av stg 12 (800 m²) skall utgöra en egen småhustomt. Stg 11 utgörs av åker. Stg 12 är bebyggd med ett äldre småhus med omfattande trädgårdsanläggningar. Marknadsvärdet i befintligt skick är 170 000 kr. Efter planläggningen har den bebyggda tomten nr 2 ett marknadsvärde av 150 000 kr och den obebyggda tomten nr 1 ett värde av 35 000 kr. Om det totala värdet av tomten 1 (35 000 kr) fördelas enligt huvudregeln faller 26 250 kr på stg 11 och *8 750 kr* på de 200 m² som tillhör stg 12. Dessa 200 m² har emellertid ett marginellt värde vid pågående utnyttjande som stadsplanen ej hindrar, uppgående till *20 000 kr* (170 000–150 000). Om detta etablerade värde skall skyddas måste ersättningen bestämmas till 20 000 kr.

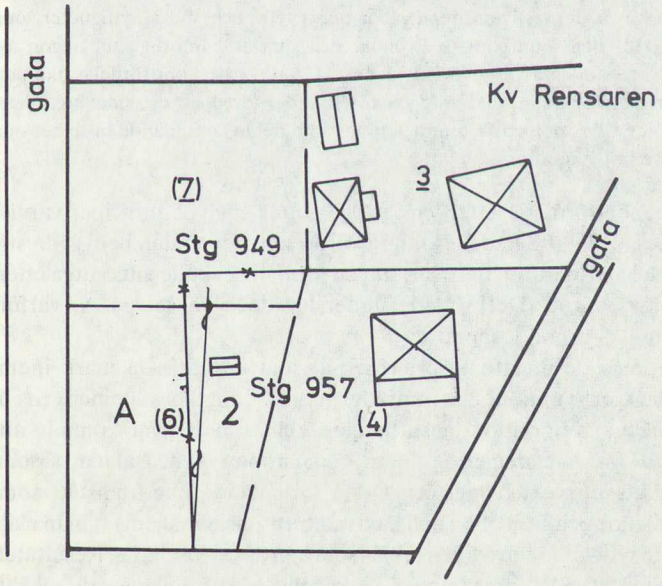
Det redovisade exemplet visar det fall då ett markområde överförs från en bebyggd fastighet till en obebyggd. Ett annat vanligt fall då undantag från huvudregeln kan vara påkallat är emellertid även det, när ett markområde – exempelvis ett samfällt område – skall tillföras en bebyggd fastighet för att

bilda tomt. I detta fallet är värdeökningen, på grund av åtgärden, för den bebyggda fastigheten vanligen lägre än den tillförda markens värde enligt huvudregeln. Följaktligen kan ersättningen inte bestämmas till mer än vad som motsvarar den värdeökning för den bebyggda fastigheten som uppkommer genom marktillskottet.

Det finns ytterligare fall då en tillämpning av huvudregeln anses leda till oskäliga resultat. Exempelvis anses att ägare av tomtdel bör få tillgodoräkna sig den värdeökning för den totala tomten som uppstått på grund av de åtgärder som han vidtagit för att underlätta tomtens bebyggande (sprängning, schaktning, rivning etc.). En likartad bedömning gäller när förhållandena beträffande viss tomtdel är sådana att normalt förekommande anslutningsavgifter kunnat inbesparas. Vidare anses ägare av tomtdel få tillgodogöra sig övervärden – grus, skog o.d. – som finns på tomtdelen och som han kunnat tillgodogöra sig utan att markens lämplighet som tomtplats skulle ha försämrats.

Till beskrivningen av de nu nämnda undantagssituationerna hör även att när värdet av en tomtdel sätts högre än vad huvudregeln motiverar måste värdet för övriga delar sänkas i motsvarande grad. I det nyss angivna exemplet om marköverföringen från den bebyggda villafastigheten stg 12 måste således värdet på stg 11 som utgör den ena tomtdelen i tomten nr 1 sänkas från 26 250 kr till 15 000 kr (35 000–20 000).

Tillämpningen av huvudregeln och undantag från denna vid marköverföring genom fastighetsreglering kan belysas med ett rättsfall från *hovrätten för Nedre Norrland, 1978-04-13, SÖ 42* (ej prövningstillstånd). Förhållandena var här följande.



Figur 2

Enligt tomtindelning skulle Rensaren 6 bildas av 391 m² (fig. A) av stg 949 och 301 m² (fig. 2) av stg 957. Anslutningsavgiften för vatten och avlopp, gatumarksersättning och gatukostnadsbidrag för den blivande tomten hade

erlagts av ägaren till stg 949.

Både ägaren till stg 949 och ägaren till stg 957 yrkade inlösen enligt 8 kap. 4 § FBL för bildande av Rensaren 6.

FBM ansåg att värderingen skulle ske genom bestämmande av *marginalvärdet* för respektive område (fig. A och fig. 2) och att område A skulle tillföras värdet av erlagda exploateringsavgifter. Ägaren till stg 949 erhöll därmed lösenrätt.

FD ansåg att marknadsvärdet för den obebyggda tomten Rensaren 6 skulle bestämmas och *fördelas lika per kvadratmeter* på de två tomtdelarna. Vid bestämmande av tomtens marknadsvärde skulle man beakta värdehöjningen till följd av att exploateringsavgifterna erlagts. Någon anledning att tillerkänna ägaren av stg 949 särskild ersättning för exploateringskostnader ansågs inte föreligga. Eftersom ägaren av stg 957 utöver markvärdet även ansågs böra ha ersättning för förlorad växtlighet samt flyttning av staket och uthus tillföll lösenrätten denne.

HovR anförde i huvudsak följande.

När det gäller åtgärd för att bilda fastighet i överensstämmelse med tomtindelning kan detta bl. a. ske genom marköverföring enbart med stöd av 5 kap. FBL eller dessutom med stöd av 8 kap. 4 § FBL. Oavsett om överföring sker enbart med stöd av 5 kap. eller med stöd av 5 och 8 kap. bör frågan om företräde mellan två konkurrerande ägare avgöras enligt grunderna till 8 kap. 4 §. Om inlösen yrkas av flera äger den företräde vars tomtdel vid uppskattning åsätts största värdet.

Värderingarna av tomtdelarna bör i första hand ske genom att marknadsvärdet på tomten i aktuellt skick fördelas på de olika tomtdelarna. Sådan ökning av tomtens marknadsvärde som uppkommit genom att t.ex. kostnader för gatumarksersättning och anslutningsavgifter betalats bör därvid i princip hänföras helt till den tomtdel vars ägare nedlagt kostnaderna. Detsamma gäller bebyggelse och andra nyttigheter som kan användas för den tomt som skall bildas och som är hänförliga till någon av tomtdelarna. Återstoden av tomtvärdet, det s.k. råtomtvärdet, bör fördelas lika per kvadratmeter inom tomten. Ersättningen för tomtdel får dock ej understiga dess alternativa värde, dvs. det värde tomtdelen har som del av avträdande fastighet om tomtindelningen ej genomförs.

Hovrätten genomförde därefter värderingen efter angivna principer varvid konstaterades att figur 2 hade ett högre värde som del av den bebyggda stg 957 än som del av Rensaren 6. Ersättningen för figur 2 skulle alltså utgå efter dess alternativa värde. Detta värde understeg dock värdet på A, varför ägaren av stg 949 erhöll lösenrätten.

De nu redovisade ersättningsprinciperna, som används då mark inom detaljplanelagt och tomtindelat område inlöses enligt bestämmelserna i byggnads- och expropriationslagstiftningen och som jämväl kommit att tillämpas vid fastighetsreglering inom sådana områden, saknar såsom tidigare nämnts uttryckligt lagstöd. Detta förhållande har framstått som otillfredsställande och från olika håll har framförts önskemål om att man i lag försöker ange huvuddragen av den praxis som kan anses föreligga. Resultatet härav har blivit att PBL-utredningen i samband med framläggande av sitt förslag till ny byggnadslagstiftning även har presenterat förslag till ändring i expropriationslagen som innebär en kodifiering av ifrågavarande rättspraxis. PBL-utredningen föreslår införandet av en ny paragraf, 3 a §, i 4 kap. expropriationslagen med följande lydelse.

Innan all mark som enligt en fastighetsplan skall bilda en ny fastighet är i samma ägares hand, skall ersättning för en fastighet eller en fastighetsdel som skall ingå i den nya fastigheten bestämmas med ledning av den del av den nya fastighetens marknadsvärde som belöper på fastigheten eller fastighetsdelen. Om det inte framstår som uppenbart oskäligt, skall detta värde därvid fördelas lika per kvadratmeter inom den nya fastigheten.

Fastighetsplan som omnämns i paragrafen är ett nytt begrepp och avses ersätta det nuvarande tomtindelningsinstitutet. Fastighetsplan är dock tänkt att kunna användas även inom område utan detaljplan. Detta innebär att ifrågavarande 3 a § blir tillämplig även på ersättningssituationer utanför detaljplanelagda områden. I paragrafen lagfästes således den tidigare beskrivna huvudregeln med möjlighet att gå ifrån denna om någon undantagssituation av det slag som ovan exemplifierats skulle föreligga (se SOU 1979:66 del 2 s. 828 ff).

4.1.1.2 Överväganden och förslag

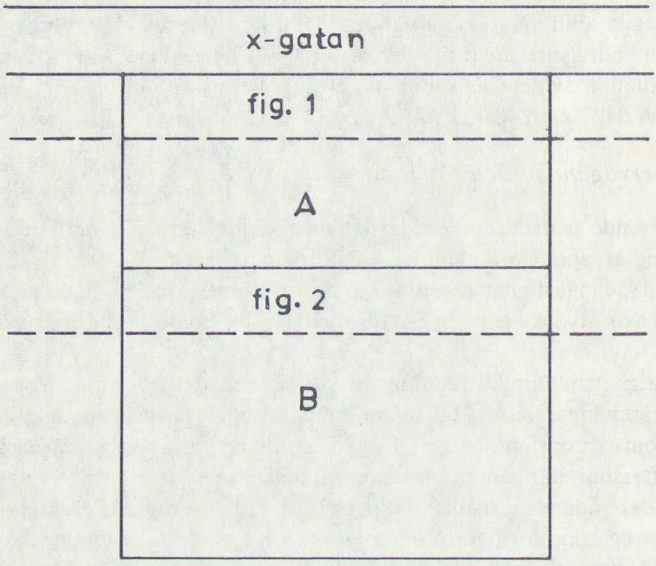
Vid bestämmande av ersättning vid fastighetsreglering i syfte att genomföra tomtindelning är, som ovan nämnts, vinstfördelning inte något principiellt problem. Vid sådan fastighetsreglering har de ersättningsprinciper tillämpats som i rättspraxis utvecklats på byggnads- och expropriationslagstiftningens område.

Enligt fastighetsbildningsutredningens mening kan det inte resas några bärande invändningar mot att låta nu ifrågavarande värderingssituation regleras genom expropriationslagen. En sådan ordning framstår tvärtom som önskvärd eftersom härigenom fastighetsbildningslagens värderingsregler anpassas till den rådande rättstillämpningen. Utredningen föreslår därför att vid fastighetsreglering för överföring av mark som skall ingå i tomt enligt fastställd stadsplan och tomtindelning skall 4 kap. expropriationslagen gälla vid likvidvärderingen.

Tidigare har nämnts att det ansetts otillfredsställande att flertalet av de ersättningsprinciper som tillämpas beträffande bebyggelsemark saknar uttryckligt lagstöd. Fastighetsbildningsutredningen vill instämma i denna kritik och tillstyrker därför PBL-utredningens förslag att nämnda principer bör lagfästas genom att man inför en ny paragraf – 3 a § – i 4 kap. expropriationslagen. En i detta sammanhang önskvärd följd av ett sådant lagfästande blir att den ovan föreslagna hänvisningen i fastighetsbildningslagen till 4 kap. expropriationslagen också skulle komma att omfatta principerna i 3 a §.

Bearbetningen av PBL-utredningens förslag inom regeringskansliet pågår alltjämt. Vad resultatet härav blir är fortfarande oklart. Ikraftträdandet av den lagstiftning som förslaget kan leda till kommer dock sannolikt att dröja. Fastighetsbildningsutredningen anser det emellertid angeläget att en motsvarighet till PBL-utredningens förslag till 4 kap. 3 a § ExL tas upp till behandling samtidigt med de ändringar av ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen som läggs fram i detta betänkande. Fastighetsbildningsutredningen föreslår därför att i 4 kap. expropriationslagen införs en ny 3 a § vari de ersättningsprinciper som tillämpas i praxis beträffande bebyggelsemark blir kodifierade.

När det ovan sagts att man vid fastighetsreglering kommit att tillämpa den på expropriationsrättens område utbildade genomsnittsvärdeprincipen som huvudregel, har det varit de ensidiga marköverföringarna som åsyftats. De nu framlagda förslagen har också lagts fram främst med sikte på dessa fall. När stadsplan och tomtindelning genomförs med användande av fastighetsregleringsinstitutet kan emellertid även förekomma *markbyten*. Enligt utredningens mening finns det inte något hinder mot att använda huvudregeln om genomsnittsvärdet även vid dessa regleringar. Till belysning härav kan följande exempel anföras.



Figur 3

Breddning av x-gatan aktualiseras. Härvid behöver man ta i anspråk en del av den obebyggda tomten A (fig.1). För att A skall bli lika lämpad som bostadstomt efter gatubreddningen som före krävs att den större obebyggda tomten B avstår mark till A (fig.2). Gällande stadsplan och tomtindelning ändras i enlighet med det sagda och genomförandet sker såsom fastighetsreglering. Vid värderingen är det ställt utom allt tvivel att både fig. 1 och fig. 2 skall åsättas tomtmarksvärde. För överföring av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats föreslår utredningen i avsnitt 4.2 att expropriationslagens regler görs tillämpliga. Detta innebär att ersättning för gatumarken skall bestämmas som minskningen i marknadsvärdet. Denna värdeminskning motsvarar de kostnader som erfordras för att göra A lika lämpad som bostadtomt, dvs. i detta fall ersättningen för fig. 2. I praktiken är det rimligt att hävda att samma pris per kvadratmeter skall gälla, dvs. den ersättning per kvadratmeter som kommunen har att utge till A för fig. 1 bör vara lika stor som den ersättning per kvadratmeter som A har att utge till B för fig. 2. Beräkningen av kvadratmeterpriset för de båda markområdena sker naturligast enligt genomsnittsvärdeprincipen. Den "netto"-tomt vars totalvärde skall beräknas blir då A minskad med fig. 1 och ökad med fig. 2. Om fig. 2 inte behövs för att A skall vara bebyggbar aktualiseras undantagsreg-

lerna som tidigare redovisats, vilket innebär att marginalvärdet skiljer sig från genomsnittsvärdet.

4.1.2 Fastställd detaljplan föreligger men tomtindelning saknas

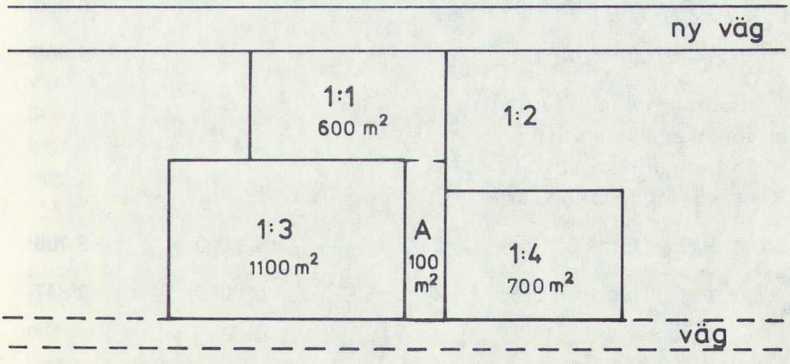
4.1.2.1 Nuvarande förhållanden

När tomtindelning inte skett kan inlösen enligt 8 kap. 4 § FBL ej ske. Undantagsvis kan dock inlösen ske enligt 8 kap. 1 § FBL. Det normala är således att överföringen sker med stöd av reglerna i 5 kap. FBL. I värderingshänseende gäller 5 kap. 10 § och 11 § FBL samt vid inlösen 8 kap. 5 § FBL.

I avsnitt 4.1.1.1 har uttalats att vid bestämmande av likvidvärdet för mark inom detaljplanelagt område som skall ingå i tomt i regel inga vinstfördelningsproblem uppkommer, eftersom sådan mark normalt redan genom planläggningen tar åt sig det högre värde som bestäms av den i planen tillåtna byggnadsrätten.

Det sagda gäller i synnerhet om marken är tomtindelad. Det är emellertid vanligt att stadsplan genomförs utan föregående tomtindelning och i byggnadsplanefallen existerar inte tomtindelning. Vid tillämpning av fastighetsregleringsinstitutet är fastighetsbildningen inte på förhand lika låst som när tomtindelning föreligger. Man kan här tänka sig att fastighetsbildningen öppnar möjlighet till bättre lösningar beträffande bebyggelsens placering än vad författarna till detaljplanen förutsatt. Härigenom kan en regleringsvinst uppkomma som enligt förarbetena till fastighetsbildningslagen bör fördelas (se prop. 1969:128 s. B 408 f).

Den värderingspraxis som utbildats på detta område när detaljplanen genomförs med tillämpning av bestämmelserna om ianspråktagande av mark enligt expropriationslagen torde i huvudsak vara densamma som den som redovisats i avsnitt 4.1.1.1. När genomförandet sker med tillämpning av fastighetsregleringsinstitutet har det emellertid inte varit lika givet att följa denna praxis, eftersom det föreligger möjlighet att det uppkommer vinst som skall fördelas. Av följande exempel framgår hur värderingssituationen i detta fall kan te sig.



Figur 4

Förutsättningar: Fastigheterna 1:1, 1:2, 1:3 och 1:4 ligger inom stadsplanelagt område där tomtindelning ej ägt rum eller inom område med

byggnadsplan. Fastigheterna 1:1, 1:3 och 1:4 är obebyggda. Område A har tidigare använts som utfart för 1:1 men behövs ej mer för detta ändamål sedan en ny väg byggts norr om fastigheten. Fastighetsreglering som innebär att 1:1 avstår område A aktualiseras. Både ägaren till 1:3 och ägaren till 1:4 ansöker om överföring. Området krävs för att 1:3 skall bli delbar. Värdet för avstående och mottagande fastighet är

1:1 inklusive område A	50 000
1:1 exklusive område A	48 000
1:3 inklusive område A	100 000 (delbar)
1:3 exklusive område A	70 000
1:4 inklusive område A	60 000
1:4 exklusive område A	55 000

Med nu angivna förutsättningar kan följande likvidvärden för område A tänkas.

1. Ersättning enligt principen att varje område av tomten skall ha samma värde per kvadratmeter ger

a) om A skall föras till 1:3 $\frac{100}{1\,200} \times 100\,000 =$ **8 300**

b) om A skall föras till 1:4 $\frac{100}{800} \times 60\,000 =$ **7 500**

2. Ersättning enligt principen att endast avstående fastighets marknadsvärdeförändring ersätts ger **2 000**

3. Ersättning enligt principen att det är mottagande fastighets marknadsvärdeförändring som skall ersättas ger

a) om A skall föras till 1:3 **30 000**

b) om A skall föras till 1:4 **5 000**

4. Ersättning enligt principen om fördelning av vinsten i proportion till respektive fastighets värdeförändring ger

a) om A skall föras till 1:3 $2\,000 + \frac{2\,000}{32\,000} \times 28\,000 =$ **3 700**

b) om A skall föras till 1:4 $2\,000 + \frac{2\,000}{7\,000} \times 3\,000 =$ **2 857**

5. Ersättning enligt principen om hälftendelning av vinsten ger

a) om A skall föras till 1:3 $2\,000 + \frac{28\,000}{2} =$ **16 000**

b) om A skall föras till 1:4 $2\,000 + \frac{3\,000}{2} =$ **3 500**

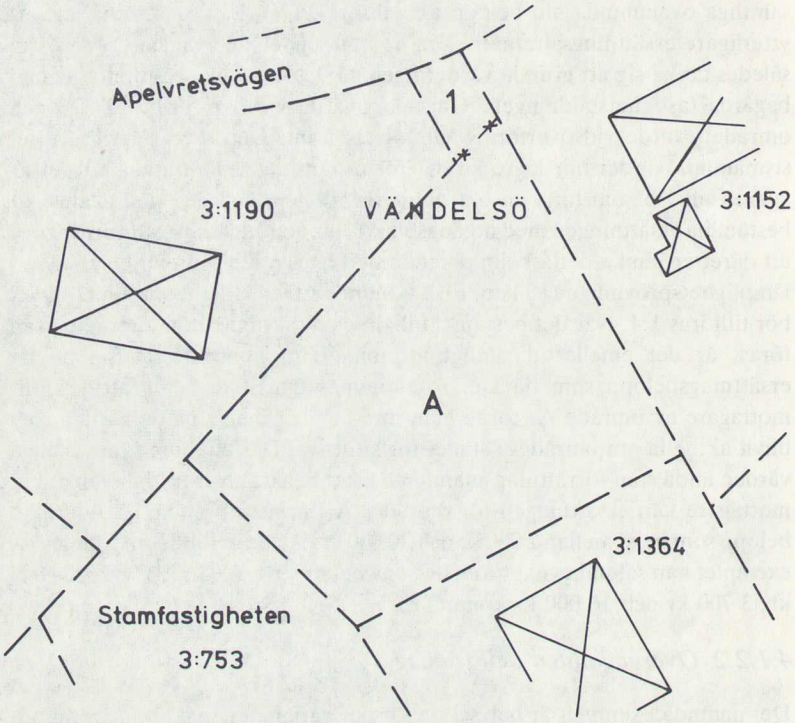
Vid värderingsdiskussioner i det skede när man ännu inte bestämt sig för vilken av fastigheterna 1:3 eller 1:4 som område A skall överföras till kan samtliga ovanämnda nio belopp aktualiseras. Det är t. o. m. tänkbart att ytterligare ersättningsalternativ kan komma under övervägande. Man kan således tänka sig att grunda värderingen på det sannolika resultatet av den begärda fastighetsbildningen. Områdets värde vid överföring till 1:3 och områdets värde vid överföring till 1:4 tas fram. Det antas härvid att det sistnämnda värdet blir lägre än det förra. Om det vidare antas att det är ägaren till 1:3 som först ansökt om överföringen, kan det vara skäligt att bestämma ersättningen med utgångspunkt i att området skall tillföras 1:3 och att därefter jämka detta belopp nedåt med hänsyn till sannolikheten av att lämplighetsprövningen i 3 kap. FBL kommer att leda till att området i stället bör tillföras 1:4. När det bestämts till vilken av fastigheterna området skall föras, är det emellertid rimligt att man bara koncentrerar sig på de ersättningsbelopp som då kan förekomma. Om man antar att 1:3 blir mottagare av område A, torde man inte behöva snegla på de värden som blivit aktuella om området i stället förts till 1:4. Det blir som synes många värden ändå som förrättningsmannen har att beakta. När fastigheten 1:3 är mottagare kan ersättningen för området A i princip bestämmas till vilket belopp som helst mellan 2 000 kr och 30 000 kr. Av de belopp som framgår av exemplet kan sålunda vilket som helst av beloppen 8 300 kr, 2 000 kr, 30 000 kr, 3 700 kr och 16 000 kr komma i fråga.

4.1.2.2 Överväganden och förslag

Det nämnda exemplet är belysande för de svårigheter som en förrättningsman kan komma att stå inför i värderingshänseende. Varken fastighetsbildningslagen, dess förarbeten eller praxis ger honom någon närmare vägledning. Det måste från flera synpunkter – särskilt från rättssäkerhetssynpunkt – betraktas som otillfredsställande att ett och samma markområde kan värderas så olika som exemplet utvisar. Visserligen torde värdena på 30 000 kr och 16 000 kr betraktas som mindre realistiska. Vinstmöjligheterna är ju i exemplet närmast knutna till den mottagande fastigheten 1:3. De nämnda värdena framstår därför som orimligt höga i förhållande till värdeändringen hos den avstående fastigheten 1:1. Tre värden som sinsemellan skiljer sig mycket åt – 8 300 kr, 3 700 kr och 2 000 kr – kvarstår dock som fullt tänkbara.

Om man skall uppnå förenkling och enhetlighet, måste man skjuta fram någon av de nämnda ersättningsprinciperna framför de andra. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening talar därvid mycket för att valet bör falla på principen under 1. i exemplet, dvs. ersättning efter genomsnittsvärdet med möjlighet till undantag när ett sådant beräknat värde framstår som uppenbart oskäligt. Som framgått ovan tillämpas denna princip vid regleringar inom tomtindelat område. Den tillämpas också i nu förevarande plansituation, när plangenomförandet sker enligt expropriationslagen.

Tankegången att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen vid överföring av mark som skall ingå i tomt inom detaljplanelagt men ej tomtindelat område har framförts bl. a. i ett fastighetsbildningsmål som avgjorts av Svea hovrätt den 10 november 1978 (Ö 624/78, 14:U Ö 37) samt i ett i målet till högsta domstolen av lantmäteriverket avgivet yttrande. Förhållandena var här följande.



Figur 5

Vid lantmäteriförrättning meddelade FBM fastighetsbildningsbeslut innebärande *avstyckning* från fastigheten Vändelsö 3:753 i Haninge kommun av ett område (A) för helårsbebyggelse och *överföring* från grannfastigheten Vändelsö 3:1190 till styckningslotten av ett område om cirka 50 m^2 (1). De berörda fastigheterna utgjorde kvartersmark inom fastställd byggnadsplan.

FBM värderade det överförda markområdet till 5 500 kr. Värdet innefattade *dels* själva markavståendet beräknat efter ortens pris för tomtmark och uppgående till 50 kr/m^2, *dels* värdeminskning av Vändelsö 3:1190, utöver markavståendet, beräknad till 2 000 kr och uppkommen på grund av att det överförda området utgjorde fastighetens enda plana odlingsbara mark *dels ock* kostnad för upprättande av hägn i den nya gränsen om 1 000 kr.

FD bestämde ersättningen till samma belopp som FBM. Det gjorde även *HovR*. I HovR:s domskäl finns bl.a. följande uttalande.

I målet är väsentligen fråga om mark som skall ingå i en tomtplats. I rättsfallet NJA 1956 s. 603, som avsåg ett fall där obebyggd mark för första gången blivit stadsplanelagd och tomtindelad, utgick Högsta domstolen från att all mark som skulle

ingå i en tomt borde åsättas samma värde per kvm, oavsett hur byggnadsrätten var fördelad inom tomten. Denna princip har i värderingspraxis kommit till användning även i andra ersättningssituationer än den som var aktuell i nämnda rättsfall. Önskvärdheten att vid fastighetsreglering ha enkla regler för värdering av mark som skall ingå i tomt eller tomtplats talar enligt hovrättens mening för att principen att dela tomtvärdet lika per kvm bör användas så snart den ej ger ett oskäligt resultat. I detta mål synes så kunna bli fallet endast om den överförda markens marginalvärde för Vändelsö 3:1190 är större än dess värde inom den nybildade tomtplatsen vid tillämpning av den förordade värderingsprincipen.

HovR:n fann att det värde som FD fastställt låg över såväl värdet på området bestämt såsom ett genomsnittsvärde på marken inom styckningslotten som värdet på marken bestämt såsom den minskning i marknadsvärde som Vändelsö 3:1190 undgick genom att området avstods.

I det av högsta domstolen infordrade yttrandet från lantmäteriverket uttalade verket bl.a. följande.

Den genomförda fastighetsbildningen har skett i överensstämmelse med en förtätningsutredning. Förtätningsutredningen som synes omfatta hela kvarteret är godkänd av de kommunala myndigheterna. Exploateringsavtal för genomförande av en förtätning inom kvarteret har träffats mellan kommun och exploatör. Avtalet har legat till grund för fastighetsbildningen. Kvarterets indelning i fastigheter i berörd del har genom detta förfarande klarlagts. Förhållandena i det aktuella ärendet kan därmed enligt LMV:s mening i värderingshänseende jämställas med obebyggd stadsplanelagd och tomtindelad mark. I enlighet med rättsfallet NJA 1956 s. 603 bör sålunda varje m^2 inom den nybildade fastigheten anses ha lika värde. Ersättning bestämd enligt den angivna principen får dock inte understiga värdeminskningen till följd av marköverföringen beräknad med utgångspunkt från pågående användning av Vändelsö 3:1190. – – – Vad gäller ersättningsbeloppets storlek delar LMV hovrättens bedömning att den förordade principen inte leder till en högre ersättning än som bestämts av fastighetbildningsmyndigheten och fastighetsdomstolen.

HD meddelade ej prövningstillstånd i målet.

Fastighetsbildningsutredningen anser att övervägande skäl talar för lämpligheten av att även beträffande den nu beskrivna värderingssituationen lagfästa en ordning som innebär att genomsnittsvärdeprincipen gäller som huvudregel men med möjlighet till undantag om ett enligt nämnda princip beräknat värde skulle framstå som uppenbart oskäligt. En sådan ordning är ägnad att ge stadga åt värderingsförfarandet. Härigenom slipper en förrättningsman att välja mellan flera värden som i och för sig är lika rimliga men som beloppsmässigt skiljer sig markant åt. I stället får han genom lagen en anvisning om att han skall välja det värde som är beräknat enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Genomsnittsvärdeprincipen har ovan föreslagits bli kodifierad i 4 kap. 3 a § ExL. Nämnda paragraf avses bli tillämplig vid värdering av bebyggelsemark även utanför tomtindelade och detaljplanelagda områden. På grund härav kan man i fastighetsbildningslagen hänvisa till 4 kap. expropriationslagen och härigenom uppnå det resultatet att, liksom i tomtindelningsfallet, ersättningen för mark som genom fastighetsreglering skall ingå i tomt inom detaljplanelagt men ej tomtindelat område bestäms enligt expropriationslagen.

När utredningen övervägt denna värderingssituation har uppmärksamheten varit riktad i första hand mot de ensidiga marköverföringarna. Även vid plangenomförande av det här slaget kan det naturligtvis förekomma *markbyten*. Liksom beträffande markbyten för genomförande av tomtindelning och stadsplan torde det enligt utredningens mening inte finnas några principiella hinder mot att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen och undantagen från denna vid markbyten när enbart stadsplan eller byggnadsplan föreligger.

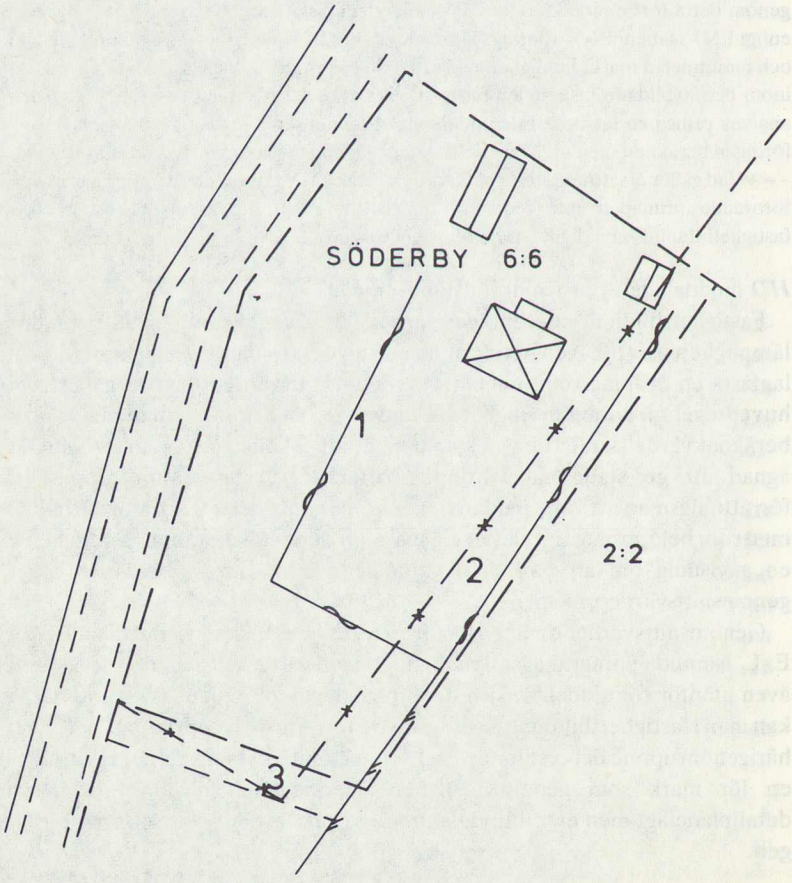
4.1.3 Detaljplan föreligger inte

4.1.3.1 Nuvarande förhållanden

De marköverföringsmöjligheter för tomtbildning som föreligger utanför detaljplanelagda områden är desamma som de som föreligger inom detaljplanelagt men ej tomtindelat område.

För att ge en bild av hur värderingssituationen kan te sig vid marköverföringsfall utanför detaljplan skall här redogöras för tre olika rättsfall.

1. *Söderbyfallet* (Sv JT 1978 ref. s. 17).



Figur 6

Jordbruksfastigheten Söderby 2:2 i Danmarks socken, Uppsala kommun omfattade drygt 60 ha. Den bebyggda bostadsfastigheten Söderby 6:6 i samma socken hade en areal om 3 232 m^2.

Ägaren till Söderby 6:6 ansökte om fastighetsreglering för överföring av ett område om 549 m^2 från Söderby 2:2 (fig. 2). Området ifråga hävdades redan av Söderby 6:6 som tomtmark.

Vid fastighetsbildningsförrättningen aktualiserades även överföring från Söderby 6:6 till Söderby 2:2 av ett område om 64 m^2 (fig. 3). Fastighetsbildningsbeslut meddelades av innehåll dels att området om 549 m^2 överfördes i enlighet med ansökan, dels att området om 64 m^2 överfördes från Söderby 6:6 till Söderby 2:2.

Vid förrättningen yrkade ägaren av Söderby 2:2 att ersättning skulle bestämmas efter *tomtmarksvärdet* och begärde 30 kr/m^2. Ägaren av Söderby 6:6 yrkade att ersättning skulle utgå efter *jordbruksvärdet* och menade att 0,20 kr/m^2 kunde anses rimligt.

FBM ansåg att ersättningen skulle utgå efter tomtmarksvärdet. Med utgångspunkt i det taxerade markvärdet på Söderby 6:6 kom FBM fram till ett tomtmarksvärde på cirka 7 kr/m^2. FBM beslutade dock om ersättning efter *5 kr/m^2*. Det kan särskilt anmärkas att FBM inte gjorde någon skillnad i värderingshänseende mellan området om 549 m^2 och det om 64 m^2. FBM utförde en kvittning, dvs. ersättning efter tomtmarkspris tillföll ägaren av Söderby 2:2 för den Söderby 6:6 tillkommande nettoarealen om 485 m^2 (549 – 64). Konsekvensen av kvittningsförfarandet blev bl.a. att ägaren till Söderby 2:2 fick betala tomtmarkspris för mark som skulle ingå i jordbruksfastighet.

I *FD* vidhöll ägaren av 2:2 sitt ersättningsyrkande om 30 kr/m^2. Ägaren av 6:6 bestred yrkandet men godtog FBM:s ersättningsbeslut. FD fann att vid en skälig fördelning av regleringsvinsten i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. FBL borde likvidvärdet i vart fall inte sättas högre än FBM gjort eller *5 kr/m^2*.

Målet gick vidare till hovrätten som begärde in yttrande från lantmäteriverket. Lantmäteriverket anförde att det i föreliggande fall låg närmast till hands att bestämma ersättningen på grundval av en beräkning av den överförda markens marginalvärde för den ökande respektive den minskande fastigheten. Ersättningsbeloppet borde sedan – menade verket – ligga någonstans mellan de båda marginalvärden som erhålls, i princip så att en skälig fördelning av regleringsvinsten uppnås. Lantmäteriverket tillade därefter att vinstfördelningen kunde ske efter olika grunder men att det kunde ligga nära till hands att *fördela vinsten i proportion till respektive fastighets värdeändring*.

HovR (Svea hovrätt) tog inte intryck av lantmäteriverkets synpunkter. HovR:n uttalade inledningsvis att vid avvägning av vinstfördelningen borde bl.a. beaktas önskvärdheten att ej försvåra frivilliga överenskommelser. Enligt HovR:n skulle sådana svårigheter lätt uppstå – särskilt när mottagande fastighet får stor värdeändring – om man följde den av lantmäteriverket förordade linjen att fördela vinsten i proportion till respektive fastighets värdeändring. HovR:n fortsatte:

I förevarande fall är väsentligen fråga om mark som skall ingå i en tomtplats. I rättsfallet NJA 1956 s. 603, som avsåg ett fall där obebyggd mark för första gången blivit stadsplanelagd och tomtindelad, utgick Högsta domstolen från att all mark som skulle ingå i en tomt borde åsättas samma värde per kvm, oavsett hur byggnadsrätten var fördelad inom tomten. Denna princip har i värderingspraxis kommit till användning även i andra ersättningssituationer än den som var aktuell i nämnda rättsfall. Önskvärdheten att vid fastighetsreglering ha enkla regler för värdering av mark som skall ingå i tomt eller tomtplats talar enligt hovrättens mening för att principen att dela tomtvärdet lika per kvm används så snart den ej ger oskäligt resultat. I föreliggande fall bör tomtens totala värde bestämmas utan hänsynstagande till de anläggningar som utförts av ägaren till Söderby 6:6. Vidare bör beaktas att tomtplatsen är relativt stor. Av intresse är också att den mark som överföres till Söderby 6:6 redan faktiskt använts som tomtmark. Den förordade värderingsprincipen leder till att ersättningen i föreliggande fall skall beräknas efter ett *genomsnittligt värde per kvm* för en stor tomt, som saknar markanläggningar. Med hänsyn till vad i målet upplysts uppskattar hovrätten detta pris till *5 kr/kvm*. Ägaren av Söderby 2:2 får tillgodogöra sig värdestegringen från betesmark och upp till rå tomtmark medan ägaren av Söderby 6:6 får tillgodoräkna sig den värdestegring som den överförda marken undergått genom vissa trädgårdsanläggningar samt det värdetillskott utöver genomsnittsvärdet som marken kan medföra för Söderby 6:6 genom det sätt på vilket bebyggelsen på denna fastighet lokaliserats. Hovrätten finner en sådan vinstfördelning skälig.

Varken fastighetsdomstolen, lantmäteriverket eller hovrätten uttalade sig om fastighetsbildningsmyndighetens förfarande att vid ersättningens bestämmande kvitta området om 549 m^2 mot det om 64 m^2.

Det nu redovisade rättsfallet har kort kommenterats av justitierådet Johan Gyllensvärd i dennes redogörelse för svensk rättspraxis i fastighetsbildnings- och expropriationsmål 1976–1979 som finns intagen i Sv JT 1981 s. 334 ff. Gyllensvärd uttalar att hovrättens lösning kan förefalla i hög grad rimlig och lämplig men tillägger att därmed självfallet inte utesluts att godtagbara skäl även skulle kunna anföras till stöd för en i någon mån avvikande lösning (s. 346).

2. *Hällbyfallet* (Svea Hovrätts utslag 1982-06-07 UÖ 14 i mål Ö 677/81).

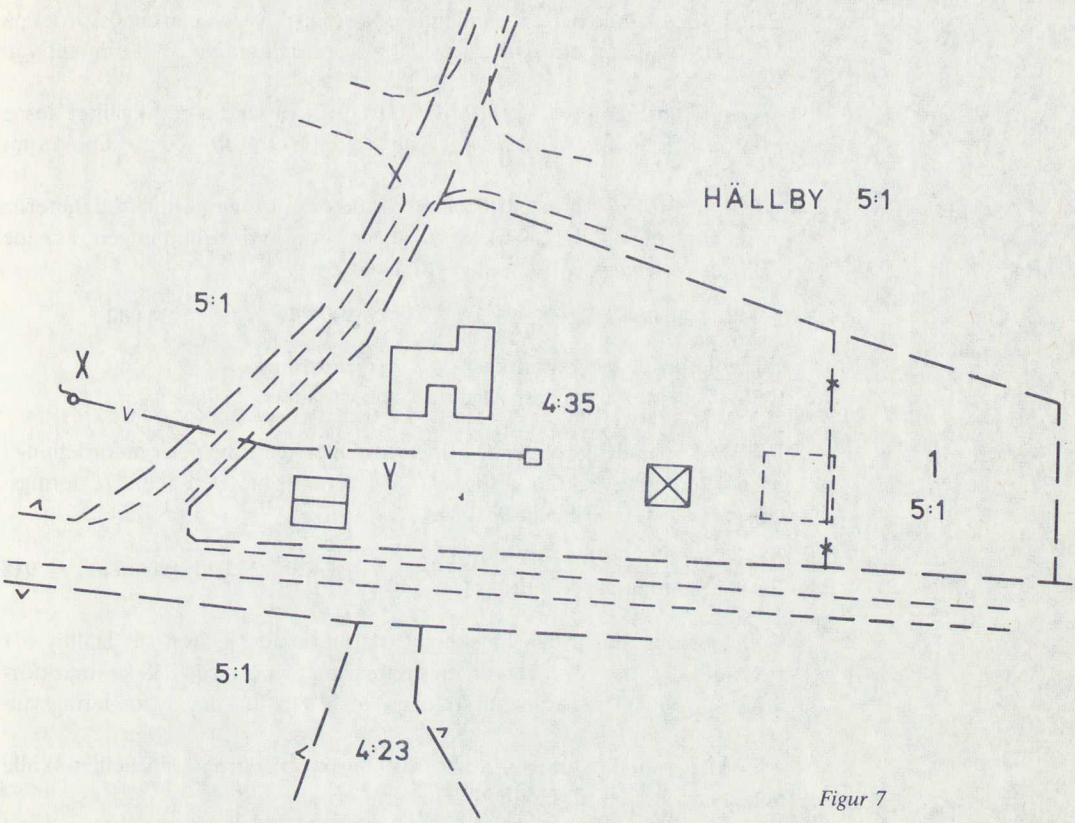
Jordbruksfastigheten Hällby 5:1 i Taxinge socken, Södertälje kommun hade en areal om 354 ha. Fastigheten Hällby 4:35 i samma socken var en bostads- och verkstadsfastighet med en areal om 4 667 m^2.

Öster om Hällby 4:35 låg en 1 432 m^2 stor jordlott (fig. 1) som tillhörde Hällby 5:1. Sedan 1961 nyttjades jordlotten vederlagsfritt av ägaren till Hällby 4:35. Den sistnämnde hade ställt i ordning lotten till oljeupplag m.m. för sin handelsverksamhet med sådana varor.

Väster om Hällby 4:35 fanns ett område som också tillhörde Hällby 5:1. På detta område hade ägaren till Hällby 4:35 år 1969 anlagt en brunn (x) och från brunnen dragit en underjordisk vattenledning (y) för att tillgodose fastighetens behov av vatten.

Ägaren till Hällby 4:35 ansökte hos FBM om fastighetsreglering och begärde dels att jordlotten (fig. 1) skulle överföras till dennes fastighet, dels att servitut skulle tillskapas rörande rätt att ta vatten ur den anlagda brunnen.

Fastighetsbildningsbeslut meddelades i enlighet med ansökan, dvs. jordlotten – fig. 1 – överfördes till Hällby 4:35 och servitut bildades på så sätt



Figur 7

att Hällby 4:35 fick rätt att ta vatten från brunnen samt behålla och underhålla den underjordiska ledningen.

FBM bestämde i ersättningsfrågan att ägaren till Hällby 4:35 skulle utge 2 026 kr i ersättning till ägaren av Hällby 5:1. FBM kom fram till denna ersättning genom i huvudsak följande resonemang.

Marköverföringen

Enligt FBM hade jordlotten inget värde som tomtmark före överföringen. Det marginella *jordbruksvärdet* per m^2 uppskattade FBM till högst 0,25 kr för den avstående fastigheten Hällby 5:1 eller totalt *358 kr* (1 432 m^2 x 0,25 kr).

Den överförda markens marginalvärde för den mottagande fastigheten Hällby 4:35 bestämde FBM som ett *genomsnittligt tomtmarksvärde* för en fastighet för bostads- och småindustriändamål av samma storlek som Hällby 4:35. Detta värde beräknades till 20 kr/m^2. Värdeförändringen för Hällby 4:35 blev således *28 600 kr* (1 432 m^2 x 20 kr).

Tillskapande av servitut

Marken på vilken brunnen var belägen användes som fårbete. FBM utgick ifrån att ett visst område omkring brunnen borde hållas fritt från betesdjur.

Enligt FBM kunde detta förhållande dock föga påverka marknadsvärdet på 5:1. FBM uppskattade *värdet av minskat fårbete* på ca 3 000 m² till *750 kr*.

Genom att Hällby 4:35 tillfördes rätten till vatten av god kvalitet ansåg FBM att fastigheten ökade i värde med ett till *10 000 kr* uppskattat belopp.

Sedan FBM på detta sätt bestämt värdeförändringarna för fastigheterna med anledning av såväl marköverföringen som servitutsbildningen räknade FBM ut regleringsvinsten enligt följande.

28 600 + 10 000 –	(358 + 750) –	5 500 ≈	**32 000**
värdeökningen för 4:35	värdeminskningen för 5:1	förrättningskostnader	

FBM fördelade därefter regleringsvinsten enligt principen om fördelning i proportion till respektive fastighets värdeförändring. Den del av regleringsvinsten som föll på Hällby 5:1 blev därvid

$$\frac{1\,108 \text{ (värdeändringen för 5:1)}}{39\,708 \text{ (summa värdeändring för 4:35 och 5:1)}} \times 32\,000 \text{ (vinsten)} = \mathbf{918}$$

Det belopp om 2 026 kr som FBM tillerkände ägaren till Hällby 5:1 räknades därefter fram genom en summering av posterna 358 kr (markförlusten), 750 kr (servitutsbelastningen) och 918 kr (del av regleringsvinsten).

FBM bestämde slutligen att förrättningskostnaderna i sin helhet skulle betalas av ägaren till Hällby 4:35.

I *FD* yrkade ägaren till Hällby 5:1 ersättning för det mistade markområdet med 35 kr/m² och för servitutsupplåtelsen med 15 000 kr. Ägaren till Hällby 4:35 bestred yrkandet. FD fastställde det av FBM meddelade ersättningsbeslutet. En ledamot i FD (fastighetsrådet) utvecklade sin mening och framhöll bl.a. att FBM skattat värdeökningen för Hällby 4:35 med anledning av marköverföringen alltför högt. Ledamoten ansåg att den marginella värdeförändringen inte uppgick till mer än 5 kr/m² eller för hela området till approximativt *7 000 kr* (skall alltså jämföras med det av FBM uppskattade beloppet om 28 600 kr).

Ägaren till Hällby 5:1 anförde besvär till *HovR:n* och yrkade, såvitt här är av intresse, att ersättningen för det mistade markområdet och för servitutsupplåtelsen skulle bestämmas till samma belopp som yrkats i FD.

HovR:n ändrade det av underinstanserna bestämda ersättningsbeloppet om 2 026 kr till 2 750 kr. HovR:n resonerade i huvudsak på följande sätt.

Tillskapande av servitut

I likhet med FBM bestämde HovR:n att servitutsrätten medförde en minskning av marknadsvärdet för Hällby 5:1 med *750 kr* och en ökning av marknadsvärdet av Hällby 4:35 med *10 000 kr*. I fråga om bestämmandet av likvidvärdet för uppnående av en skälig vinstfördelning resonerade emellertid HovR:n på ett annorlunda sätt än FBM. Vid vinstfördelningen i samband

med bildande av servitut borde enligt HovR:ns mening beaktas att det var fråga om en servitutsbildning som inte hade något sakligt samband med fastighetsregleringen i övrigt och att ett motsvarande servitut kunnat bildas enligt annan lagstiftning. Med "annan lagstiftning" åsyftade HovR:n vattenlagen och anläggningslagen enligt vilka lagar ersättning för upplåtelse bestäms enligt principerna i 4 kap. expropriationslagen. Efter att ha konstaterat att servitutsbildning med tillämpning av vattenlagen eller anläggningslagen innebär att hela vinsten tilläggs den fastighet till vars förmån upplåtelse sker uttalade HovR:n följande.

Hovrätten anmärker att anläggningslagen ej är tillämplig i detta fall där vattentäkten skall betjäna endast en fastighet. Starka skäl talar dock för att ersättningsfrågan bör bedömas på samma sätt oberoende av om upplåtelse sker till förmån för en eller flera fastigheter. På grund av det sagda finner hovrätten skäligt att *vinsten* av servitutsbildningen *tillkommer ägaren av den härskande fastigheten* och att ersättningen för servitutsrätten således bestäms till *750 kr.*

Marköverföringen

HovR:n bedömde först marknadsvärdeförändringen för Hällby 4:35. Med beaktande av markområdets nuvarande beskaffenhet ansåg HovR:n att marknadsvärdeökningen för Hällby 4:35 med anledning av överföringen kunde bestämmas till 7 000 kr (samma bedömning som fastighetsrådet i FD). Nämnda ökning berodde emellertid enligt HovR:ns mening till stor del på de åtgärder som ägaren till Hällby 4:35 vidtagit för att ställa i ordning området till tomtmark. Denna ökning, som uppskattades till 5 000 kr, fann HovR:n skulle tillgodoräknas ägaren till Hällby 4:35. Den ökning i marknadsvärdet för Hällby 4:35 som man skulle räkna med vid bestämmande av likvidvärdet uppgick således enligt HovR:n till *2 000 kr.*

Beträffande värdeförändringen för Hällby 5:1 utgick HovR:n liksom underinstanserna från att minskningen i marknadsvärdet för fastigheten borde beräknas med utgångspunkt från att området användes som betesmark. Lika med FBM och FD fann HovR:n denna minskning uppgå till 1 432 m^2 x 0,25 kr eller avrundat *350 kr.*

Likvidvärdet för området skulle således, med iakttagande av att en skälig vinstfördelning uppnåddes, enligt HovR:n bestämmas till högst 2 000 kr (ökningen i värde för Hällby 4:35) och lägst 350 kr (minskningen i värde för Hällby 5:1).

HovR:n uttalade härefter att man, i en vinstfördelningssituation som denna där några alternativa genomförandemöjligheter enligt annan lagstiftning inte stod till buds, borde så långt möjligt efterlikna den vinstfördelning som förekommer vid motsvarande frivilliga överlåtelser. HovR:n konstaterade att prisnivån för mark som frivilligt försåldes för bebyggelseändamål utanför planlagt område väsentligt översteg de prisnivåer som utbildats vid överlåtelse av olika slags jordbruks- och skogsbruksmark även vid god tillgång på mark som var lämplig för byggnadsändamål. Den värdestegring som uppkom vid omvandlingen av jordbruks- och skogsbruksmark till rå tomtmark utanför planlagt område tillkom således, enligt HovR:n, vid frivilliga överlåtelser av hel tomt normalt i sin helhet säljaren. Vad som gällde beträffande prisbildningen vid försäljning av mindre områden för utökning

av redan etablerade tomter ansåg HovR:n emellertid vara mera oklart. HovR:n anförde vidare.

I rättsfallet NJA 1956 s. 603, som avsåg ett fall där obebyggd mark för första gången blivit stadsplanelagd och tomtindelad, utgick Högsta domstolen från att all mark som skulle ingå i en tomt borde åsättas samma värde per kvm, oavsett hur byggnadsrätten var fördelad inom tomten. Denna princip har i värderingspraxis kommit till användning även i andra ersättningssituationer än den som var aktuell i nämnda rättsfall. Önskvärdheten av att vid fastighetsreglering ha enkla regler för värdering av mark som skall ingå i tomt talar enligt hovrättens mening för att principen att dela värdet lika per kvm bör användas så snart den ej ger oskäligt resultat. Om t ex en ny tomt utanför planlagt område skall bildas av mark från flera fastigheter, bör således värdet av de olika delarna bestämmas så att värdet per kvadratmeter blir lika. Då det gäller komplettering av redan etablerad tomt med stöd av fastighetsbildningslagens tvångsregler, synes det rimligt att bestämma värdet med utgångspunkt i att utvidgningen skett innan några byggnads- eller exploateringsåtgärder vidtagits.

Det sagda leder till att likvidvärdet för jord- och skogsbruksmark, som genom tvångsvis genomförd fastighetsreglering övergår till tomtmark – med den begränsning som följer av spärregeln i 5 kap 11 § fastighetsbildningslagen – bör bestämmas med ledning av det genomsnittliga marknadsvärdet per kvm för den tomt, vari marken skall ingå, och med bortseende från genomförda exploateringsåtgärder.

Det genomsnittliga tomtmarkpriset i trakten har av fastighetsbildningsmyndigheten uppskattats till 20 kr/kvm. Även med beaktande av kostnaderna för markens iordningställande framstår det som uppenbart att det genomsnittliga värdet av tomtmark i trakten är väsentligt högre än det marginella värde som det berörda området har för Hällby 4:35. Det är således i detta fall nödvändigt att frångå den huvudprincip som hovrätten anser i första hand bör vara vägledande vid bestämmande av likvidvärdet. Jämkningen bör dock ej göras större än som erfordras för att ersättningen skall stå i överensstämmelse med reglerna i 5 kap 10 och 11 §§ fastighetsbildningslagen. Ersättningen bör således bestämmas till 2 000 kr. Detta ställningstagande innebär att Hällby 5:1 tilläggs hela den värdestegring som marken undergått genom fastighetsregleringen.

HovR:n bestämde således ersättningen för markavståendet och servitutsupplåtelsen till *2 750 kr.*

Ägaren till Hällby 5:1 har överklagat HovR:ns utslag.

3. *Gräsåsfallet* (Hovrättens för Västra Sverige utslag 1979-11-30, UÖ 96).

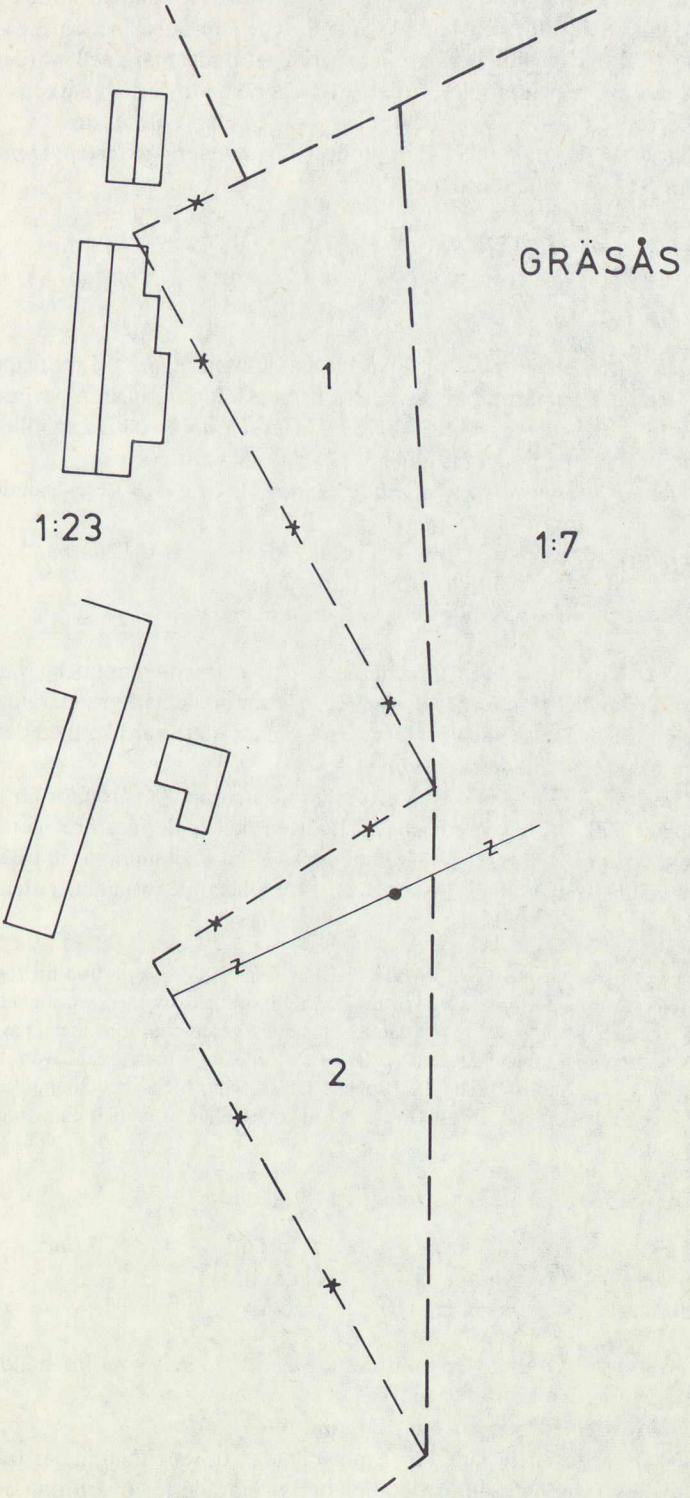
Jordbruksfastigheten Gräsås 1:7 i Slättåkra socken, Halmstads kommun, hade en areal om 104 ha. Industrifastigheten Gräsås 1:23 i samma socken hade en areal om drygt 6 ha.

Ägaren till Gräsås 1:23 ansökte om fastighetsreglering avseende överföring från Gräsås 1:7 av två triangelformade skogbevuxna områden (1 och 2) om sammanlagt cirka 8 600 m^2.

Fastighetsbildningsbeslut meddelades i enlighet med ansökan. Sedan detta beslut vunnit laga kraft togs ersättningsfrågan upp.

FBM bestämde först markens marginella värde för den avstående fastigheten Gräsås 1:7. Detta ansågs vara lika med markens värde som *skogsmark* och bedömdes vara *0,21 kr/m^2* (varjämte tillkom värdet på växande skog med 1,07 kr/m^2).

FBM bestämde därefter markens marginella värde för den mottagande fastigheten Gräsås 1:23. Detta värde bestämdes med utgångspunkt i



Figur 8

genomsnittsvärdet för en *industrifastighet* av det slag och den storlek Gräsås 1:23 utgjorde. FBM kom härvid fram till ett genomsnittsvärde om 8,84 kr/m^2. Enligt FBM gäller emellertid som en tumregel att det marginella värdet utgör cirka 50 % av genomsnittsvärdet. FBM beräknade därför markens marginella värde till 4,40 kr/m^2, vilket avrundades uppåt till 5 kr/m^2.

Nästa steg i beräkningen blev att bestämma regleringsvinsten. Denna fick FBM fram på följande sätt.

5 kr/m^2	– 0,21 kr/m^2	– 0,25 kr/m^2	= 4,54 kr/m^2.
(värdeökningen för 1:23)	(värdeminskningen för 1:7)	(förrättningskostnaden)	(vinsten)

FBM fördelade därefter vinsten med utgångspunkt i principen om fördelning i proportion till fastigheternas värdeförändringar. Av vinsten föll därvid 0,93 kr/m^2 på Gräsås 1:7. FBM ansåg dock skäligt att tillerkänna ägaren till sistnämnda fastighet 1,29 kr/m^2 av vinsten.

Den ersättning FBM tillerkände ägaren till Gräsås 1:7 blev således

0,21 kr/m^2	+ 1,07 kr/m^2	+ 1,29 kr/m^2	= *2,57 kr/m^2*
(värdet på marken)	(värdet av växande skog)	(del av vinsten)	

I *FD* hävdade ägaren till Gräsås 1:7 att markens marginella värde för denna fastighet skulle vara 0,46 kr/m^2. Beträffande markens marginalvärde för Gräsås 1:23 var båda parterna ense om att detta var lika med det värde som FBM bestämt, dvs. 5 kr/m^2.

FD ansåg i likhet med FBM att markens marginella värde för Gräsås 1:7 uppgick till 0,21 kr/m^2 och att vinsten av regleringsföretaget kunde uppskattas till 4,54 kr/m^2. Däremot avvek FD:s bedömning från FBM:s när det gällde frågan hur vinsten skulle fördelas. FD uttalade i denna del följande.

> Tingsrätten finner att en vinstfördelning huvudsakligen i proportion till respektive fastighets värdeändring kan leda till ett oskäligt resultat för avstående fastighet särskilt vid regleringar som innebär betydande skillnader i värdeförändring mellan avstående och mottagande fastighet. En sådan vinstfördelning motverkar även frivilliga uppgörelser.[2] I förevarande fall uppnås enligt tingsrättens bedömning en skälig vinstfördelning om ägaren till Gräsås 1:7 tillgodoförs omkring hälften av regleringsvinsten.

Den av FD bestämda ersättningen blev därvid

0,21 kr/m^2	+ 1,07 kr/m^2	+ 2,29 kr/m^2	= *3,57 kr/m^2*
(värdet på marken)	(värdet av växande skog)	(del av vinsten)	

Ägaren till Gräsås 1:23 anförde besvär till *HovR:n* som fastställde FD:s utslag.

HD meddelade ej prövningstillstånd.

De tre redovisade fallen är lika såtillvida att det i samtliga är fråga om fastighetsreglering utanför detaljplanelagt område för överföring av mark

[2] Tingsrätten intog här samma ställning som hovrätten i Söderbyfallet.

som skall ingå i tomt. Trots denna likhet har fallen behandlats olika från värderingssynpunkt. I Söderbyfallet har ersättningen för den överförda marken bestämts enligt genomsnittsvärdeprincipen. I såväl Hällbyfallet som Gräsåsfallet har ersättningarna bestämts med utgångspunkt i principen om marginalvärden. De båda sistnämnda fallen skiljer sig dock åt på det sättet att regleringsvinsten har fördelats efter olika grunder. I Hällbyfallet har fastighetsdomstolen fördelat vinsten i proportion till respektive fastighets värdeförändring medan hovrätten har tillagt den avstående fastighetens ägare hela vinsten. I Gräsåsfallet har domstolarna stannat för att dela vinsten lika mellan parterna.

Det är således främst skillnaden i bedömning av likartade värderingssituationer som rättsfallen illustrerar. Betraktar man fallen närmare kan man emellertid även finna gemensamma drag i värderingshänseende.

Först och främst har den marginella värdeförändringen för den mottagande fastigheten beräknats på i huvudsak samma sätt i alla tre fallen, nämligen med utgångspunkt i den överförda markens värde bestämt enligt genomsnittsvärdeprincipen. Vidare är det inte bara i Hällbyfallet och i Gräsåsfallet som ett vinstfördelningsresonemang har lagts till grund för ersättningens bestämmande, utan så har även skett i Söderbyfallet. Man kan betrakta Söderbyfallet på det sättet att sedan hovrätten bestämt den överförda markens marginalvärde för den mottagande fastigheten, Söderby 6:6, såsom lika med markens värde bestämt efter genomsnittsvärdeprincipen, har hovrätten gjort en vinstfördelning som utfallit så att hela regleringsvinsten tillfallit ägaren till den avstående fastigheten Söderby 2:2 (här bortses nu från vad som sägs i hovrättens domskäl om att ägaren till Söderby 6:6 fått tillgogöra sig den värdestegring som den överförda marken undergått genom vissa trädgårdsanläggningar samt det värdetillskott utöver genomsnittsvärdet som marken kunnat medföra för Söderby 6:6 genom det sätt på vilket bebyggelsen på fastigheten lokaliserats).

4.1.3.2 Överväganden och förslag

De anförda rättsfallen visar att likartade regleringssituationer inte alltid bedöms på samma sätt från värderingssynpunkt. De olika synsätt som kommit till uttryck i fallen kan emellertid alla försvaras utifrån den gällande lagstiftningen på området. Man skulle t.o.m. för vart och ett av fallen kunna göra värderingen efter den katalog av värderingsprinciper som redovisats ovan under avsnitt 4.1.2.1 utan att det skulle kunna påstås att man gjorde fel. Bland den mångfald av olika ersättningsbelopp man då skulle få för ett och samma markområde bör väl några direkt kunna sorteras bort såsom mindre realistiska. Det torde dock bli tillräckligt många rimliga – men till storleken skilda – belopp kvar att välja mellan för att svårigheter skulle uppstå för den som har att bestämma ersättningen. Önskvärdheten av att ha enkla och enhetliga värderingsregler talar därför i det här fallet, liksom beträffande de fall som behandlats under avsnitt 4.1.2, för att någon av de olika värderingsprinciper som står till buds bör prioriteras.

Under avsnitten 4.1.1 och 4.1.2 har på närmare anförda skäl föreslagits att genomsnittsvärdeprincipen skall vara huvudregel i de värderingssituationer som där avhandlas. För att uppnå syftet att åstadkomma enkla och enhetliga

värderingsregler i samtliga situationer när mark skall överföras för att ingå i tomt finns, enligt fastighetsbildningsutredningens mening, starka skäl att även för nu behandlade fall göra genomsnittsvärdeprincipen till huvudregel.

Mot genomsnittsvärdeprincipen kan visserligen invändas att den leder till höga ersättningar i nu förevarande fall. Jordbrukaren får således ersättning för sin mark som om den vore tomtmark. Vid närmare eftertanke behöver emellertid detta inte framstå som så märkligt. Antag exempelvis att ett antal fritidsfastigheter har bildats av mark som gränsar till en jordbruksfastighet. Antag vidare att jordbruksfastigheten tillhörig mark i gränsen till fritidsfastigheterna från arronderingssynpunkt väl lämpar sig att överföras till någon eller några av fritidsfastigheterna. Det är då inte orimligt att betrakta denna jordbruksmark som råtomtmark i värderingshänseende. När fastighetsregleringen verkligen äger rum sker bara ett realiserande av något som hela tiden "har legat i luften". Detta synsätt kan med så mycket större fog anläggas på de fall då den mark som skall överföras redan hävdas som tomtmark av den mottagande fastigheten. Så var förhållandet i både Söderbyfallet och Hällbyfallet. Det sagda innebär således att markens marginella värde för den avträdande jordbruksfastigheten är lika med markens värde som tomtmark.

Sett ur den mottagande fastighetens synvinkel är det inte heller anmärkningsvärt att ersättningen bestäms efter tomtmarksvärdet. Marken skall ju användas som tomtmark och har således ett tomtmarksvärde. Det är då rimligt att ersättningen bestäms efter detta värde.

Till försvar för genomsnittsvärdeprincipen kan också sägas att den inte kan anses motverka frivilliga uppgörelser. Ägaren till avstående fastighet är väl den som har minst intresse av att medverka till fastighetsreglering. En tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen ger emellertid honom så hög ersättning att han i vart fall från värderingssynpunkt inte har anledning att motsätta sig markavståendet.

Från en regel om värdering enligt genomsnittsvärdeprincipen måste det emellertid finnas möjlighet att göra avsteg om regeln skulle leda till uppenbart oskäliga värden. Liknande undantagssituationer som omnämnts under avsnitt 4.1.1 kan också uppkomma i nu ifrågavarande fall. Det får inte förekomma att ersättningen enligt genomsnittsvärdeprincipen blir lägre än värdeminskningen för den avstående fastigheten med utgångspunkt i denna fastighets pågående eller tillåtna användning. Ett exempel på detta är när mark som ingår i industritomt överförs till bostadstomt (det förutsätts då att industritomtmark är dyrare än bostadstomtmark).

Undantag från huvudregeln kan också vara motiverat av hänsyn till den mottagande fastigheten. Det får inte heller förekomma att ersättningen enligt huvudregeln blir högre än det marginella värde som det överförda området har för den mottagande fastigheten. Denna undantagssituation är tydligt exemplifierad i Hällbyfallet. Här fann hovrätten det nödvändigt att frångå huvudregeln eftersom det framstod som uppenbart att "det genomsnittliga värdet av tomtmark i trakten är väsentligt högre än det marginella värde som det berörda området har för Hällby 4:35". Frågan är om det inte är samma undantagsregel som har föresvävat fastighetsbildningsmyndigheten i Söderbyfallet. Fastighetsbildningsmyndigheten kom fram till ett genomsnitt-

ligt tomtmarksvärde för en tomt av den storlek Söderby 6:6 representerade efter regleringen om ca 7 kr/m^2 men bestämde ersättningen till enbart 5 kr/m^2. Avvikelsen kan vara föranledd av att Söderby 6:6 redan var bebyggd. Värdet om 7 kr/m^2 torde förmodligen ha avsett en tomt där den överförda marken krävdes för att byggnadsrätten skulle kunna utnyttjas. På Söderby 6:6 var byggnadsrätten redan utnyttjad. Området om 549 m^2 erfordrades således inte för det ändamålet. Värdet på området var därför lägre än om marken hade behövts för byggnadsrättens utnyttjande.

En annan situation, då undantag från huvudregeln ibland förefaller berättigad, är den där mark som överförs redan är hävdad som tomtmark av den mottagande fastighetens ägare. Har mottagaren ställt i ordning det överförda området till tomtmark framstår det som rimligt att reducera det enligt genomsnittsvärdeprincipen framräknade värdet på området med ett belopp som motsvarar den värdehöjning området kan ha undergått till följd av iordningställandet. Detta synsätt har anlagts av hovrätten i Hällbyfallet.

Vid en samlad bedömning av de nu redovisade synpunkterna anser fastighetsbildningsutredningen att goda skäl talar för att genomsnittsvärdeprincipen här lagfästes för nu berörda fall. Dock bör det finnas möjlighet till undantag från denna då dess tillämpning skulle leda till uppenbart oskäliga värden.

Mot bakgrund av det tidigare redovisade förslaget till en ny 4 kap. 3 a § ExL kan man lagtekniskt förfara på samma sätt som beträffande tomtbildningsfallen under avsnitten 4.1.1 och 4.1.2. Man kan således i fastighetsbildningslagen hänvisa till 4 kap. expropriationslagen. Härigenom kommer ersättningen för mark som genom fastighetsreglering skall ingå i tomt inom område där varken detaljplan eller tomtindelning finns att bestämmas enligt expropriationslagen.

Liksom vid tomtbildning inom detaljplanerade områden förekommer inte bara ensidiga marköverföringar utan också *markbyten*. Detta utgör Söderbyfallet ett exempel på. Vid markbyten i samband med bildande av tomt torde det, som tidigare nämnts, gå bra att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen som huvudregel. När markbyten äger rum utanför detaljplan, såsom i Söderbyfallet, kan emellertid komplikationer uppstå. Detta hänger samman med de stora skillnader i värde som kan föreligga mellan mark med olika pågående användning. Exempelvis har mark för bostadsändamål regelmässigt ett betydligt högre värde än jordbruksmark. Vid återgivandet av Söderbyfallet angavs att fastighetsbildningsmyndigheten "kvittat" området om 64 m^2 mot det om 549 m^2. Konsekvensen av det förfarandet blev att ägaren till Söderby 2:2 fick betala tomtmarkspris för mark som skulle införlivas med jordbruksfastigheten. Koncentrerar man uppmärksamheten till enbart dessa 64 m^2 förefaller en sådan prissättning orimlig. Ser man till hela regleringsföretaget torde det emellertid inte finnas anledning att erinra mot värderingsresultatet. Det större område som övergår från jordbruksfastigheten till bostadsfastigheten får jordbrukaren ersatt efter tomtmarkspris. Det kan i detta läge knappast framstå som oskäligt att jordbrukaren för det mindre området som tillfaller honom får betala tomtmarkspris. Överföringen av det sistnämnda området torde väl för övrigt närmast vara att betrakta som en gränsjustering.

Annorlunda skulle det emellertid bli om förhållandet varit det motsatta, dvs. om markområdet om 549 m^2 övergått från bostadsfastigheten till jordbruksfastigheten och området om 64 m^2 gått i motsatt riktning. I denna situation skulle värderingsresultatet bli oacceptabelt om jordbrukaren måste betala tomtmarkspris. Om Söderbyfallet ändras på det sättet utgör det väl knappast längre ett exempel på tomtbildning. Det är mera berättigat att i stället tala om ett omarronderingsfall. För dessa fall föreslås nedan att de nuvarande ersättningsreglerna behålls. Det innebär således att i det nu omändrade Söderbyfallet skulle likvidvärdet bestämmas så att en skälig vinstfördelning uppnås.

Sammanfattningsvis kan om markbytesfallen utanför detaljplanelagt område sägas att problemen hänför sig till frågan om gränsdragningen mellan vad som är tomtbildning och vad som är omarrondering. Denna gränsdragning torde med nödvändighet få överlämnas åt rättstillämpningen. Vägledande måste i första hand vara det huvudsakliga syftet med fastighetsbildningsåtgärden. I Söderbyfallet torde omarronderingsaspekter ha haft en underordnad betydelse. Det dominerande syftet med fastighetsbildningen var i stället att förbättra bostadsfastigheten Söderby 6:6.

4.2 Fastighetsreglering för överföring av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats

4.2.1 Nuvarande förhållanden

Mark som i fastställd stadsplan är utlagd till gata, park eller annan allmän plats kan överföras genom fastighetsreglering med stöd av 5 kap. FBL eller, i undantagsfall, med stöd av 8 kap. 1 § FBL. Äger marköverföringen rum enligt 5 kap. sker likvidvärderingen med utgångspunkt i 5 kap. 10 och 11 §§ FBL. Tillämpas 8 kap. 1 § bestäms däremot ersättningen enligt 8 kap. 5 § FBL. Även om de nämnda värderingsreglerna till sin lydelse skiljer sig åt torde de, som tidigare nämnts, leda till samma värderingsresultat.

Mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats kan alternativt alltid tas i anspråk genom inlösen enligt 41 § BL. Detta har i praxis – med stöd av uttalanden i förarbetena till fastighetsbildningslagen (prop. 1969:128 s. B 402) – lett till att regleringslikviden, när fastighetsreglering avser överföring av sådan mark, bestäms så att markägaren erhåller samma ersättning som om marken avstått enligt byggnadslagen.

Bland de regler på byggnadslagstiftningens område, som äger tillämpning, märks först och främst den – likaledes i praxis utbildade – som innebär att ersättning för gator, parker och motsvarande anläggningar skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden, tillåten byggnadsrätt m.m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata o.d. Om exempelvis på grund av en stadsplaneändring ett område av en tomt skall ingå i gata, skall området ersättas efter värdet som tomtmark.

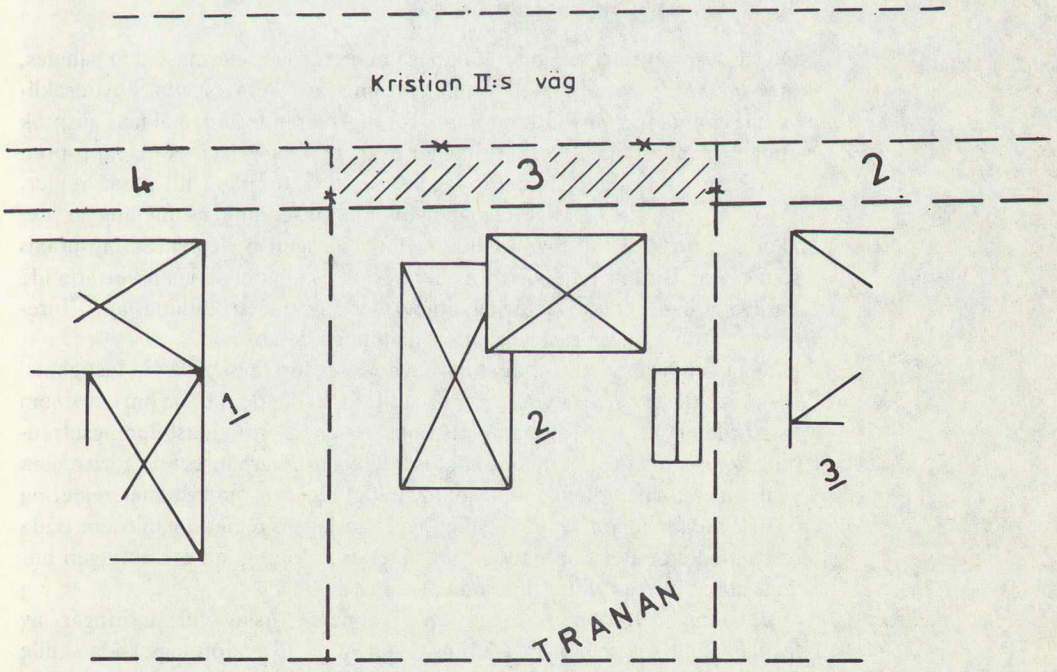
En annan värderingsregel som finns intagen i lagen är 162 § BL. Regeln är tillämplig när marken lagts ut till gata, park e.d. genom plan fastställd före 1948 och innebär att sådan mark i princip skall åsättas realvärdet på kringliggande kvartersmark den 31 december 1947.

I vissa situationer då nu ifrågavarande mark tas i anspråk enligt byggnadslagen skall ersättning ej utgå. Detta är förhållandet när marken tidigare använts som allmän väg. Avstående av mark utan ersättning regleras genom stadganden i 42 § och 70 § BL.

Utöver nämnda värderingsregler gäller vid inlösen av mark enligt byggnadslagen att expropriationslagens regler skall gälla i tillämpliga delar. Det innebär att expropriationslagens regler om ersättning av del av fastighet, influensregeln om hänsynstagande till företagsskada och företagsnytta, samt presumtionsregeln m. fl. är tillämpliga vid inlösen av mark enligt byggnadslagen.

Den i praxis, på grund av uttalanden i fastighetsbildningslagens förarbeten, utbildade principen, att mark som genom fastighetsreglering överförs för att ingå i allmän plats skall ersättas som om marken avstått enligt byggnadslagen, innebär således att de nämnda värderingsreglerna i huvudsak äger tillämpning också vid fastighetsreglering.

I ett viktigt avseende föreligger emellertid osäkerhet om en sådan lagtillämpning. Det gäller möjligheten att vid fastighetsreglering ersätta företagsskada samt frågan om vilken inverkan förekomsten av sådan skada har på regleringsåtgärdens tillåtlighet. Detta har berörts i det i fastighetsbildningsutredningens direktiv omnämnda rättsfallet NJA 1976 s. 139, (Ängelholmsfallet). I rättsfallet var det fråga om överföring i enlighet med stadsplan och tomtindelning av del av fastigheten Tranan 2 till gatumark på sätt nedanstående bild utvisar.



Figur 9

I målet ansågs utrett att nämnda tomtdels (fig. 3) införlivande med Kristian II:s väg skulle medföra buller- och andra miljöstörningar utöver det tolerabla. Dessa störningar ansågs bli av sådan beskaffenhet att restfastig-

heten efter regleringens genomförande skulle bli sämre lämpad för bostadsändamål än tidigare. Fastighetsreglering ansågs därför ej tillåten. I samband med prövningen av regleringsåtgärdens tillåtlighet uttalade högsta domstolen att kostnad till förebyggande av företagsskada "ej lärer kunna ersättas" vid fastighetsreglering. Detta uttalande har allmänt tolkats så att företagsskada inte kan ersättas vid en fastighetsbildningsförrättning. Uppfattningen i fråga har också kommit till uttryck i senare rättsliga avgöranden (se t.ex. hovrättens för Övre Norrland utslag 1981-04-15, UÖ 2033, refererat i lantmäteriets rättsfallsregister, avdelning II fastighetsvärdering V 81:26).

Ängelholmsfallet har på sina håll ansetts innebära en väsentlig begränsning av möjligheterna att med tillämpning av regleringsinstitutet på ett enkelt sätt överföra gatumark till kommunen. Denna uppfattning måste dock anses överdriven. Rättsfallets betydelse är begränsad till situationer där stadsplanens genomförande föranleder skada eller intrång som väl kan ersättas enligt byggnadslagen men ej vid fastighetsbildningsförrättning. Denna begränsade betydelse är emellertid nog så väsentlig. Rättsfallet har skapat osäkerhet beträffande frågan om regleringsåtgärdens tillåtlighet vid förekomsten av företagsskada. Fastighetsbildningsmyndigheternas praxis torde härvidlag variera. Detta har i sin tur fått återverkningar på kommunernas val av plangenomförandeinstrument. Vissa kommuner väljer det mera tungrodda inlösenförfarandet enligt byggnadslagen för att inte riskera förseningar till följd av att en fastighetsreglering bedöms som inte tillåten.

4.2.2 Överväganden och förslag

De värderingsprinciper som tillämpas i nu berörda regleringsfall är således, med undantag av möjligheten till ersättning för företagsskada, huvudsakligen desamma som används när mark för motsvarande ändamål tas i anspråk enligt byggnadslagen. Dessa principer bygger på reglerna i 4 kap. expropriationslagen. I fastighetsbildningslagen saknas hänvisning till dessa regler. Detta är en brist. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening är det nämligen önskvärt att man kodifierar huvuddragen av den värderingspraxis som råder. Detta skulle väsentligen tillgodoses genom att man beträffande nu avhandlade marköverföringssituationer i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall gälla i tillämpliga delar.

Det ovan beskrivna förhållandet såvitt avser företagsskada vid fastighetsreglering måste betraktas som mindre tillfredsställande. I fråga om mark som i stadsplan lagts ut till allmän plats finns det enligt fastighetsbildningsutredningens mening inga bärande skäl för att i ersättningshänseende göra någon skillnad mellan ett plangenomförande enligt reglerna om fastighetsreglering och ett sådant genomförande enligt byggnadslagens regler om inlösen. Båda instrumenten fyller samma funktion. Det är då rimligt att ersättningen blir densamma oavsett vilket instrument som väljs.

Det kan också erinras om att Wallners förslag till ändringar av fastighetsbildningslagens värderingsregler innebar att företagsskada skulle vara en ersättningsgill post vid överföring genom fastighetsreglering till kommun av mark som i plan lagts ut till allmän plats. Förslaget lämnades utan erinran vid remissbehandlingen.

Mot bakgrund av det nu sagda förordar fastighetsbildningsutredningen att

den föreliggande skillnaden beträffande företagsskada mellan fastighetsreglering och inlösen enligt byggnadslagen raderas bort.

Den förordade förändringen skulle automatiskt inträda genom hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL (4 kap. 2 §).

Sammanfattningsvis föreslår fastighetsbildningsutredningen att man i fastighetsbildningslagen låter komma till uttryck att 4 kap. ExL skall tillämpas vid likvidvärderingen när mark skall överföras som skall ingå i allmän plats.

Tidigare har omnämnts den på praxis grundade regeln att ersättning för gator, parker och motsvarande anläggningar skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden, tillåten byggnadsrätt m.m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata o.d. Denna viktiga värderingsregel har av PBL-utredningen föreslagits bli lagfäst. Eftersom regeln ifråga endast vilar på praxis kommer en hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL inte att täcka regeln. Denna regel är en av de grundläggande när det gäller att bestämma ersättning för mark som skall ingå i allmän plats. Det är därför olyckligt att den enbart vilar på praxis. Den bör enligt fastighetsbildningsutredningens mening lagfästas. Därvid skulle regeln komma att ha sin naturligaste plats i expropriationslagen. Genom det reformarbete beträffande expropriationslagstiftningen som är föranlett av PBL-utredningens förslag kommer regeln sannolikt också att inflyta i denna lag. Ikraftträdandet av en sådan lagändring kommer dock sannolikt att dröja. Därför föreslår fastighetsbildningsutredningen att regeln tills vidare tas in i fastighetsbildningslagen. Regeln äger tillämpning också inom byggnadsplan när mark för allmän plats tas i anspråk genom fastighetsreglering.

Avslutningsvis vill fastighetsbildningsutredningen erinra om att under avsnitt 4.1.1.2 angående fastighetsreglering för överföring av mark som skall ingå i tomt, har utredningen behandlat ersättningssituationen vid markbyten som berör mark för allmän plats.

4.3 Fastighetsreglering för överföring av mark som enligt stadsplan utgör kvartersmark för allmänt ändamål[1] eller ingår i specialområde

4.3.1 Nuvarande förhållanden

Överföringsmöjligheterna enligt fastighetsbildningslagen för nu ifrågavarande mark är desamma som för mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats.

Liksom beträffande mark avsedd för allmän plats kan mark som lagts ut till kvartersmark för allmänt ändamål eller specialområde tas i anspråk enligt regler om avstående av mark i byggnadslagen. De värderingsprinciper som gäller för kvartersmark för allmänt ändamål torde i stort sett stämma överens med dem som tillämpas vid värdering av gatu- och parkmark. I vissa situationer tillämpas dock andra värderingsprinciper. Detta är först och främst fallet när marken blivit utlagd för allmänt ändamål i plan fastställd *före* den 1 juli 1971. Ersättningen anses då skola bestämmas med utgångspunkt i

[1] Exempelvis utvidgning av skol- eller barnstugetomter.

genomsnittsvärdet av intilliggande kvarter vid värdetidpunkten, beräknad med hänsyn till planläget den 30 juni 1971. Sistnämnda ersättningsregel kan även bli aktuell när marken lagts ut för allmänt ändamål i plan fastställd *efter* den 1 juli 1971. Avgörande härför är om presumtionsregelns tillämplighet påkallas. Åberopas presumtionsregeln är praxis att ersättningen bestäms på samma sätt som om marken lagts ut till gata. Åberopas den inte anses i stället den nyss nämnda ersättningsregeln skola tillämpas. För specialområden görs i praxis en bedömning av ändamålet med specialområdet. Har det karaktär av gata eller annan allmän plats, t.ex. trafikområde, tillämpas reglerna för mark ingående i allmän plats. Har det däremot karaktär av kvartersmark, t.ex. hamnändamål, bestäms ersättningen enligt tillåten användning i planen.

Sker plangenomförandet avseende mark som lagts ut till kvartersmark för allmänt ändamål eller specialområde genom fastighetsreglering, skall vid värderingen – liksom beträffande gatu- och parkmark – beaktas de principer som gäller enligt byggnadslagstiftningen (prop. 1969:128 s. B 402).

4.3.2 Överväganden och förslag

De värderingsprinciper som tillämpas när mark, som enligt plan utgör kvartersmark för allmänt ändamål eller ingår i specialområde, överförs genom fastighetsreglering är således desamma som används när mark för motsvarande ändamål tas i anspråk enligt byggnadslagen. I stort sett ersätts sådan mark efter samma principer som mark för allmän plats. Mot bakgrund härav föreslår fastighetsbildningsutredningen, av samma skäl som anförts i avsnitt 4.2.2 beträffande mark för allmän plats, att man i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall tillämpas vid likvidvärderingen när mark skall överföras, som skall utgöra kvartersmark för allmänt ändamål eller ingå i specialområde. Utredningens lagförslag medför att ersättningen skall bestämmas enligt 5 kap. 10 a § FBL. Härvid kan även den i paragrafens fjärde stycke intagna bestämmelsen komma att få betydelse.

De i avsnitt 4.3.1 omnämnda – på praxis grundade – särskilda värderingsprinciperna, som i vissa situationer äger tillämpning vid värdering av nu ifrågavarande mark, blir inte lagfästa genom en hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL. Detta innebär inte att fastighetsbildningsutredningen med sitt lagförslag vill ändra på den praxis som råder. Utredningen anser emellertid inte tillräckliga skäl nu föreligga för att i fastighetsbildningslagen eller eljest lagfästa dessa principer. Härigenom instämmer fastighetsbildningsutredningen i PBL-utredningens förslag. PBL-utredningen föreslår inte några särskilda ersättningsregler för kvartersmark för allmänt ändamål. I dess betänkande sägs i stället att beträffande detaljplan enligt PBL bör ifrågavarande mark i ersättningssammanhang jämställas med gatu- och parkmark (SOU 1979:66 del 2 s. 580). Sammanställs detta uttalande med utredningens förslag till övergångsbestämmelser i 21 kap. 4 § PBL om att stadsplaner, byggnadsplaner eller avstyckningsplaner, som är gällande när PBL träder i kraft, skall gälla som detaljplaner enligt PBL, måste det betyda att kvartersmark för allmänt ändamål skall ersättas på samma sätt som om marken lagts ut till gata eller park även om detaljplanen fastställts före den 1 juli 1971.[2]

[2] Det kan här anmärkas att i PBL har specialområden inte fått någon motsvarighet. Vinner förslaget beaktande betyder det i ersättningshänseende att man från fall till fall får avgöra om mark som nu läggs ut som specialområden skall värderas som kvartersmark för enskilt ändamål, kvartersmark för allmänt ändamål eller som mark för allmän plats.

4.4 Fastighetsreglering för överföring av mark vilken alternativt skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande

Nämnda rubrik inrymmer många olika fall av markavståenden, exempelvis genomförande av byggnadsplan genom expropriation, utvidgning av skjutfält m.m. Med "motsvarande inlösenförfarande" åsyftas t.ex. inlösen enligt reglerna i BL[1], AL, LL och i de andra fastighetsrättsliga lagar som omnämnts under avsnittet 2.1.7.

4.4.1 Nuvarande förhållanden

När förhållandena är sådana att det är möjligt att ta marken i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering anses i praxis att expropriationslagens regler bör beaktas vid likvidvärderingen. Denna praxis torde i viss mån stödja sig på uttalanden i fastighetsbildningslagens förarbeten (prop.1969:128 s. B 547 och B 560). I fråga om anpassningen i praxis till expropriationslagens värderingsregler är det närmast 4 kap. 1 § – möjligen också 2 § – det gäller. Det innebär att ersättning utgår med belopp som motsvarar minskningen av den avstående fastighetens marknadsvärde. Någon del i vinsten tillförs sålunda inte denna. Beträffande tillämpning av presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen anses det emellertid böra krävas åtminstone en gjord ansökan om expropriation. Frågeställningar kring presumtionsregeln behandlas i avsnitt 4.6.3 nedan.

I de fall då varken tillstånd till eller ansökan om expropriation föreligger kan det ibland vara vanskligt för förrättningsmannen att avgöra om expropriation verkligen står till buds som ett alternativ. Reglerna om expropriationsändamålen är inte så otvetydiga att det alltid är möjligt att bedöma om ett marköverföringsfall ryms under något av dem. Det sagda belyses av det ovan under avsnittet om tomtbildning utanför detaljplanelagt område behandlade Gräsåsfallet (4.1.3.1). Industrifastigheten Gräsås 1:23 ägdes av Gräsås Trävaru Aktiebolag. Den av bolaget sökta fastighetsregleringen, varigenom mark skulle tillföras Gräsås 1:23, syftade till att göra 1:23 bättre lämpad för den sågverksindustri som bedrevs på fastigheten. Sedan beslut meddelats om överföring av marken tog FBM upp ersättningsfrågan. I det sammanhanget gjorde FBM, såvitt nu är av intresse, följande uttalande.

Beträffande vinstfördelningen torde bolaget ha haft möjlighet att i stället begära expropriation med stöd av 2 kap. 5 § expropriationslagen, eventuellt också med stöd av 2 kap. 4 § samma lag eftersom företaget torde få anses vara av större betydelse för orten. I sådant fall torde endast markens värde som skogsmark jämte värdet av den växande skogen ha ersatts.

Som framgått av redogörelsen för fallet genomförde FBM emellertid inte vinstfördelningen på det angivna sättet. I stället tillämpades proportionalitetsprincipen.

Vid behandlingen i FD av ersättningsfrågan berördes spörsmålet om

[1] Det erinras om att ersättningssituationen vid inlösen av mark som utgör mark för allmän plats, kvartersmark för allmänt ändamål och specialområde har behandlats särskilt under avsnitten 4.2 och 4.3 ovan.

expropriation ytterligare. FD hade härvid en annan uppfattning än FBM och uttalade följande.

Enligt tingsrättens mening ger utredningen inte övertygande belägg för påståendet att marken kunnat tas i anspråk genom expropriation. Ersättningsreglerna i expropriationslagen bör därför inte tillmätas avgörande vikt vid bestämmande av likvidvärdet.

FD:s bedömning blev, som tidigare redovisats, att en skälig vinstfördelning uppnåddes om vinsten fördelades lika mellan avstående och mottagande fastigheter.

4.4.2 Överväganden och förslag

Den praxis som i viss mån stöder sig på uttalanden i fastighetsbildningslagens förarbeten och som innebär att i förevarande fall av fastighetsreglering värdering sker enligt principerna i 4 kap. ExL, anser fastighetsbildningsutredningen bör lagfästas. Härför kan åberopas samma skäl som ligger till grund för utredningens ställningstagande beträffande regleringsfallen under avsnitten 4.2 och 4.3.

Det ovan berörda problemet om att det ibland kan uppstå svårighet för förrättningsmannen att avgöra om alternativet med expropriation verkligen står till buds elimineras om fastighetsbildningsutredningens värderingsförslag genomförs. I stället kan i vissa fall uppkomma tveksamhet om en annan gränsdragning, nämligen frågan om fastighetsregleringen är att hänföra till omarrondering av jordbruks- och skogsbruksfastighet eller inte. Det får emellertid förväntas att närmare riktlinjer kommer att utvecklas i rättstillämpningen.

Fastighetsbildningsutredningen föreslår således att det av fastighetsbildningslagen skall framgå att 4 kap. ExL skall tillämpas vid bestämmande av regleringslikviden med anledning av fastighetsreglering för överföring av mark som alternativt skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande.

4.5 Fastighetsreglering för överföring av mark i omarronderingssyfte och liknande[1]

4.5.1 Nuvarande förhållanden

Marköverföring i omarronderingssyfte och liknande kan ske med stöd av såväl 5 kap. FBL som 8 kap. 1 § FBL. Även om värderingsreglerna vid överföring enligt 5 kap. och vid inlösen enligt 8 kap. till sin utformning skiljer sig åt torde de i praktiken leda till samma ersättningsresultat.

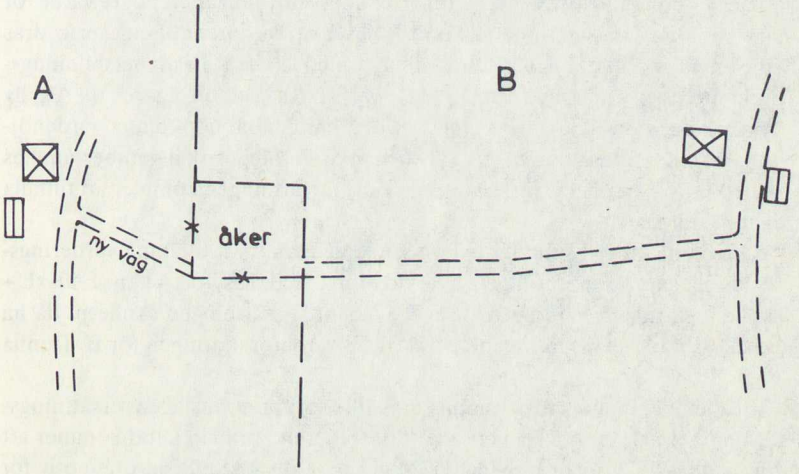
Fastighetsreglering i detta syfte kan vara mer eller mindre genomgripande. De enklaste fallen avser överföring av ett enskilt markområde från en fastighet till en annan. Efter fastighetsbildningslagens tillkomst har emellertid förekommit flera regleringsföretag som vart och ett har berört ett stort antal fastigheter med många sakägare inblandade. Det har här varit fråga om såväl omfattande markbytesverksamhet som ensidiga marköverföringar. En

[1] Det slag av regleringar nämnda rubrik tar sikte på är närmast sådana som berör jordbruks- och skogsbruksfastigheter och som har till ändamål att åstadkomma strukturförbättringar m.m.

rad regleringsförrättningar av sist nämnt slag pågår för närvarande i bl a Västernorrlands och Kopparbergs län.[2]

Som nämnts tidigare är fastighetsbildningslagens värderingsregler huvudsakligen konstruerade med tanke på större regleringsföretag inom jordbruks- och skogsbruksområden. Vid sådana regleringsföretag uppkommer ofta en betydande vinst, beroende på den båtnad i brukningshänseende som vinns. Värderingsförfarandet blir av den anledningen på ett mera markant sätt än i tidigare redovisade regleringsfall centrerat till frågan om vilken värdenivå som skall väljas för att en skälig vinstfördelning skall åstadkommas. En anpassning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser för nu ifrågavarande regleringsföretag skulle därför komma att innebära en stor förändring i förhållande till den rådande ordningen.

För att åskådliggöra hur vinstfördelningsproblematiken i dag kan gestalta sig kan följande exempel anföras.



Figur 10

Fastigheten B avstår ägan "åker" till fastigheten A. Ägans likvidvärde för B (avträdaren) är 70 000 kr medan ägans likvidvärde för A (tillträdaren) är 120 000 kr. Skillnaden i värde beror bl.a. på ägoavståndet. Kostnaden för fastighetsregleringen utgörs dels av kostnader för anläggande av väg till ägan från fastigheten A om 10 000 kr, dels av förrättningskostnader om 10 000 kr. Avgörande för vinstens fördelning blir vilket likvidvärde som väljs och vilken kostnadsfördelning som görs. Sätts likvidvärdet till 70 000 kr, dvs. det värde som är det relevanta för avträdaren B, kommer hela båtnaden av regleringen att tillföras tillträdaren A. Regeln i 5 kap. 13 § FBL om kostnadsfördelningen leder här till att A skall bära hela regleringskostnaden. Resultatet blir att hela regleringsvinsten, 120 000 kr – 70 000 kr – 20 000 kr = 30 000 kr, tillförs A. Om likvidvärdet i stället sätts till 120 000 kr, dvs. det värde som är det relevanta för tillträdaren A, blir förhållandet det motsatta. Avträdaren B kommer i detta fall att tillföras hela båtnaden. Kostnadsfördelningsregeln innebär vid sådant förhållande att B skall påföras hela regleringskostnaden. Resultatet blir här att B tillförs hela regleringsvinsten. Väljer man emellertid

[2] Som exempel kan nämnas Bonäs-Våmhus-projektet i Mora, en regleringsförrättning som omfattar ca 54 000 ha mark, främst skogsmark, och som berör omkring 1 200 markägare.

ett likvidvärde som ligger mellan 70 000 kr och 120 000 kr kommer båtnaden att fördelas mellan avträdaren B och tillträdaren A varvid även en fördelning av kostnaderna kommer att ske. På detta sätt åstadkommer man en fördelning av regleringsvinsten.

4.5.2 Överväganden och förslag

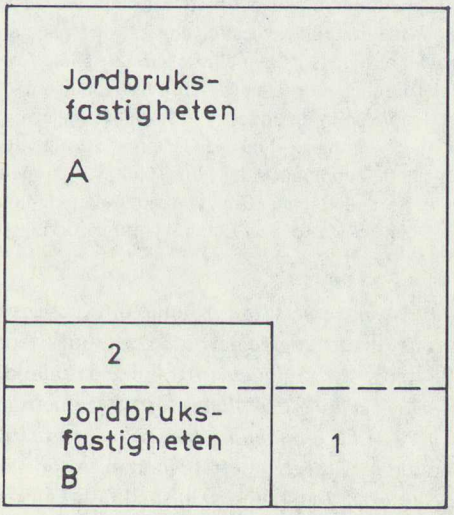
Vad som i det enskilda fallet skall anses som skälig vinstfördelning avgörs av förrättningsmannen. Denne har därvid liten vägledning av fastighetsbildningslagen, dess förarbeten och praxis. För fall av det slag som återgetts i exemplet ovan finns det dock uttalanden i förarbetena om vad som kan vara en skälig vinstfördelning. Fastighetsbildningskommittén har i sitt betänkande uttalat att om tillträdaren själv skall utföra den förbättringsåtgärd som behövs för att värdehöjningen skall inträda, kan det vara skäligt att han får tillgodoräkna sig denna (SOU 1963:68 s. 329). I exemplet har förutsatts att ägolotten på grund av avståndet till brukningscentrum har ett högre värde för A än för B. Om ägoavståndsfaktorn skall verka värdehöjande erfordras emellertid en väg till ägolotten i enlighet med skissen. Fastighetsbildningskommitténs ovannämnda uttalande får väl förstås så att om ägaren till A själv bygger vägen det kan vara skäligt att den härigenom uppkomna värdehöjningen tillkommer honom. Likvidvärdet borde således skäligen bestämmas till 70 000 kr, dvs. hela vinsten av regleringsförrättningen kommer att tillfalla ägaren till A.

Om man i ett fall som det ovanstående hade haft att tillämpa värderingsreglerna i expropriationslagen – varvid i första hand åsyftas 4 kap. 1 § ExL – skulle ersättningsresultatet ha blivit likadant. Ersättningen skulle ju då ha bestämts under hänsynstagande endast till värdeförändringen för B. Denna utgör 70 000 kr.

Bestämmer man sig för en anpassning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser, blir konsekvensen att tillträdaren i princip alltid kommer att förbehållas hela regleringsvinsten. Man skulle dock kunna anföra motiv för den motsatta ståndpunkten, dvs. att avträdaren erhåller hela vinsten. Man skulle nämligen kunna säga, för att åter anknyta till exemplet ovan, att ägolotten "åker" genom sin fördelaktiga belägenhet invid fastigheten A har tagit åt sig ett latent värde som motsvarar lottens likvidvärde för A. Ägolottens värde för avstående fastigheten B är således lika med sistnämnda värde eller – med hänvisning till exemplet – 120 000 kr. Detta värde skulle inte heller träffas av presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen eftersom det latenta värdet inte har uppkommit på grund av "förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt". Det nu förda resonemanget är emellertid inte invändningsfritt. I de fall mark tas i anspråk genom expropriation skulle det vara orimligt att bestämma ersättningen i enlighet med nyss angivna synsätt med tanke på de syften som bär upp expropriationsinstitutet. Man skulle således få tillämpa expropriationslagens ersättningsregler olika beroende på om marken tas i anspråk genom fastighetsreglering eller genom expropriation. En sådan ordning är olämplig. Man får därför hålla fast vid att om man gör expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpliga på nu ifrågavarande fastighetsregleringsfall, den avstående fastighetens ägare blir utan del i vinsten. Frågan är då om detta är rimligt.

Vid de regleringsföretag som det nu är fråga om uppkommer ofta betydande regleringsvinster till följd av strukturförbättringar och – såsom i exemplet ovan – genom värdehöjande åtgärder. Det skulle då kunna framstå som stötande om ägaren till en fastighet, från vilken mark tas i anspråk för genomförande av ett från rationaliseringssynpunkt angeläget företag och som inte själv ökar i värde genom regleringen inte får del i regleringsvinsten. Ett tyngre vägande skäl mot en nu nämnd ordning är emellertid att frivilliga överenskommelser sannolikt skulle försvåras. Den avstående fastighetens ägare skulle förmodligen bli mindre benägen att medverka till en önskvärd fastighetsreglering, om man vid bestämmande av likvidersättningen inte skall beakta den värdeökning som den mottagande fastigheten undergår.

De nu nämnda synpunkterna, som således skulle tala mot en anpassning till expropriationslagen, har framförts med tanke på främst de ensidiga markavståendena. De har emellertid väl så stor tyngd i *markbytesfallen*. Vid dessa skulle en anpassning till expropriationslagen innebära att man vid ersättningens bestämmande tvingades betrakta de markbytande fastigheterna ur enbart den avträdandes synvinkel eftersom expropriationsinstitutet inte känner någon annan kompensation för avstådd mark än ersättning i pengar. Följande exempel kan belysa detta.



Figur 11

A avstår ägofigur 1 till B och B ägofigur 2 till A. Konstruktionen av ersättningsreglerna i expropriationslagen innebär att ersättningarna till A och B skall utgå med belopp motsvarande den minskning av fastigheternas marknadsvärden som uppkommer genom att fig. 1 respektive fig. 2 avstås. Såväl A som B förutsättes öka i värde till följd av den strukturförbättring som blir resultatet av att fastigheterna tillträder mark. Dessa värdeökningar blir dock lämnade utanför den ekonomiska uppgörelsen. Värdeökningen av A får alltså B inte del av och värdeökningen av B blir helt och hållet förbehållen denna fastighet. Om fastigheternas värdeökningar är lika stora finns det naturligtvis ingen anledning att reagera häremot. Förhållandet torde

emellertid mera sällan vara sådant. Det vanliga torde vara att bara den ena av de markbytande fastigheterna undergår en värdeökning.

De nu framförda konsekvenserna av att värdeökning på tillträdande fastighet till följd av strukturförbättringar m.m. förbehålls denna fastighet talar således *mot* en anpassning till expropriationslagen.

Ett beaktansvärt skäl *för* en sådan anpassning utgör emellertid det förhållandet att såväl anläggningslagens som ledningsrättslagens ersättningsregler bygger på expropriationslagens. Det är härvid i första hand anläggningslagen som är av intresse. Av förarbetena till anläggningslagen framgår att vid avgörandet av vilka ersättningsregler som skulle gälla enligt lagen valet stod mellan reglerna i fastighetsbildningslagen och reglerna i expropriationslagen. Lagstiftaren stannade för att anknyta till värderingssystemet i expropriationslagen. Lagrådet uttalade bl. a. följande.

> Den omständigheten att ersättningen för utrymme som tages i anspråk eller mark som inlöses kan bli olika stor beroende på om FBL eller förevarande lag tillämpas är i och för sig otillfredsställande, särskilt som det i många fall synes kunna bero på tillfälligheter vilkendera lagen som kommit att begagnas. Detta förhållande talar för att låta FBL:s värderingssystem bli gällande vid ersättning för upplåtelse av utrymme eller inlösen av mark enligt 12 §. Emellertid är att beakta att förhållandet mellan ägaren till den av anläggningen belastade fastigheten och deltagarna i anläggningen företer större likhet med situationen vid expropriation än vid fastighetsreglering. Läget torde nämligen vid inrättande av anläggning – åtminstone när fråga är om annat än väg – oftast vara det att endast någon eller några fastigheter avstår utrymme eller mark medan flertalet i anläggningen deltagande fastigheter endast tager i anspråk mark och utgiver gottgörelse i penningar. Vid fastighetsreglering antages i motsats härtill det vanliga vara att samtliga av regleringen berörda fastigheter såväl lämnar som får mark och att utgående penninglikvider blott skall avse en mellanskillnad mellan värdena på avstådd och erhållen mark. Enligt lagrådets mening finns därför goda skäl att såsom skett i det remitterade förslaget, anknyta till värderingssystemet i nya ExL (prop. 1973:160 s. 546 f).

Ett annat uttalande av intresse som torde ha anförts som skäl för att välja expropriationslagens ersättningsregler är det som departementschefen gjorde med anledning av lagrådets yttrande. Uttalandet lyder: "Den omständigheten – – –, särskilt som tillkomsten av gemensamhetsanläggning ofta betingas av *hänsyn till allmänna intressen*[3]" (prop. 1973:160 s. 592).

Hållbarheten av de nu återgivna uttalandena i propositionen till anläggningslagen kan diskuteras. I åtskilliga fall, särskilt utanför tätorterna, torde man med fog kunna hävda att värderingssituationen vid ianspråktagande av mark enligt anläggningslagen företer större likhet med den vid fastighetsreglering än vid expropriation. Om en bit mark ute på landsbygden tas i anspråk från en enskild fastighetsägare enligt anläggningslagen till förmån för ett fåtal andra enskilda fastighetsägare, kan det allmänna intresset inte anses vara mera framträdande än det som föreligger vid marköverföring genom fastighetsreglering från en enskild fastighetsägare till en annan. Vidare torde inte heller det vanliga vara, som lagrådet antagit, att av fastighetsreglering berörda fastigheter såväl lämnar som får mark. De ensidiga markavståendena torde vara väl så frekventa som markbytesfallen.

Motiven i anläggningslagens förarbeten för valet av expropriationslagens

[3] Orden "hänsyn till allmänna intressen" har här kursiverats.

ersättningsregler i stället för fastighetsbildningslagens är således inte helt övertygande. Detta har emellertid mindre betydelse. För de överväganden som fastighetsbildningsutredningen har att göra i värderingsfrågan är det intressanta att lagstiftaren har accepterat att i samtliga ersättningssituationer som kan uppkomma enligt anläggningslagen skall värderingsreglerna i expropriationslagen tillämpas.

Sakligt sett är det, enligt fastighetsbildningsutredningens mening, svårt att förstå att en värdehöjning på tillträdande fastigheter till följd av ett anläggningsföretag – t. ex. ianspråktagande av mark för anläggande av en skogsbilväg i syfte att möjliggöra ett rationellt skogsbruk på de tillträdande fastigheterna – endast skall tillgodoräknas dessa, medan en värdehöjande effekt med anledning av ett regleringsföretag skall fördelas mellan tillträdare och avträdare. Det måste framstå som besynnerligt för en fastighetsägare som samtidigt måste avstå likvärdig mark med anledning av såväl ett regleringssom ett anläggningsföretag att olika ersättningsbelopp för samma slags mark kommer att utgå. Det sist sagda torde även ha betydelse sett från förrättningsmannens synpunkt. Denne har således att tillämpa olika ersättningsregler beroende på vilken förrättning han handlägger. Detta kan komplicera förrättningsverksamheten i all synnerhet om både ett regleringsoch ett anläggningsföretag genomförs vid en och samma förrättning.

Den lösning som lagstiftaren har valt i anläggningslagen måste således tas med vid bedömningen av möjligheterna att för de nu berörda regleringsfallen anknyta till värderingssystemet i expropriationslagen.

När det gäller vilken betydelse lösningen i anläggningslagen skall tillmätas i det aktuella hänseendet kan först anmärkas att fastighetsbildningsutredningen i avsnitt 4.4 ovan föreslagit att när förhållandena är sådana att det är möjligt att ta mark i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering skall vid likvidvärderingen 4 kap. expropriationslagen tillämpas. Härvid åsyftas också de fall när alternativet varit ianspråktagande eller inlösen av mark enligt anläggningslagen. Vidare anför fastighetsbildningsutredningen nedan (kapitel 5) lösningen i anläggningslagen som ett skäl för att föreslå att regleringar med avseende på servitut skall bedömas enligt värderingsreglerna i expropriationslagen.

Mark kan tas i anspråk i vidare omfattning enligt fastighetsbildningslagen än enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen. Frågan om vilken ersättning som skall utgå får därför, generellt sett, anses spela en större roll vid det förra slaget av ianspråktagande av mark än vid det senare. Som tidigare nämnts har ersättningens storlek stor betydelse för benägenheten hos den avstående fastighetens ägare att delta i ett regleringsföretag. Vid fastighetsreglering i omarronderingssyfte utgör frivilliga överenskommelser ofta ett nödvändigt led. Åstadkommandet av en gemensamhetsanläggning eller en ledningsrätt är inte på samma sätt beroende av ett frivilligt deltagande. En anpassning av regleringsfallen till värderingssystemet i expropriationslagen, vilket är liktydigt med att tillträdaren alltid förbehålls regleringsvinsten skulle därför kunna hämma regleringsinstitutets användning till nackdel för jord- och skogsbrukets rationalisering.

Vid övervägande av de olika omständigheterna i värderingsfrågan gör fastighetsbildningsutredningen den bedömningen att de nu nämnda riskerna

för stötande värderingsresultat och försvårande av frivilliga överenskommelser som skulle vara förenade med ett till expropriationslagen anknutet värderingssystem beträffande omarronderingsfallen är ett avgörande hinder mot ett sådant system. Den omständigheten att anläggnings- och ledningsrättslagens värderingsregler har anpassats till expropriationslagens kan inte rubba denna bedömning.

Sammanfattningsvis förordar fastighetsbildningsutredningen att i omarronderingsfallen skall även i framtiden gälla de nuvarande värderingsreglerna dock med vissa preciseringar som närmare kommer att utvecklas nedan.

De regler för likvidvärdering som i dag tillämpas vid fastighetsreglering och som även i fortsättningen bör gälla i omarronderingsfallen finns intagna i 5 kap. 10 och 11 §§ FBL samt – i fråga om inlösen – i 8 kap. 5 § FBL. De principer som ligger till grund för bestämmelserna har emellertid inte fullständigt kommit till uttryck i lagtexten. Där finns exempelvis inget närmare sagt om hur fördelning av regleringsvinsten skall ske. En klar vägledning i sistnämnda avseende går inte heller att hämta ur fastighetsbildningslagens förarbeten. Vidare är värderingspraxis på området inte enhetlig.

Vid remissbehandlingen av fastighetsbildningskommitténs förslag till värderingssystem uttalades i ett remissyttrande att det framstod som en brist i förslaget att inte lagtexten tog upp någon bestämmelse om fördelning av regleringsvinsten. Departementschefen bemötte emellertid denna kritik med att framhålla att med hänsyn till de skiftande förutsättningarna i olika fall som kommittén belyst ansåg han det inte lämpligt att ställa upp en sådan bestämmelse. Han uttalade vidare att det av samma skäl även skulle vara svårt att utforma en sådan bestämmelse som dessutom inte skulle vara väl förenlig med den systematik som var en följd av den av kommittén föreslagna ordningen med indirekt vinstfördelning (prop. 1969:128 s. B 395).

Enligt fastighetsbildningsutredningens mening är det en brist att en för ersättningens bestämmande så viktig faktor som vinstfördelningsprincipen inte har blivit lagfäst. Den avvisande hållning till en lagreglering som departementschefen intog genom det ovan återgivna uttalandet torde väl närmast ha varit betingad av svårigheterna att ange hur vinstfördelningen skall ske.

Eftersom det ovan förordats att expropriationslagens ersättningsregler skall tillämpas för de typsituationer som behandlats under avsnitt 4.1 – 4.4 är det nödvändigt att försöka formulera en värderingsbestämmelse som skall gälla då nämnda ersättningsregler ej skall äga tillämpning. En sådan bestämmelse bör ange åtminstone en riktlinje för hur uppkommen vinst skall fördelas.

De skiftande förutsättningar som kan föreligga i olika regleringsfall kan göra det svårt att ange en sådan riktlinje. I praxis har emellertid kunnat iakttas en tendens att fördela båtnaden,[4] i proportion till respektive fastighets marknadsvärdeändring (jfr under avsnitt 4.1.3 ovan lantmäteriverkets yttrande i Söderbyfallet och fastighetsbildningsmyndighetens resonemang i såväl Hällbyfallet som Gräsåsfallet). Denna fördelningsprincip tillämpas även när värdeändringen är liten för den avträdande fastigheten. Samma grund för fördelningen kan även tilllämpas vid fördelning av förrättningskostnaderna.

[4] Innebörden av begreppet *båtnad* har angivits i kapitel 2 s. 30 f.

En fördelning av båtnaden enligt nämnda princip innebär att man gör en direkt fördelning. Tillämpningen av principen förutsätter således att man kan beräkna de i regleringsföretaget ingående fastigheternas värdeförändringar. Detta är inte alltid så lätt, särskilt inte vid större regleringsförrättningar med många fastigheter inblandade. I praktiken torde man emellertid i sådana fall inte utreda de enskilda värdeförändringarna utan man bestämmer endast en likvidvärdenivå. Nu nämnda förhållanden innebär att fördelning av båtnaden inte alltid kan åstadkommas med hjälp av proportionalitetsprincipen. Härtill kommer att denna fördelningsgrund kan kritiseras från den synpunkten att den försvårar frivilliga överenskommelser, särskilt när mottagande fastighet får en stor värdeförändring.

Vid en samlad bedömning av vad som nu sagts och med siktet inställt på att få så stor enhetlighet som möjligt i värderingsförfarandet förordar fastighetsbildningsutredningen att regeln om fördelning av båtnaden i proportion till respektive fastighets värdeförändring skjuts före andra fördelningsregler. Leder denna princip till ett uppenbart oskäligt ersättningsresultat skall den emellertid frångås. I de fall där det inte praktiskt går att med någon större säkerhet beräkna de berörda fastigheternas värdeförändringar kan principen inte heller tillämpas. Nuvarande ordning som innebär att man bestämmer endast en likvidvärdenivå då fråga är om större regleringsföretag rubbas således inte av utredningens förslag.

Till sist skall erinras om det problem som kan uppkomma om gränsdragningen mellan vad som är tomtbildning och vad som är omarrondering och som berörts ovan under avsnitt 4.1.3. Som där angetts torde denna gränsdragningsfråga få lösas i rättstillämpningen.

4.6 Närmare om innebörden av en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler

För de regleringssituationer som avhandlats under avsnitten 4.1 – 4.4 har fastighetsbildningsutredningens överväganden utmynnat i det förslaget att man i fastighetsbildningslagen stadgar att 4 kap. ExL skall gälla vid bestämmandet av ersättningen. Med denna hänvisning till expropriationslagen har utredningen i första hand åsyftat regeln om genomsnittsvärdet i den nya 3 a § (fallen under avsnitt 4.1), reglerna om löseskilling och intrångsersättning i 1 § (fallen under avsnitten 4.2 – 4.4) samt regeln om ersättning för företagsskada (fallen under avsnitt 4.2). Den generella hänvisningen innebär emellertid att samtliga ersättningsregler i 4 kap. ExL blir gällande i tillämpliga delar för vart och ett av de ifrågavarande regleringsfallen. Utredningen vill med anledning härav anföra följande.[1]

4.6.1 Företagsskada (4 kap. 2 § ExL)

Utredningen har ovan uttalat sig i fråga om ersättning för företagsskada endast såvitt avser regleringsfallen under 4.2 (överföring av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats) och därvid föreslagit att sådan skada skall kunna beaktas i ersättningshänseende.

Utredningen har inte funnit några skäl som talar mot att även för de

[1] Ersättning för annan skada (4 kap. 1 § första stycket ExL) behandlas nedan i kapitel 6 "Ersättning för personlig skada".

regleringsfall som avhandlas under avsnitten 4.1, 4.3 och 4.4 låta det vara möjligt att jämka regleringslikviden på grund av företagsskada. Utredningen anser tvärtom att hänvisningen i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL utan olägenhet bör kunna omfatta också regeln om hänsynstagande till sådan skada.

4.6.2 Företagsnytta (4 kap. 2 § ExL)

I fastighetsregleringssammanhang skulle med företagsnytta närmast menas sådan av regleringsföretaget orsakad positiv påverkan som uppstått *före* fastighetsregleringen. Det är med andra ord fråga om sådan värdeökning som marken kan ha undergått på grund av förväntat genomförande av regleringsföretaget. Utgångspunkten vid ersättningens bestämmande enligt expropriationslagen är att man bortser från den eventuella positiva påverkan på fastighetsvärdena som orsakats av själva expropriationsföretaget. En hänvisning i fastighetsbildningslagen till denna influensregel skulle således komma att medföra att en konstaterad värdepåverkan av nu aktuellt slag som huvudregel blir förbehållen tillträdaren. Det kan ifrågasättas om en sådan ordning är godtagbar utan inskränkning.

Det är fastighetsbildningsutredningens bedömning att det i de regleringsfall där utredningen har funnit att expropriationslagens ersättningsregler skall gälla sällan är möjligt att konstatera någon företagsnytta. Det kan nämligen vara svårt att urskilja sådan nytta från den positiva värdepåverkan som uppkommer *genom* själva regleringsåtgärden. Enligt den gällande regleringen av ersättningsfrågorna i fastighetsbildningslagen skall ju det sistnämnda slaget av värdestegring bli föremål för vinstfördelning.

Om det trots det sagda någon gång skulle gå att påvisa förekomsten av en positiv värdepåverkan grundad på förväntningar om ett regleringsföretags genomförande, anser utredningen emellertid – av samma skäl som anförs i avsnitt 4.6.3 om i vilken utsträckning presumtionsregeln skall vara tillämplig vid fastighetsreglering – att man bör skilja på det fall när mottagande fastighet innehas av någon enskild ägare som inte är expropriationsberättigad och det då mottagande fastighet innehas av någon företrädare för det allmänna eller därmed likställd. Endast vid regleringar av det sistnämnda slaget bör influensregeln gälla.

Sammanfattningsvis innebär utredningens överväganden att den föreslagna hänvisningen i fastighetsbildningslagen till ersättningsreglerna i expropriationslagen inte skall göra undantag för regeln om positiv värdepåverkan i 4 kap. 2 § ExL utom såvitt avser tomtbildningsfallen i avsnitt 4.1. I de sistnämnda regleringsfallen bör regeln bara gälla om marken alternativt skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande.

4.6.3 Presumtionsregeln (4 kap. 3 § ExL)

I orter där expropriation förekommer kan markprisutvecklingen komma att påverkas av presumtionsregeln, om denna tillämpas. I sådana fall slår presumtionsregelns inverkan automatiskt igenom också vid fastighetsreglering eftersom värderingen skall anknytas till marknadsvärdet. På platser med

ingen expropriationsverksamhet eller på platser där expropriation används utan att presumtionsregeln åberopas finns inte motsvarande styrning av markpriserna.[2] Vid fastighetsreglering som sker här kan en tillämpning av presumtionsregeln få betydelse, eftersom en sådan tillämpning torde ge viss favör åt tillträdaren. Vid överväganden om det skäliga i detta har fastighetsbildningsutredningen kommit fram till följande.

En grundläggande motivering bakom presumtionsregeln är att prisstegringar på mark ofta beror på insatser från det allmännas sida. Eftersom exproprianten ofta är stat eller kommun, vore det därför otillfredsställande om det allmänna skulle så att säga betala för samma insats två gånger. När fastighetsreglering sker med enbart enskilda fastigheter inblandade, föreligger emellertid inte denna situation. Presumtionsregelns tillämpning i detta läge skulle därför kunna leda till ett orättvist värderingsresultat. Annorlunda förhåller det sig emellertid om fastighetsregleringen sker under sådana förhållanden att expropriationslagen alternativt skulle ägt tillämpning eller den annars sker för ett expropriationsliknande ändamål. I dessa fall gör sig syftena bakom presumtionsregeln lika starkt gällande som när mark tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande. Presumtionsregelns tillämpning i dessa regleringsfall framstår således som lika motiverad såsom vid expropriation och liknande.

Mot bakgrund av det nu sagda förordar fastighetsbildningsutredningen att presumtionsregeln görs tillämplig vid fastighetsreglering utom i de fall då mottagande fastighet innehas av enskild, inte expropriationsberättigad, ägare. Med avseende på regleringssituationerna under avsnitten 4.1 – 4.4 betyder detta att regeln alltid kommer att gälla i fallen under 4.2 – 4.4 medan för fallen under 4.1 (tomtbildningsfallen) regeln blir tillämplig bara om tillträdaren är expropriationsberättigad eller innehar motsvarande inlösenrätt.

Presumtionsregelns tillämplighet i expropriationsmål är beroende av parts agerande. Vid fastighetsreglering kommer – i likhet med vad läget är vid förrättningar enligt anläggnings- och ledningsrättslagen – att gälla att ett beaktande av regeln skall ske av förrättningsmannen självmant. Fastighetsbildningsutredningen finner en sådan lösning ändamålsenlig.

4.6.4 Värdetidpunkt och uppräkning (4 kap. 4 § ExL)

Enligt praxis gäller som en huvudregel att tidpunkten för expropriationsmålets avgörande är *värdetidpunkt*. Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning före målets avgörande – s. k. förhandstillträde har ägt rum – stadgas emellertid att vid värderingen hänsyn inte skall tas till sådan ändring i fastighetsvärdet som har ägt rum efter tillträdet. Värdetidpunkten i detta fallet är således tillträdesdagen. Sistnämnda regel modifieras dock av en regel om *värdejustering*, även den införd i 4 kap. 4 § ExL. Enligt denna regel skall ersättningen jämkas med hänsyn till de höjningar i det allmänna prisläget som kan ha inträffat mellan tillträdet och målets avgörande.

Beträffande tillträdesdagen som värdetidpunkt har i rättstillämpningen tidigare rått en viss osäkerhet om härmed enbart skall menas den beslutade tillträdesdagen eller om jämväl ett tidigare gjort faktiskt tillträde skall tjäna som utgångspunkt. Inte sällan kan det nämligen förekomma att mark

[2] Det är inte uteslutet att presumtionsregelns blotta existens (risken för att den när som helst kan åberopas) kan påverka markprisutvecklingen även på sistnämnda platser.

tillträtts innan expropriationsmålet aktualiserats. Numera får emellertid anses klarlagt att det är det nämnda faktiska tillträdet som utgör värdetidpunkten. Detta innebär att jämkning av ersättning med hänsyn till höjningar i det allmänna prisläget skall ske utifrån denna tidpunkt. I rättsfallet NJA 1980 s. 478 har ansetts att, när talan vid domstol väckts efter utgången av år 1971, regeln om jämkning i 4 kap. 4 § andra stycket ExL är tillämplig även när tillträde skett före den 1 januari 1972.

Fastighetsbildningslagen saknar bestämmelser om såväl värdetidpunkt som jämkning av ersättning. I praxis har emellertid utvecklats regler som stämmer överens med dem som gäller vid expropriation. Huvudregeln är alltså att dagen för ersättningsbeslutet utgör värdetidpunkt. Har tillträde enligt beslut vid förrättningen skett tidigare är det dock denna tidpunkt som är värdetidpunkt. Även regeln om jämkning har tilllämpats i praxis (se t.ex. Hovrättens för Västra Sverige avgörande 1980-04-28, UÖ 31 – refererat i lantmäteriets rättsfallsregister, avdelning II, fastighetsvärdering – och NJA 1981 s. 780).

Med beaktande av det nu sagda kommer således en hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL, och därmed också till 4 § i nämnda kapitel, att innebära att fastighetsbildningslagen anpassas till en rättstillämpning som redan förekommer. Det kan för övrigt erinras om att Wallners promemoria innehöll ett, av flera remissinstanser tillstyrkt, förslag om kodifiering i fastighetsbildningslagen av nu nämnda regler.

Huvudregeln om att dagen för expropriationsmålets avgörande är värdetidpunkt vilar, som nyss nämndes, på praxis. Fastighetsbildningsutredningen har tidigare uttalat att det måste anses önskvärt att man lagfäster de värderingsregler som gäller. PBL-utredningen har föreslagit en ändring av 4 kap. 4 § ExL som innebär att den ifrågavarande huvudregeln kodifieras. Genom det reformarbete beträffande expropriationslagstiftningen som är föranlett av PBL-utredningens förslag, kommer regeln troligen också att inflyta i denna lag. Ikraftträdandet av en sådan lagändring kommer dock sannolikt att dröja. Fastighetsbildningsutredningen anser det emellertid angeläget att en motsvarighet till PBL-utredningens förslag till ändring av 4 kap. 4 § ExL tas upp till behandling samtidigt med de ändringar av värderingsreglerna i fastighetsbildningslagen som läggs fram i detta betänkande. Fastighetsbildningsutredningen föreslår därför att den nämnda huvudregeln tas in i 4 kap. 4 § ExL.

Genom hänvisningen i fastighetsbildningslagen till 4 kap. 4 § ExL kommer i fastighetsbildningsmål att gälla att faktiskt tillträde före det tillträdesdatum som beslutas vid förrättning utgör värdetidpunkt. Det betyder bl. a. att uppräkning av regleringslikvid med hänsyn till höjning i det allmänna prisläget skall ske från dagen för det faktiska tillträdet. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening bör dock undantag härifrån göras i de fall när förrättning sökts efter den tidpunkt regeln om jämkning blir tillämplig i fastighetsbildningsmål men då faktiskt tillträde skett före nämnda tidpunkt. I sådana fall bör uppräkning inte ske. Har det faktiska tillträdet skett efter överenskommelse mellan avträdare och tillträdare kan parterna antas ha varit omedvetna om jämkningsregeln. En tillämpning av denna i sådana fall skulle kunna rubba grunderna för överenskommelsen. Utredningen föreslår att den beskrivna undantagssituationen regleras genom en övergångsbestäm-

melse till de nu framlagda ändringsförslagen i fastighetsbildningslagen.

Frågan om värdetidpunkt och uppräkning har nära anknytning till frågan om *ränta* på utgående ersättning. Härvid gäller för närvarande enligt 5 kap. 15 § FBL att den betalningsskyldige, om det är påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Paragrafen föreskriver vidare att räntan skall utgå från den dag som bestäms med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

I förarbetena till fastighetsbildningslagen är räntefrågan särskilt berörd. Ett av skälen till att man inte ville ge regeln ett mera preciserat innehåll var att förhållandena vid fastighetsreglering ansågs kunna variera så starkt och att det i vissa fall kunde framstå som oskäligt att låta den betalningsskyldige svara för ränta för förfluten tid (prop. 1969:128 s. B 431 ff).

Den omständigheten att man sedan fastighetsbildningslagens tillkomst skapat större möjligheter till förtida tillträde utgör enligt fastighetsbildningsutredningen ett starkt skäl för att nu överväga om fastare ränteregler bör tillskapas. Ett ytterligare skäl utgör den fixering av värdetidpunkten som blir följden av hänvisningen till 4 kap. 4 § expropriationslagen som ovan förordats. Genom den numera medgivna rätten för tillträdaren att erlägga förskott på ersättning med anledning av fastighetsbildningsbeslut, har tillträdaren beretts en möjlighet att slippa betala ränta. Fastighetsbildningsutredningen gör den bedömningen att reglerna om ränta utan olägenhet torde kunna bringas i överensstämmelse med vad som gäller enligt 6 kap. 16 § ExL. Det förordas därför att 5 kap. 15 § tredje stycket FBL ändras i enlighet härmed. Det bör dock finnas möjlighet att komma överens om avvikelse från denna regel. Detta föreslås komma till uttryck genom en ändring i 5 kap. 18 § FBL.

Avslutningsvis skall i detta sammanhang anmärkas den möjlighet som fastighetsbildningsmyndigheten har att med stöd av 5 kap. 21 § FBL inskränka sakägares rätt att utnyttja fastighets naturtillgångar under pågående fastighetsreglering. Sådana inskränkningar, särskilt om det gäller *skogsavverkning*, kan på ett kännbart sätt påverka den enskilde markägarens ekonomi. Någon särskild ersättning med anledning härav utgår emellertid inte. Fastighetsbildningsutredningen föreslår inte någon ändring i detta hänseende.

4.6.5 Värdehöjande åtgärder (4 kap. 5 § ExL)

Den förordade hänvisningen i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL bör avse även 4 kap. 5 § ExL (jfr 8 kap. 5 § andra stycket FBL).

4.7 Marköverföring enligt reglerna om inlösen i 8 kap. fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningsutredningen har enligt sina direktiv att överväga om de särskilda bestämmelserna om inlösen enligt 8 kap. FBL kan arbetas in i 5 kap. Denna fråga hör närmast hemma under rubriken om plangenomförande genom fastighetsreglering. Frågan hänger emellertid även delvis samman med den framtida utformningen av ersättningsreglerna. Det har därför

bedömts lämpligt att i detta delbetänkande behandla värderingsreglerna i 8 kap.

Värderingsreglerna om inlösen återfinns i 8 kap. 5 § och 6 §. Regler om ersättning för den avstådda marken är intagna i 5 § medan frågor om ersättning för personlig skada regleras i båda paragraferna. De nu nämnda reglerna uppvisar såväl likheter med som skillnader i förhållande till värderingsreglerna i 5 kap. FBL respektive 4 kap. ExL (se redogörelsen under avsnitt 2.1.2 ovan).

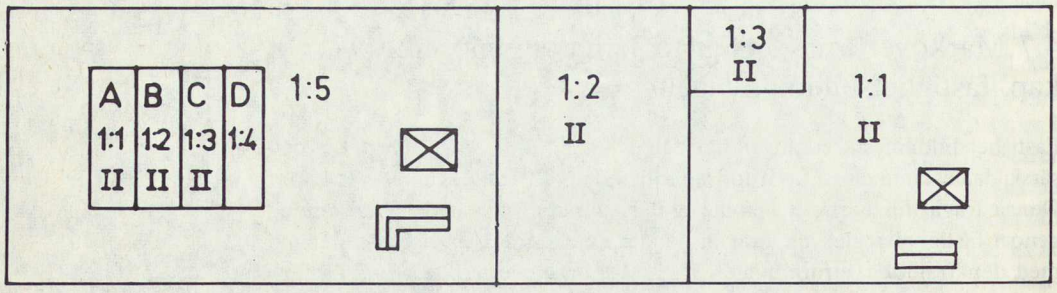
Bestämmelserna om inlösen i 8 kap. FBL är inordnade i fastighetsbildningslagens tredje avdelning som har rubriken "Fastighetsreglering". Inlöseninstitutet är således inte något från andra fastighetsregleringsmöjligheter artskilt instrument. I stället är det att betrakta som ett komplement till reglerna om marköverföring enligt 5 kap. FBL. Närmare bestämt är reglerna om inlösen avsedda att komma till användning i sådana fall när det inte är möjligt att enbart med reglerna i 5 kap. få till stånd önskvärda storleksförändringar. Inlöseninstitutet är reellt konstruerat som en marköverföring mot ersättning i pengar. Vill man därför mera exakt beskriva sambandet mellan inlösen och marköverföring enligt 5 kap. bör man kanske säga att inlöseninstitutet kompletterar bestämmelserna i 5 kap. 8 § FBL när dessa hindrar önskade *ensidiga* markavståenden.

Mot bakgrund av den nu påpekade nära relationen mellan inlösen enligt 8 kap. och marköverföring enligt 5 kap. är det begripligt att tankar uppkommit på att arbeta in inlösenreglerna i 5 kap. När det gäller värderingsreglerna kan man således fråga sig vari det berättigade ligger att i fastighetsbildningslagens avdelning om fastighetsreglering ha två olika uppsättningar av värderingsregler.

Fastighetsbildningslagen behandlar två fall av inlösen nämligen *inlösen i allmänhet* som gäller oberoende av planförhållandena och *inlösen av tomtdel* som endast gäller inom område med fastställd tomtindelning.

Beträffande inlösen i allmänhet torde den mest betydelsefulla typsituation som inryms under detta fall vara den där inlösen sker för att åstadkomma storleksrationalisering inom jordbruk och skogsbruk. Det är i princip samma typsituation som beskrivits ovan under avsnitt 4.5. Här framträder sambandet mellan marköverföring enligt 5 kap. och inlösen enligt 8 kap. särskilt tydligt. I denna typsituation bildar de olika slagen av marköverföring ofta ett gemensamt mönster. De kan således förekomma vid samma förrättning och gripa in i varandra. Från ersättningssynpunkt är det därför angeläget att de kan behandlas på ett enhetligt sätt. Detta sker också i praktiken. Ett exempel må belysa detta.

Figur 12



Figurerna A, B, C och D utgör betesmark och har en areal om ett ha vardera. Figurerna skall överföras till 1:5. Figurerna A och B överförs genom fastighetsreglering enligt 5 kap. och figurerna C och D genom inlösen enligt 8 kap. Följande värdeförändringar antas härvid uppkomma.

1:1	antas	minska	1 200 kr i	marknadsvärde
1:2	”	”	1 100 kr ”	”
1:3	”	”	900 kr ”	”
1:4	”	”	800 kr ”	”
1:5	”	öka	8 000 kr ”	”

Den båtnad som uppstår kan sålunda bestämmas till 4 000 kr [8 000 – (1 200 + 1 100 + 900 + 800)]. Förrättningskostnaderna beaktas inte i detta resonemang. I detta fall är det skäligt att alla fastigheter får del av båtnaden. Avsaknaden av motsvarighet i fastighetsbildningslagen till 4 kap. 2 § ExL ger möjlighet att ge 1:3 och 1:4 del i båtnaden dvs. mer än 900 respektive 800 kr. I praktiken torde man emellertid inte utreda de enskilda värdeförändringarna utan *ett* likvidvärde åsätts (jfr avsnitt 4.5). Detta erhålls med ledning av det genomsnittliga priset på betesmark vid tillskottsförvärv eller med ledning av taxeringsvärdenivå.

Vid inlösen i allmänhet som i största utsträckning torde förekomma i den typsituation vilken nu beskrivits, kan fastighetsbildningsutredningen således inte inse att olika värderingsregler erfordras. Utredningen förordar därför att värderingsreglerna i 5 kap. FBL görs tillämpliga på denna inlösensituation. De regler i 5 kap. som åsyftas är närmast de som utredningen ovan under avsnitt 4.5 förordat skall gälla i omarronderingsfallen.

När det gäller inlösen av tomtdel vill utredningen i första hand hänvisa till vad som anförts under avsnitt 4.1.1 ”Fastställd stadsplan och tomtindelning föreligger”. Där behandlade marköverföringar har närmast avsett sådana som genomförs enligt 5 kap. FBL. När marköverföringen sker som inlösen enligt 8 kap. 4 § FBL föreligger emellertid samma värderingssituation. De skäl som anförts i nämnda avsnitt för en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler har därför samma bärkraft när det gäller inlösenfallen. Även det som utredningen anfört i avsnitt 4.6 kan överföras på nu ifrågavarande tomtbildningssituation. Utredningen förordar därför att vid inlösen för överföring av mark som skall ingå i tomt enligt fastställd stadsplan och tomtindelning skall 4 kap. expropriationslagen gälla.

Vid sidan av de nu särskilt behandlade inlösenfallen – för genomförande av storleksrationaliseringar inom jordbruket och skogsbruket samt för bildande av tomt – kan det givetvis finnas andra situationer där inlösen blir aktuellt. Utredningen kan emellertid inte inse att det skulle finnas något sådant fall som i värderingshänseende inte skulle låta sig inrymmas under någon av de typsituationer som har beskrivits under avsnitt 4.1 – 4.5.

Sammanfattningsvis förordar utredningen därför att när marköverföring förekommer i någon av de typsituationer som angetts i avsnitten 4.1 – 4.5 skall samma värderingsregler gälla oavsett om överföringen sker enligt reglerna i 5 kap. eller som inlösen enligt reglerna i 8 kap. Vad nu sagts har i första hand tagit sikte på ersättningen för själva marken. När det gäller ersättning för personlig skada förordas emellertid också att överensstämmel-

se åstadkommes. I kapitel 6 "Ersättning för personlig skada" föreslår nämligen utredningen att de begränsningar i möjligheterna att ersätta sådan skada som råder enligt 5 kap. 12 § FBL slopas.

Lagregleringen av det nu förordade behöver inte vara beroende av hur man i framtiden ställer sig till inlöseninstitutet. Detta kommer utredningen att behandla i anslutning till plangenomförandefrågorna. Tills vidare föreslår utredningen endast att 8 kap. 5 § och 6 § upphävs. Eftersom inlöseninstitutet är inordnat under fastighetsregleringsavsnittet i fastighetsbildningslagen blir härvid automatiskt ersättningsreglerna i 5 kap. gällande även vid inlösen. Någon hänvisning i 8 kap. till dessa regler är ej erforderlig.

5 Regleringslikvid vid servitutsåtgärd

De särskilda bestämmelserna om servitut i 7 kap. FBL utgör påbyggnad till de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL. De sistnämnda skall alltså tillämpas såväl vid bildande av som vid andra åtgärder med servitut enligt 7 kap. Reglerna om värdering och ersättning i 5 kap. är således tillämpliga. Detta innebär att vinstfördelning skall ske även då servitutsåtgärder företas.

5.1 Fastighetsreglering för bildande av servitut

5.1.1 Nuvarande förhållanden

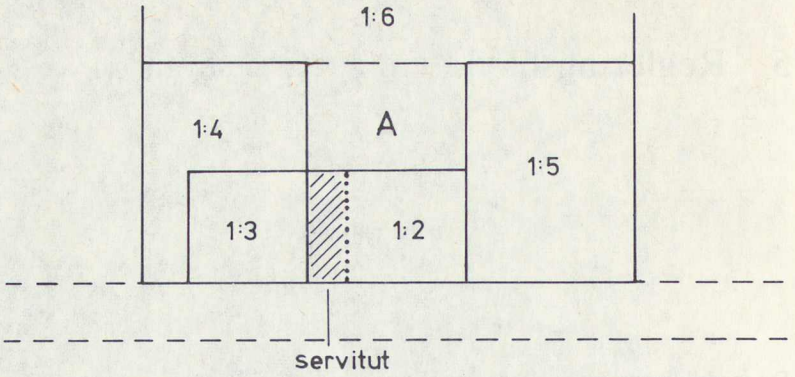
Vid bildande av servitut skall ersättningsbeloppet enligt 5 kap. 10 § FBL bestämmas med ledning av de värdeförändringar som den tjänande och den härskande fastigheten undergår. Värdet av servitutet för den härskande fastigheten, det s.k. positiva värdet, torde regelmässigt överstiga servitutets negativa värde, dvs. den minskning av den tjänande fastighetens värde som föranleds av servitutsbelastningen. Frågan om det ena eller det andra värdet skall läggas till grund för ersättningen eller om denna skall bestämmas till ett belopp mellan dessa värden avgörs med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet.

Servitut kan tvångsvis bildas även enligt regler i annan lagstiftning. Som exempel kan nämnas byggnadslagstiftningen som enligt 18 a § och 41 a § BL medger att det till förmån för kommunägd fastighet tillskapas servitut på mark för bebyggande som enligt generalplan eller stadsplan skall användas för allmän trafikanläggning.[1]

Andra exempel på lagstiftning enligt vilken det är möjligt att bilda officialservitut är expropriationslagen och anläggningslagen.

I de fall servitut tillskapas enligt regler i de nu nämnda tre lagarna gäller i värderingshänseende att ersättning för servitutsåtgärden skall – med tillämpning av ersättningsreglerna i 4 kap. ExL – bestämmas till belopp som motsvarar värdeminskningen på den tjänande fastigheten. Denna får alltså inte någon del i vinsten. Dessa värderingsregler har emellertid även kommit att påverka ersättningen när servitut bildas enligt fastighetsbildningslagen. I praxis gäller nämligen att om ett fastighetsbildningsservitut skulle kunna bildas jämväl enligt någon av de tre tidigare nämnda lagarna tillämpas värderingsreglerna i dessa (jfr prop. 1969:128 s. B 547). Ett exempel skall belysa det sagda.

[1] PBL-utredningen har föreslagit att generalplaneinstitutet slopas. Någon motsvarighet till 18 a § BL återfinns därför ej i PBL. Vidare har utredningen föreslagit att ianspråktagande av mark enligt 41 a § BL i framtiden endast skall kunna ske med nyttjanderätt (se 11 kap. 14 § PBL).



Figur 13

I samband med avstyckning av lotten A från 1:6 löses utfartsfrågan genom ett fastighetsbildningsservitut över 1:2. Värdeökningen för 1:6 antas bli 6 000 kr medan värdeminskningen hos 1:2 antas uppgå till 2 000 kr.

Normalt sett borde likvidvärdet bestämmas till ett belopp någonstans mellan 2 000 kr och 6 000 kr. Servitutet skulle emellertid alternativt kunnat ha bildats enligt anläggningslagen. Det är därför skäligt att likvidvärdet bestäms till ett belopp som motsvarar förändringen i den tjänande fastighetens marknadsvärde, dvs. till 2 000 kr.

5.1.2 Överväganden och förslag

I de fall servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen alternativt kan äga rum enligt annan lagstiftning, enligt vilken ersättningen skall utgå enligt reglerna i 4 kap. ExL, har således redan i praxis skett en anpassning till expropriationslagen när det gäller regleringslikvidens bestämmande.[2] Som fastighetsbildningsutredningen tidigare uttalat måste det anses önskvärt att huvuddragen av de värderingsregler som skall tillämpas lagfästes. Utredningen föreslår därför att man beträffande dessa servitutsbildningsfall i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall gälla.

Frågan är emellertid om det är möjligt att gå längre och i samtliga fall av servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen tillämpa expropriationslagens ersättningsregler.

Vid servitutsåtgärder föreligger ej rätt till markvederlag. Det är emellertid inte uteslutet att sakägarna frivilligt kommer överens om sådant vederlag. När värderingen skall ske enligt reglerna i 10 och 11 §§ i 5 kap. FBL kan dock kompensationen inte bestämmas i annat än pengar. Värderingssituationen vid servitutsbildning är därför jämförbar med den som föreligger vid ensidigt markavstående.

Vid fastighetsbildningsutredningens ovan gjorda överväganden angående anpassning till expropriationslagen av markavståendefallen vid omarrondering tilldrog sig de lösningar som finns i de andra fastighetsbildningslagarna särskilt intresse. Den anpassning som skett i dessa lagar torde med större styrka göra sig gällande i servitutsbildningsfallen. Det hänger samman med, såvitt först angår anläggningslagen, att när det för inrättandet av en gemensamhetsanläggning krävs att mark eller annat utrymme ställs till

[2] Jämför t. ex. Svea hovrätts skäl i det under avsnitt 4.1.3 återgivna Hällbyfallet.

förfogande, detta vanligen sker genom att utrymmet upplåts genom servitut (12 § AL). Det framstår som omotiverat att när det är fråga om servitutsförhållande mellan enskilda fastighetsägare tillämpa vinstfördelningsprincipen beträffande fastighetsbildningsservitut men inte vid ianspråktagande av mark enligt anläggningslagen. Samma synsätt kan anläggas när det gäller ledningsrättslagen. Ledningsrätten tillkommer ledningens ägare. Vid förrättning kan emellertid förordnas att rättigheten skall anknytas till ledningshavarens fastighet. En sådan fastighetsanknuten ledningsrätt torde till sin karaktär vara att jämställa med en servitutsrätt. I ersättningshänseende gäller emellertid att ägaren av den av ledningsrätten belastade fastigheten inte får ersättning för mer än den minskning av fastighetens marknadsvärde som föranleds av belastningen.

Vad nu anförts skulle således tala för att göra expropriationslagens ersättningsbestämmelser tillämpliga vid all servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen. Härtill kommer att betydelsen av frivilliga överenskommelser för tillskapande av fastighetsbildningsservitut måste bedömas som liten. Detta beror på att fastighetsreglering för bildande av servitut förekommer i betydligt mindre utsträckning än fastighetsreglering för marköverföring.

Mot en fullständig anpassning skulle kunna anföras att det är tänkbart att servitutsbildning någon gång kan ingå som ett led i en större omarronderingsförrättning. Exempelvis skulle det kunna förekomma att en fastighet både mister mark och blir belastad med servitut mot kompensation i annan mark. För dessa markbytesfall har ovan förordats att vinstfördelningsprincipen behålls. Det kan då verka inkonsekvent att inte låta värdehöjning med anledning av servitutsåtgärden bli föremål för vinstfördelning. Under utredningsarbetet har emellertid inte påträffats något fall där nämnda kombination av servitutsbildning och markbyte har skett. Det betyder naturligtvis inte att en sådan regleringsförrättning inte kan ha förekommit eller kommer att äga rum. Man torde dock kunna utgå ifrån att det är en sällsynt företeelse. Om nämnda undantagssituation skulle uppkomma torde det dock inte vara några svårigheter att särskilt uppskatta värdeförändringarna för servitutsåtgärden och att därvid beakta bara förändringen för den belastade fastigheten.

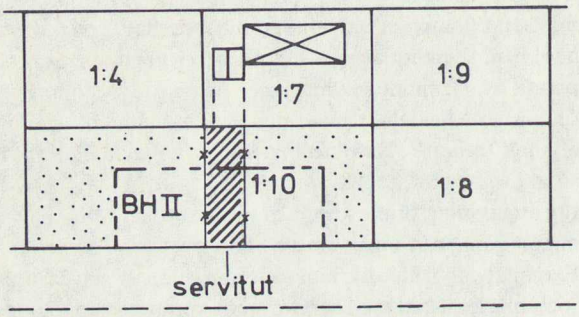
För ett generellt slopande av vinstfördelningsprincipen i servitutsbildningsfallen skulle kanske också ett rättspolitiskt resonemang kunna anföras. I rättssystematiskt hänseende anses äganderätt vara en "starkare" rätt än servitutsrätt. Av den som berörs torde det i allmänhet också uppfattas som att ett mistande av äganderätten till mark är en mera ingripande åtgärd än ett belastande av marken med servitut. Mot denna bakgrund skulle det inte vara orimligt att hävda att den som tvingas avstå från äganderätt bör vara berättigad till högre kompensation än den som "bara" får sin mark ianspråktagen med servitutsrätt.

Sammanfattningsvis leder det nu anförda, med särskilt beaktande av önskemålen om förenkling och enhetlighet i värderingsförfarandet, till att expropriationslagens ersättningsregler bör bli tillämpliga i samtliga fall då servitut bildas enligt fastighetsbildningslagen.

5.2 Fastighetsreglering för upphävande m. m. av servitut

5.2.1 Nuvarande förhållanden

Fråga om vinstfördelning vid servitutsåtgärd uppkommer inte bara när servitut skall bildas. Vinstfördelning skall ske även vid upphävande av servitut samt vid begränsning, flyttning eller annan ändring av detta. Följande exempel får illustrera hur detta kan gå till vid upphävande.



Figur 14

Lotten A i föregående exempel har blivit fastigheten 1:7 och har bebyggts. Efter några år ändras stadsplanen för området och därefter fastighetsindelningen så att 1:2 och 1:3 och en del av 1:4 sammanläggs till 1:10 som skall utgöra tomtplats för handels- och bostadsändamål. Vidare har gata byggts norr om kvarteret. Ägaren av 1:10 begär nu fastighetsreglering för upphävande av servitutet. Belastningen på den tjänande fastigheten 1:10 – det negativa värdet – uppgår till 16 000 kr och tillgången för den härskande fastigheten 1:7 – det positiva värdet – uppgår till 8 000 kr, vilket belopp motsvarar kostnaderna för att ändra utfarten norrut. Förrättningskostnaderna beräknas till 2 000 kr.

Den ersättning som skall utgå till ägaren av 1:7 utgörs främst av kostnaderna för att få utfarten ändrad, dvs. 8 000 kr. Därutöver bör en del av vinsten tillkomma honom. I upphävandefallen har det blivit vanligt att fördela vinsten i förhållande till respektive fastighets värdeförändring. En tillämpning av denna fördelningsgrund i exemplet ger följande ersättning.

$$8\,000 + \frac{8\,000}{8\,000 + 16\,000} \times 6\,000 \text{ (vinsten)} = 10\,000$$

I likhet med vad som gäller servitutsbildning finns det möjligheter att upphäva eller ändra servitut på annat sätt än genom fastighetsreglering. Exempelvis kan enligt byggnadslagen servitut upphävas i kommunägd mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall utgöra allmän plats (18 § 3 st och 41 § 3 st BL).[1]

Möjlighet att upphäva eller begränsa servitut finns också enligt expropriationslagen.

[1] PBL-utredningen föreslår att de ifrågavarande upphävandemöjligheterna, såvitt avser detaljplanelagd mark, skall behållas.

När nu nämnda servitutsåtgärder vidtas enligt byggnadslagen eller expropriationslagen gäller i värderingshänseende att ersättningen till den härskande fastigheten utgår med ett belopp som motsvarar denna fastighets värdeminskning. Den härskande fastigheten får alltså inte del av den värdeökning som den tjänande fastigheten undergår. Om en servitutsåtgärd av detta slag vidtas enligt fastighetsbildningslagen men alternativt skulle ha kunnat vidtas enligt byggnadslagen eller expropriationslagen förekommer i rättstillämpningen att ersättningen bestäms enligt värderingsreglerna i expropriationslagen. Visst stöd för en sådan tillämpning återfinns i förarbetena till fastighetsbildningslagen (jfr prop. 1969:128 s. B 560).

5.2.2 Överväganden och förslag

I det i exemplet ovan angivna fallet av upphävande är grunden för regleringsåtgärden att servitutet inte längre behövs för den härskande fastigheten. Om ägaren till 1:7 fått kostnaderna för att ändra utfarten norrut betalda skulle upphävandet inte ha påverkat marknadsvärdet på 1:7. Servitutets positiva värde skulle därmed ha kunnat bestämmas till 0.

När ett servitut upphävs därför att det är obehövligt – i den meningen att det saknar ekonomiskt värde för servitutshavaren – kan det enligt fastighetsbildningsutredningens mening knappast anses skäligt att tillerkänna servitutshavaren någon del av regleringsvinsten. Utredningen anser att ingen ersättning bör utgå i sådana fall. Tillämpas principen om vinstfördelning i förhållande till härskande och tjänande fastighets värdeändring följer detta resultat automatiskt.[2] Resultatet skulle ha blivit detsamma om ersättningsreglerna i 4 kap. ExL varit uttryckligen tillämpliga.

Mot bakgrund av det anförda finner utredningen att ersättningsberäkningen vid upphävande genom fastighetsreglering av obehövliga servitut utan vidare kan ske enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL. Utredningen förordar därför att det av fastighetsbildningslagen skall framgå att 4 kap. ExL gäller vid upphävande av obehövliga servitut.

Beträffande de fall där upphävande alternativt kan ske enligt byggnadslagen eller expropriationslagen ger, som ovan nämnts, redan förarbetena visst stöd åt uppfattningen att bestämma ersättningen enligt reglerna i 4 kap. ExL. Sådan rättstillämpning förekommer också. En hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL när det gäller förevarande regleringssituation skulle därför huvudsakligen innebära en anpassning till det förhållande som råder.

Även servitut som fortfarande tjänar sitt ändamål kan emellertid regleras bort utan att det är möjligt att alternativt tillämpa byggnadslagen- eller expropriationslagen. När servitutet ändras är förhållandet för övrigt alltid sådant att servitutet behövs för något ändamål. Frågan är då om det också i dessa fall är möjligt att tillämpa expropriationslagens ersättningsregler utan att detta leder till oskäliga ersättningsresultat.

För bedömningen av denna fråga är det – liksom beträffande servitutsbildningsfallen – av intresse att studera den övriga fastighetsbildningslagstiftningen. Härvid finner man att det är möjligt att upphäva eller ändra servitut också enligt anläggningslagen. Detta kan under närmare angivna förutsättningar ske vid en omprövningsförrättning enligt 35 § AL. Även lednings-

[2] Med begagnande av siffrorna i exemplet i föregående avsnitt och med tillämpning av "formeln" om bestämmande av vinsten i proportion till fastigheternas värdeändringar erhålles

$$0+\frac{0}{0+16\,000}\times 14\,000=0$$

rättslagen innehåller i 33 § regler om sådan förrättning. Det är sålunda under motsvarande förutsättningar som enligt anläggningslagen möjligt att upphäva eller ändra en ledningsrätt. Anläggningslagen innehåller inte något närmare om vad som gäller i ersättningshänseende vid sådana servitutsåtgärder. För ledningsrättsfallet finns emellertid i 33 § LL stadgat att ledningens innehavare är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom, på grund av att en ledningsrätt upphävs eller ändras. Om värdering blir aktuell vid upphävande eller ändring av servitut enligt anläggningslagen ligger det närmare till hands att analogt tillämpa de nämnda ersättningsreglerna i 33 § LL än ersättningsreglerna i 5 kap. FBL.

Det sagda skulle betyda att det vid upphävande eller ändring av rättighet vid omprövningsförrättning inte ges något utrymme för fördelning av eventuellt uppkommande vinst. I likhet med vad som gäller enligt expropriationslagens ersättningsregler är det således endast den härskande fastighetens värdeförändring som skall beaktas.

Vad som sålunda gäller enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen kan därför inte åberopas som ett argument bara för en anpassning av servitutsbildningsfallen. Nämnda förhållanden kan med väl så stor styrka även åberopas för att göra 4 kap. ExL tillämpligt vid samtliga fall av upphävande- eller ändringsåtgärder som företas enligt fastighetsbildningslagen.

I likhet med vad som sagts om servitutsbildningsfallen skulle en sådan anpassning inte i någon beaktansvärd utsträckning komma att motverka frivilliga överenskommelser.

Vid genomgången av servitutsbildningsfallen nämndes att servitutsbildningen någon gång kunde tänkas förekomma som ett led i en omarronderingsförrättning. Detta anfördes som ett argument mot anpassning. Det avvisades dock på närmare anförda skäl (se avsnitt 5.1.2). Det kan av samma anledning avvisas beträffande nu ifrågavarande åtgärder.

Fastighetsbildningsutredningens överväganden utmynnar sammanfattningsvis i det förslaget att, i syfte att åstadkomma förenkling och enhetlighet i värderingsförfarandet, det av fastighetsbildningslagen skall framgå att expropriationslagens ersättningsregler gäller i samtliga fall när servitut upphävs eller ändras genom fastighetsreglering. Ersättningen skall således bestämmas till ett belopp som motsvarar den härskande fastighetens värdeförändring.

6 Ersättning för personlig skada

6.1 Nuvarande förhållanden

De i rättstillämpningen vedertagna benämningarna *personlig skada,* dvs. sådan skada som det finns bestämmelser om i 5 kap. 12 § FBL, och *annan skada,* dvs. den skada varom stadgas i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen ExL, är två olika benämningar som avser samma slag av skada. Vad som åsyftas är olika slag av ekonomisk skada som inte ersätts enligt reglerna om regleringslikvid respektive reglerna om löseskilling och intrångsersättning. Beträffande i vilken omfattning sådan skada är ersättningsgill gäller olika regler i expropriationslagen och i fastighetsbildningslagen. Vid expropriation ersätts skadan fullt ut. Eftersom expropriationslagens ersättningsregler gäller vid tillämpning av anläggningslagen och ledningsrättslagen är förhållandet detsamma vid åtgärd enligt dessa lagar. Vid fastighetsreglering som sker som inlösen enligt 8 kap. FBL ersätts personlig skada också fullt ut (8 kap. 5 § och 6 § FBL). För fastighetsreglering i övrigt gäller emellertid att personlig skada kan ersättas bara i vissa bestämda situationer, nämligen vid regleringsåtgärd som innebär ett ingripande beträffande byggnad eller annan anläggning och vid sådan åtgärd som medför att arrenderätt upphör eller minskar i värde (5 kap. 12 § FBL).

I förarbetena till fastighetsbildningslagen har den nu nämnda begränsningen närmare motiverats. Fastighetsbildningskommittén uttalade att i den lagstiftning som fastighetsbildningslagen var ämnad att ersätta saknades möjlighet att generellt gottgöra personlig skada vid omregleringar. Enligt kommittén hade något behov av att kunna beakta sådan skada inte heller framträtt i praktiken och det system för omreglering som kommittén förordade medförde inte att behovet av särskilda regler med anledning av eventuell personlig skada skulle komma att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare (SOU 1963:68 s. 374 f).

Departementschefen delade kommitténs bedömning och stannade för att ersättning för personlig skada begränsades till dels de situationer där ingripande sker beträffande en byggnad eller någon annan anläggning, dels det fall då en arrenderätt drabbas (prop. 1968:128 s. B 422 f).

6.2 Överväganden och förslag

Det är möjligt att fastighetsbildningskommitténs bedömning, att personlig skada i praktiken inte är vanligt, är riktig. Fastighetsbildningsutredningen

kan emellertid tänka sig att personlig skada ibland uppkommer i andra fall än de för vilka det nu är möjligt att få ersättning. En förändrad ägoanordning kan exempelvis framtvinga en ändrad produktionsinriktning för ett jordbruksföretag. Sådant medför kostnader av olika slag. Ett annat exempel kan vara sådan flyttningskostnad som inte ersätts enligt nu gällande regler. Slutligen kan personlig skada drabba annan nyttjanderättshavare än arrendator. När sådana fall inträffar saknas bärande skäl för att inte ersättning skall utgå. För en utvidgning av möjligheten att få ersättning för personlig skada vid fastighetsreglering talar också den generella rätt härtill som föreligger enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Ett argument mot en sådan utvidgning skulle dock kunna anföras. Av de regler som gäller beträffande förrättningsförfarandet följer att förrättningsmannen självmant skall beakta eventuell ersättning för personlig skada. I praktiken kan detta bli svårt. Många uppgifter, t.ex. omsättning i rörelse, kan knappast inhämtas från och styrkas av annan än rörelseidkaren själv. En generell rätt till ersättning för personlig skada skulle således kunna medföra ett mera omständligt och tyngande förrättningsförfarande.

För att motverka sådana eventuella olägenheter skulle man emellertid kunna stadga att ersättning för personlig skada bestäms endast efter yrkande vid förrättningen. Handläggningsrutinen bör dock ändå vara den att förrättningsmannen aktivt verkar för att upplysa om möjligheten att få ersättning för personlig skada samt frågar sakägarna om det finns någon som yrkar sådan ersättning. Yrkandet bör kunna framställas formlöst. Vidare bör kravet på yrkande anses uppfyllt även om något belopp inte anges. Den som framställer yrkande bör däremot ange skadans art och i övrigt lämna behövliga upplysningar till grund för ett ställningstagande. Underlåter den som framställt yrkande att lämna sådana upplysningar som han själv sitter inne med, skall han inte kunna påräkna någon ersättning.

Mot bakgrund av dessa överväganden föreslår fastighetsbildningsutredningen att ersättning för personlig skada vid fastighetsreglering skall, i likhet med vad som gäller vid expropriation, utgå i samtliga fall, under förutsättning att yrkande härom framställts av sakägare vid förrättningen. Detta föreslås komma till uttryck genom en ändring av 5 kap. 12 § FBL. I enlighet med de överväganden som utredningen ovan gjort under avsnitt 4.7 beträffande inlösen enligt 8 kap. FBL blir 5 kap. 12 § FBL jämväl tillämplig när personlig skada uppkommer vid inlösen.

En fråga som varken behandlats i fastighetsbildningslagen eller i förarbetena till denna är hur ersättningen för personlig skada skall beräknas när den skadelidande också erhåller del i den vinst som uppstår vid förrättningen. Eftersom vinstfördelningsprincipen föreslås bli behållen vid fastighetsreglering i omarronderingssyfte kan denna problemställning aktualiseras även i framtiden.

Ersättning för personlig skada är, liksom ersättning för annan skada enligt expropriationslagen, att betrakta som en restpost. Ersättningen ifråga är således att anse som något som tillkommer utöver regleringslikviden. Den karaktär ersättningen sålunda har gör det, enligt fastighetsbildningsutredningens mening, naturligt att låta den utgå oberoende av resultatet av den ekonomiska reglering som sker enligt 5 kap. 10 – 11 §§ FBL. Det framstår dessutom som rimligt att den eller de som är berättigade till ersättning för

personlig skada inte därigenom skall få mindre vinst än övriga fastighetsägare eller ingen vinst alls. Det bör vara tillräckligt att denna princip kommer till uttryck motivledes.

I 5 kap. 10 §, 12 §, 24 § och 27 § FBL finns regler om ersättning vid olika ingripanden mot byggnad eller annan anläggning. Fastighetsbildningsutredningen har undersökt om det inte skulle vara möjligt att samla dessa bestämmelser på ett ställe. Utredningen har emellertid funnit att ersättning i anledning av att byggnad eller annan anläggning drabbas av regleringsåtgärd kan vara av så skiftande slag att den nuvarande ordningen framstår som lämpligast.

Överförs mark på vilken finns byggnad eller annan anläggning skall en regleringslikvid bestämmas i vanlig ordning. Är marken och byggnaden eller anläggningen förenad i en ägares hand åsätts byggnaden eller anläggningen inte något särskilt värde. Det värde som bestäms är i stället värdet på marken i bebyggt skick. Om ägaren till marken är någon annan än ägaren till byggnaden eller anläggningen blir det däremot nödvändigt att beräkna en särskild regleringslikvid för byggnaden eller anläggningen. Det innebär att en eventuell vinst som uppkommer till följd av själva byggnadens eller anläggningens överförande skall fördelas. Fastighetsbildningsutredningen förordar emellertid att någon vinstfördelning ej bör komma ifråga i framtiden. Till stöd för denna hållning vill utredningen i stort sett anföra samma skäl som under avsnitt 5.1 och 5.2 anförts för ett slopande av vinstfördelningsprincipen vid servitutsåtgärder. Därtill kommer att byggnadsskyddsreglerna i 5 kap. 7 § FBL medför att tvångsvis överföring av byggnad som utgör lös egendom i praktiken bara kan förekomma när byggnaden har ett obetydligt värde. Regleringslikviden till den som avträder byggnaden eller anläggningen bör således inte uppgå till mer än det värde byggnaden eller anläggningen har för avträdaren.

7 Förslag till ändring av regeln om tilldelningsvärdering

I 5 kap. 8 § andra meningen FBL behandlas de storleksförändringar som får företas genom fastighetsreglering. För att avgöra om en storleksförändring är tillåten måste förrättningsmannen ibland genomföra ett särskilt uppskattningsförfarande. Detta uppskattningsförfarande, som inte är obligatoriskt utan skall tillgripas bara när det behövs för genomförande av regleringen, benämns tilldelningsvärdering eller gradering och regleras närmare i 5 kap. 9 § FBL.

Skillnaden mellan tilldelningsvärdering och likvidvärdering är främst att man vid tilldelningsvärdering ser bort från vissa tillfälliga förhållanden som inte anses böra påverka tilldelningen, och i vissa fall lägger användningen för jordbruksändamål till grund för värderingen även för mark som skall användas för annat ändamål.

Huvudprinciperna för tilldelningsvärdering och likvidvärdering är i övrigt gemensamma. Fastighetsbildningsutredningens förslag beträffande likvidvärdering kommer därför, om de genomförs, att påverka den framtida tillämpningen av 5 kap. 9 §.

Utredningen har inte, mot bakgrund av bl. a. det sist sagda, funnit skäl att ändra denna paragraf utom i ett mindre avseende.

I Wallners promemoria föreslogs en ändring i paragrafen innebärande att avkastningen som värderingsgrund fick utgå ur lagtexten. Med ändringen avsågs att åstadkomma att graderingen av område skulle utföras med hänsyn särskilt till marknadsvärdet.

Förslaget mottogs positivt av de remissinstanser som yttrade sig i frågan.

Eftersom, enligt fastighetsbildningsutredningens bedömning, den av Wallner förordade ändringen innebär att innehållet i paragrafen anpassas till vad som redan förekommer i praktiken vill utredningen på nytt föra fram ändringsförslaget.

8 Specialmotivering

8.1 Inledning

Bestämmelserna i utredningens lagförslag har i allt väsentligt kommenterats i den allmänna motiveringen i betänkandet. I det följande lämnas i förekommande fall hänvisning till det avsnitt i den allmänna motiveringen där förslaget har utvecklats, och vidare ges vissa kompletterande kommentarer.

8.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

8.2.1 5 kap.

9 §
Se den allmänna motiveringen (kapitel 7).

10 §
I paragrafens första stycke, som tar upp bestämmelser om vad som skall ersättas i pengar med anledning av den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna, har sista meningen utgått. På grund av utredningens förslag om att slopa ersättningsbestämmelserna i 8 kap. FBL blir meningen överflödig.

Paragrafens andra stycke, som innehåller bestämmelser om hur ersättningen skall beräknas, har fått utgå. Utredningen har bedömt att bestämmelserna ej längre är nödvändiga med hänsyn till innehållet i de föreslagna nya 10 a och 10 b §§.

10 a §
Paragrafen är ny. I första stycket har tagits upp de grundläggande bestämmelserna om hur regleringslikviden skall beräknas vid i princip samtliga fall av fastighetsreglering med undantag för sådana som avser marköverföring i omarronderingssyfte och liknande. Det har härvid stadgats att det är 4 kap. ExL som skall gälla. Beträffande övervägandena bakom förslaget hänvisas till den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.1 – 4.4 och 4.6 samt 5.1 – 5.2).

I andra stycket föreskrivs att regeln om positiv värdepåverkan i 4 kap. 2 §

ExL och presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL äger tillämpning endast om marken skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering. Skälet till denna begränsning har redovisats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.6.2 och 4.6.3).

För tillämpningen av presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL vid regleringsförrättning krävs en särskild bestämmelse i fastighetsbildningslagen. I tredje stycket föreskrivs därför, med 13 § AL och 13 § LL som förebilder, att presumtionsregeln skall tillämpas på värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det fastighetsreglering påkallades.

Den i praxis utbildade kompensationsregeln att ersättningen för mark som ingår i allmän plats skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden m. m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata o.d. har lagfästs i fjärde stycket (se närmare avsnitt 4.2.2).

10 b §

Paragrafen är ny. I denna har tagits upp de grundläggande bestämmelserna om hur regleringslikviden skall beräknas vid fastighetsreglering som enbart berör jordbruks- eller skogsbruksfastighet eller jämväl annan slags fastighet men där regleringen har till övervägande syfte att åstadkomma rationaliseringar m. m. av jord- och skogsbruket. I tredje stycket har den nuvarande ordningen om bestämmande av endast en likvidvärdenivå när fråga är om större regleringsföretag i omarronderingssyfte lagfästs. I övrigt hänvisas till den allmänna motiveringen (se avsnitt 4.5).

Med hänsyn till vinstfördelningsprincipen vid nu ifrågavarande fastighetsreglering blir utrymmet för att tillämpa reglerna om värdeinfluens i 4 kap. 2 § ExL samt om värdetidpunkt och jämkning i 4 kap. 4 § ExL mycket litet. Utredningen har därför inte tagit upp några motsvarigheter till dessa regler i 10 b §. I fråga om värdetidpunkt och jämkning vill utredningen dock inte utesluta att det inom ramen för den skälighetsprövning som är förenad med vinstfördelningen kan förekomma fall där en analog tilllämpning av expropriationslagens regler kan framstå som befogad.

I paragrafens sista stycke har tagits upp den i nuvarande 8 kap. 5 § andra stycket FBL intagna regeln om verkan av åtgärder som företagits i avsikt att höja ersättningen. Bestämmelsen, som har utformats i nära anslutning till 4 kap. 5 § ExL, innebär att ersättning inte får fastställas med beaktande av värdehöjning som åstadkommits genom åtgärd som vidtagits i uppenbar avsikt att vinna högre ersättning. Bestämmelsen gäller så snart åtgärden vidtagits efter det att frågan om fastighetsreglering väckts.

11 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om jämkning av kapitalöverflyttningen i vissa fall, blir till följd av de ovan framlagda ändringsförslagen om beräkning av regleringslikviden i framtiden tillämplig bara vid fastighetsreglering i omarronderingssyfte eller motsvarande. I praktiken torde det huvudsakligen bli i de i 10 b § tredje stycket reglerade fallen, som det i framtiden kan bli aktuellt med jämkning.

Hänvisningen i första stycket till 10 § har ändrats till 10 b §.

I förtydligande syfte har "fastighetens värde" i första stycket ändrats till "fastighetens marknadsvärde".

12 §

Utredningens förslag att ersättning för personlig skada skall kunna utgå fullt ut så snart yrkande härom framställs vid förrättningen har kommit till uttryck genom ändring i paragrafens första stycke. Till följd härav har nuvarande andra stycket blivit överflödigt och fått utgå. I en ny paragraf i fastighetsbildningskungörelsen, 17 a §, har tagits in bestämmelser om skyldighet för förrättningsmannen att underrätta sakägare om vad denne har att iaktta för att få ersättning för personlig skada. Tredje och fjärde styckena har, med undantag för en redaktionell justering, behållits oförändrade.

Beträffande övervägandena bakom förslaget hänvisas till den allmänna motiveringen (se avsnitt 6.2).

Det yrkande som enligt utredningens förslag fordras för att ersättning för personlig skada skall kunna utgå bör anses likställt med en processhandling. Det betyder bl. a. att det ej längre kommer att vara tillåtet att anstå med yrkandet till handläggningen i fastighetsdomstolen eller i högre instans.[1] Det nu sagda innebär att det på sakägarna kommer att ställas ett ökat krav på aktivitet vid förrättningen för att inte rätten till ersättning för personlig skada skall förloras. Genom den skyldighet att aktivt verka för att upplysa om denna ersättningsmöjlighet som utredningen förordat skall åligga förrättningsmannen och som kommit till uttryck i den nya 17 a § FBK är det dock tillräckligt sörjt för att rättsförlust inte skall uppkomma.

En lämplig handläggningsrutin för fullgörande av förrättningsmannens upplysningsplikt kan vara att i samband med delgivning av ansökan om fastighetsbildning eller i kallelsen till första förrättningssammanträdet underrätta den eller de sakägare beträffande vilka ersättning för personlig skada kan bli aktuell om vad de har att iaktta därest de önskar få ersättning. Förrättningsmannen bör vid behov jämväl senare under förrättningens gång förkunna detta, t.ex. muntligen vid förrättningssammanträdet. Det får förutsättas att lantmäteriverket utarbetar behövliga anvisningar i frågan.

Genom att i lagtexten begagna termen "sakägare" kommer paragrafen inte att avse innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar. Innehavare av fordran tillgodoses genom reglerna i 5 kap. 16 § FBL. Utanför bestämmelsen faller jämväl ägare till sådan fastighet som angränsar regleringsområdet. Det skulle föra för långt att belasta förrättningsförfarandet med frågor som berör sådana ägare. Om ägare av fastighet som inte ingår i regleringen lider skada är han oförhindrad att i vanlig civil väg fordra ersättning härför.

13 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om fördelning av kostnader för fastighetsreglering. Den har behållits oförändrad. De föreslagna nya likvidvärderingsreglerna torde inte föranleda en annorlunda tillämpning av paragrafen.

Det är rimligt att anse att vid de regleringsfall som skall värderas enligt 10 a § bör huvudregeln forfarande vara att tillträdaren respektive den till vars förmån en servitutsåtgärd vidtas ensam svarar för kostnaderna för fastighetsreglering.

När det gäller omarronderingsfallen i 10 b § bör dock kostnadsfördelning äga rum i samma utsträckning som nu. Om regleringslikviden har bestämts

[1] Jfr högsta domstolens utslag i rättsfallet NJA 1976 s. 599 (Sv JT 1977 s. 366).

med tillämpning av principen om fördelning av båtnaden i proportion till respektive fastighets värdeförändring kan det vara lämpligt att fördela kostnaderna efter samma princip.

15 §
Regeln i tredje stycket om skyldighet att utge ränta på belopp som ej är betalt har ändrats i överensstämmelse med vad som gäller vid expropriation enligt 6 kap. 16 § ExL. Av nämnda lagrum framgår bl. a. att om en fastighet tillträtts vid olika tidpunkter skall räntan utgå från dagen för det första tillträdet. Räntan skall beräknas på hela den vid tillträdet obetalda delen av ersättningen även om bara en del av fastigheten har tillträtts. Om en sådan betalningsskyldighet skulle vara oskälig mot tillträdaren finns emellertid enligt lagrummet möjlighet att jämka räntebeloppet.

Vad nu sagts kommer således att gälla även vid fastighetsreglering. Till ledning för tillämpningen av jämkningsregeln vill fastighetsbildningsutredningen hänvisa till departementschefens uttalande i det lagstiftningsärende där 6 kap. 16 § ExL fick sin nuvarande lydelse (prop. 1975:102 s. 151 f).

18 §
I paragrafen har införts en möjlighet för parterna att komma överens om en avvikelse från den föreslagna nya ränteregeln i 5 kap. 15 § tredje stycket FBL.

8.2.2 8 kap.

5 §
Paragrafen har fått utgå. Dess andra stycke har överförts till 5 kap. 10 b § FBL. I övrigt hänvisas till den allmänna motiveringen (avsnitt 4.7).

6 §
Paragrafen har fått utgå. Se den allmänna motiveringen (avsnitt 4.7).

8.3 Förslaget till förordning om ändring i fastighetsbildningskungörelsen

17 a §
Paragrafen är ny. I denna har tagits in bestämmelser om skyldighet för förrättningsmannen att underrätta sakägare om vad denne har att iaktta för att få ersättning för personlig skada.

8.4 Förslaget till lag om ändring i 4 kap. expropriationslagen

3 a §
Paragrafen innehåller de grundläggande ersättningsprinciperna beträffande bebyggelsemark. Genom paragrafen har nämnda principer vilka hittills saknat lagstöd blivit kodifierade. Som förebild har tjänat ett motsvarande

förslag av PBL-utredningen. Paragrafen avses bli tillämplig både inom och utom detaljplanelagda områden. Utredningen hänvisar i övrigt till den allmänna motiveringen (avsnitt 4.1.1.2). Det bör anmärkas att med den nya fastighetens marknadsvärde bör i fastighetsregleringssammanhang förstås fastighetens värde med avdrag för de förrättningskostnader som påförs fastighetsägaren i anledning av förrättningen.

4 §

I paragrafen har begreppet värdetidpunkt införts. Dessutom har den tidigare underförstådda huvudregeln att tidpunkten för expropriationsmålets avgörande skall vara värdetidpunkt kodifierats. Paragrafen har samma lydelse som i PBL-utredningens förslag. I övrigt hänvisas till den allmänna motiveringen (avsnitt 4.6.4).

Särskilt yttrande

Av sakkunnige *Ingvar Fridell*

Jag kan inte ansluta mig till utredningens synsätt och förslag vad gäller den hårda anknytningen till expropriationslagens regler vid utformningen av reglerna för värdering i samband med fastighetsreglering inom områden utanför fastställd stadsplan.

Enligt min mening hade det varit värdefullt om utredningen något mera ingående hade analyserat hur resultatet blir vid tillämpning av de föreslagna värderingsreglerna i olika förekommande fall. Vad som sägs i det följande gör inte anspråk på att utgöra en sådan analys utan är endast ett försök att översiktligt belysa de förekommande värderingsproblemen.

1 Allmänt om fastighetsreglering och expropriation

Fastighetsreglering i olika former och med olika benämningar har under mer än tvåhundra år förekommit som medel att förbättra fastighetsförhållandena. Syftet med de marktilldelnings- och värderingsregler som funnits har i allt väsentligt varit att få till stånd en ekonomisk rättvisa mellan ägarna av de fastigheter som berörs av omregleringen. Uttryckt i moderna termer har ändamålet varit att åstadkomma en sådan fördelning av vinsten av omregleringen som kan uppfattas som skälig och rättvis och som därigenom kan underlätta omregleringen.

Under de senaste årtiondena har tillämpningen av fastighetsregleringsinstitutet ändrat karaktär. Antalsmässigt har alltmer kommit att överväga de fall då fastighetsreglering används för genomförande av plan. Fastighetsreglering har härigenom allt mer blivit ett alternativ till expropriation och inlösen enligt byggnadslagen.

Det är naturligt att – såsom skett vid fastighetsbildningsutredningens översyn av värderingsreglerna – hänsyn tas till denna förändring av fastighetsregleringsinstitutets användning.

Enligt min mening har emellertid utredningen gått för långt i sin strävan att vid värdering i samband med fastighetsreglering tillämpa expropriationslagens regler. Även om det vid fastighetsreglering finns möjlighet att med tvång genomföra avsedda åtgärder, måste dock frivillig medverkan eftersträvas i största möjliga utsträckning. De föreslagna reglerna minskar emellertid, som närmare skall visas i det efterföljande parternas benägenhet att medverka till önskvärda förändringar av fastighetsindelningen inom områden utanför fastställd stadsplan.

I praktiken blir fastighetsreglering enligt de föreslagna reglerna till stor del en ny form för expropriation. En sådan förändring av fastighetsregleringsinstitutet har visserligen till en del redan ägt rum genom den rättspraxis som utbildats, men tendensen förstärks genom att expropriationslagens regler föreslås bli tillämpade även i fall då expropriation ej kan ske.

Jämfört med formlig expropriation föreligger vidare stora skillnader vad gäller sakägarnas möjlighet att bevaka sin rätt. Dessa frågor skall visserligen senare behandlas av utredningen, men något färdigt förslag härom föreligger inte, än mindre några beslut om hur sakägarnas rättssäkerhet skall stärkas.

2 Genomsnittsvärdeprincipen

Som en huvudregel vid värderingen föreslår utredningen att den s. k. genomsnittsvärdeprincipen skall tillämpas. I sak innebär den, att värdet på en fastighet för enskilt bebyggande fördelas lika per kvadratmeter inom fastigheten.

För denna regel, som bygger på ett rättsfall från 1956 som i stor utsträckning har påverkat efterföljande rättspraxis, finns flera tungt vägande skäl. Inte minst är regeln enkel att tillämpa. I åtskilliga fall svarar den dock dåligt mot den verkliga fördelningen av värdena inom en fastighet för byggnadsändamål. Detta kan visas med de regler som gäller vid fastighetstaxering, såsom framgår av följande *exempel.* Taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet.

Riktvärde avseende tomtstorlek 700–1 400 m²: 100 000 kr
„ „ „ 1 400–2 800 m²: 120 000 kr
„ „ „ 350– 700 m²: 90 000 kr

Med utgångspunkt härifrån kan konstateras följande

Tomtstorlek 500 m²: värde 90 000 kr
„ 1 000 m²: „ 100 000 kr
„ 2 000 m²: „ 120 000 kr

Marginalvärdet per m² om värdet anses variera rätlinjigt vid en storleksförändring är under sådana omständigheter för en tomt på 1 000 m² 20 kr både vid minskning och ökning med en kvadratmeter. I detta fall är alltså marginalvärdet endast en femtedel av genomsnittsvärdet.

Detta exempel avser närmast bebyggda tomter eller obebyggda tomter med endast en möjlig byggnadsrätt. I andra situationer, exempelvis då byggrätt uppkommer eller upphör om visst markområde tillföres eller avskiljs från en befintlig fastighet, kan det marginella marknadsvärdet i stället överstiga genomsnittsvärdet.

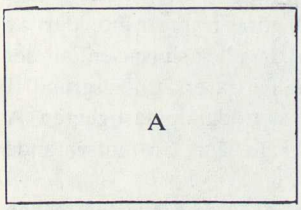
Även om alltså många praktiska skäl talar för genomsnittsvärdeprincipen leder den därför ofta till sådana resultat, att de av utredningen föreslagna möjligheterna till avsteg från denna princip vid värderingen måste utnyttjas.

3 Utfallet av de föreslagna ersättningsreglerna i några fall

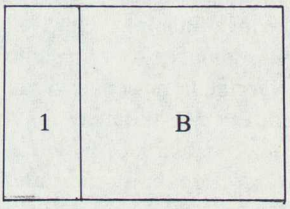
Enligt utredningens förslag (andra stycket av den föreslagna 3 a § i 4 kap. expropriationslagen) skall ersättning som beräknas enligt genomsnittsvärdeprincipen jämkas om den framstår som uppenbart oskälig.

Såsom framgår av föregående avsnitt torde ofta förhållandena vara sådana, att jämkning skall ske. Fråga är då, hur sådan jämkning skall göras och vad resultatet blir.

En faktor av stor betydelse i detta sammanhang är om den berörda fastigheten redan är bebyggd eller kan bebyggas även utan den ändring av fastighetsindelningen varom fråga är, eller om byggrätt uppkommer först genom fastighetsregleringen. För att få en anknytning till utredningens förslag tillämpas här dock samma indelning som i betänkandet. Fem fall behandlas, som alla kan illustreras med följande figur.



Figur a



Figur b

Fall 1. Markområdet 1 tillhör fastigheten A. Fastigheten B används för byggnadsändamål. Enligt fastställd stadsplan och tomtindelning skall markområde 1 tillhöra fastigheten B. Område 1 skall genom fastighetsreglering överföras från A till B. Fallet motsvarar avsnitt 4.1.1 i betänkandet.

Fall 2. Överensstämmer med fall 1 bortsett från att fastställd tomtindelning ej föreligger, men väl fastställd stadsplan. Motsvarar avsnitt 4.1.2 i betänkandet.

Fall 3. Överensstämmer med fall 1 och 2 bortsett från att varken fastställd stadsplan eller fastställd tomtindelning föreligger. Motsvarar avsnitt 4.1.3. i betänkandet.

Fall 4. Fråga är att överföra markområde 1, som används för jordbruksändamål, från A till B i arronderingssyfte. Motsvarar avsnitt 4.5 i betänkandet.

Fall 5. Markområde 1 tillhör fastigheten B men är belastad med ett servitut till förmån för A. Genom fastighetsreglering skall servitutet upphävas. Motsvarar avsnitt 5.2 i betänkandet.

I *fall 1* (tomtbildning vid fastställd tomtindelning) är – såsom utredningen framhållit – enligt gällande rättspraxis genomsnittsvärdeprincipen en huvudregel vid beräkningen av ersättningen. Om den mottagande fastigheten B inte kan bebyggas såvida inte fastighetsindelningen genom fastighetsregleringen bringas i överensstämmelse med den fastställda tomtindelningen, är vidare marginalvärdet på område 1 för ägaren av den mottagande fastigheten B (i princip) lika med hela värdet på den nya tomten, eller m. a. o. större än värdet beräknat enligt genomsnittsvärdeprincipen. I sådant fall leder användningen av denna värderingsregel till att både ägaren av den

avträdande och ägaren av den mottagande fastigheten får andel av vinsten och därigenom ett ekonomiskt intresse av att medverka till bildandet av den nya tomten.

Om den mottagande fastigheten B redan är bebyggd är situationen annorlunda. Detta fall lämnas dock här.

I *fall 2* är situationen likartad med den i fall 1. Genom att möjlighet finns att också i detta fall utarbeta och fastställa tomtindelning kan i stort sett samma slutsatser dras som för fall 1. Vissa likheter föreligger dock samtidigt med efterföljande fall 3.

I *fall 3* är möjligheterna till varierande lösningar större än i fall 1. Möjlighet till expropriation eller inlösen enligt byggnadslagen finns inte. Om fastigheten B redan är bebyggd eller möjlig att bebygga även utan att utökningen med markområdet kommer till stånd, kan – såsom framgått av exemplet i avsnitt 2 ovan – genomsnittsvärdet kraftigt överstiga marginalvärdet. Om genomsnittsvärdeprincipen skall tillämpas också i detta fall såsom en huvudregel, torde därför den föreslagna möjligheten till jämkning ofta behöva tillämpas. Hur i så fall jämkningen skall göras framgår inte klart av utredningen. Av framställningen kan emellertid dras den slutsatsen, att det marginella marknadsvärdet för mottagaren skall vara ersättningsgrund. I sådant fall tillfaller all vinst ägaren av den avträdande fastigheten A (marginalvärdet för denna fastighet förutsätts vara lägre än motsvarande värde för den mottagande fastigheten).

I *fall 4* (omarrondering av jordbruksfastigheter) fördelas vinsten mellan avträdare och tillträdare i proportion till vardera fastighetens värdeförändring. Förhåller sig dessa exempelvis för A och B som 1 till 4 fördelas vinsten med 20 % till ägaren av A och 80 % till ägaren av B.

I *fall 5* (upphävande av servitut) skall enligt utredningens förslag expropriationslagens ersättningsregler gälla, varigenom ersättningen bestäms till ett belopp som motsvarar den härskande fastighetens (A) värdeförändring. En sådan ersättningsprincip leder till att den tjänande (mottagande) fastigheten får hela vinsten av fastighetsregleringen.

Sammanfattningsvis gäller följande.

Vid tomtbildning inom område med fastställd stadsplan och tomtindelning (fall 1) synes på grund av den klara rättspraxis som utbildats (genomsnittsvärdeprincipen) såsom utredningen föreslagit en direkt tillämpning av expropriationslagens värderingsregler vara motiverad. Övervägande skäl synes också föreligga för att denna rättspraxis lagfästes i detta fall. Liknande slutsatser kan dras också för tomtbildning inom område med fastställd stadsplan men utan fastställd tomtindelning (fall 2).

Vid tomtbildning inom område utan fastställd stadsplan (fall 3) är skälen för att använda expropriationslagens ersättningsregler mindre. Avsteg från genomsnittsvärdeprincipen torde ofta bli nödvändiga. Vid tillämpning av den föreslagna jämkningsregeln synes marginalvärdet för den mottagande fastigheten i flertalet fall bli ersättningsgrund. Vinsten av fastighetsregleringen tillfaller i så fall i sin helhet ägaren av den avstående fastigheten medan ägaren av den mottagande fastigheten blir helt utan vinst.

Vid upphävande av servitut (fall 5) blir resultatet av utredningens förslag det helt motsatta jämfört med tomtbildning, genom att vinsten av fastighetsregleringen i stället i sin helhet tillfaller ägaren av den mottagande (tjänande)

fastigheten. Den föreslagna ersättningsregeln avviker från den rättspraxis som utbildats vid upphävande av servitut.

4 Slutsatser

Som redan nämnts skulle en mera naturlig indelning än som här valts vara att utgå från om berörd fastighet är bebyggd eller inte. De slutsatser som här redovisats blir genom det valda angreppssättet till viss del osäkra. En mera ingående analys hade varit önskvärd, men jag har här endast haft möjlighet att i grova drag antyda problemen och de resultat de föreslagna värderingsreglerna leder till.

Trots att de fem fall som behandlats här ovan är likartade, leder de av kommittén föreslagna värderingsreglerna till helt olika resultat. I fall 3 får ägaren till den avträdande fastigheten hela vinsten, i fall 5 ägaren av den mottagande (tjänande) fastigheten hela vinsten, medan i fall 4 vinsten fördelas i proportionen 1 till 4. Också i fall 1 och 2 torde vinsten normalt fördelas mellan avträdande och tillträdande.

För att ägaren av en fastighet skall ha något intresse av att ansöka om eller på annat sätt medverka till en fastighetsreglering krävs, att han kan räkna med att få åtminstone någon vinst av åtgärden. I fall 3 är risken för sökanden B stor att han inte får någon vinst alls, eftersom A kan kräva, att värderingen utföres på sådant sätt, att B får betala fulla marginalvärdet för honom. Samtidigt kan inte B påräkna någon ersättning för tidsåtgången vid förrättningen för att själv eller med anlitande av expertis kunna bevaka att värderingen blir riktig. Han drabbas också av de risker som följer av den osäkerhet som är förenad med all värdering.

I fall 5 föreligger en liknande situation för ägaren av fastigheten A. I fall 4 finns däremot ekonomiska motiv för båda parterna att medverka, även om de kan ha skilda åsikter om det skäliga i att fördela vinsten så ojämnt (förhållandet 1:4). Också i fall 1 och 2 torde bägge parter få andel av vinsten och därmed ha ekonomiska motiv att medverka till att fastighetsregleringen genomförs.

Sammanfattningsvis anser jag – med de reservationer som angivits – att de föreslagna värderingsreglerna vid fastighetsreglering för tomtbildning inom område utan fastställd stadsplan och vid upphävande av servitut motverkar parternas intresse av att medverka till fastighetsregleringen. Reglerna leder också till att riskerna till följd av osäkerheten i värderingen blir onödigt stora. Det försvårar härigenom på ett olämpligt sätt frivilliga överenskommelser vid fastighetsreglering. Reglerna bör därför ges en mindre låst utformning, som gör det möjligt att besluta om en sådan värdering, som i de särskilda fallen uppfattas som skälig och rättvis.

Statens offentliga utredningar 1983

Kronologisk förteckning

1. Fristående skolor för inte längre skolpliktiga elever. U.
2. Nytt militärt ansvarssystem. Ju.
3. Skatteregler om traktamenten m. m. Fi.
4. Om hälften vore kvinnor. A.
5. Koncession för försäkringsrörelse. Fi.
6. Radon i bostäder. Jo.
7. Ersättning för miljöskador. Ju.
8. Stämpelskatt. Fi.
9. Lagstiftningen på kärnenergiområdet. I.
10. Användning av växtnäring. Jo.
11. Bekämpning av växtskadegörare och ogräs. Jo.
12. Former för upphandling av försvarsmateriel. Fö.
13. Att möta ubåtshotet. Fö.
14. Barn kostar. S.
15. Kommunalforskning i Sverige. C.
16. Sysselsättningsstrukturen i internationella företag. I.
17. Näringspolitiska effekter av internationella investeringar. I.
18. Lag mot etnisk diskriminering i arbetslivet. A.
19. Den stora omställningen. I.
20. Bättre miljöskydd II. Jo.
21. Vilt och jakt. Jo.
22. Utbildning för arbetslivet. A.
23. Lag om skatteansvar. Fi.
24. Ny konkurslag. Ju.
25. Internationella faderskapsfrågor. Ju.
26. Bestrålning av livsmedel. Jo.
27. Bilar och renare luft. Jo.
28. Bilar och renare luft. Bilaga. Jo.
29. Invandringspolitiken. A.
30. Utbyggd havandeskapspenning m. m. S.
31. Familjeplanering och abort. S.
32. Företagshälsovård för alla. A.
33. Kompetens inom hälso- och sjukvården m.m. S.
34. Information som styrmedel. I.
35. Patentprocessen och sanktionssystemet inom patenträtten. Ju.
36. Effektivare företagsrevision. Ju.
37. Fastighetsbildning 1. Avveckling av samfällda vägar och diken. Ju.
38. Fastighetsbildning 2. Ersättningsfrågor. JU.

KUNGL. BIBL.
1983 09-12

Statens offentliga utredningar 1983

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Nytt militärt ansvarssystem. [2]
Ersättning för miljöskador. [7]
Ny konkurslag. [24]
Internationella faderskapsfrågor. [25]
Patentprocessen och sanktionssystemet inom patenträtten. [35]
Effektivare företagsrevision. [36]
Fastighetsbildningsutredningen. 1. Fastighetsbildning 1. Avveckling av samfällda vägar och diken. [37]
2. Fastighetsbildning 2. Ersättningsfrågor. [38]

Försvarsdepartementet

Former för upphandling av försvarsmateriel. [12]
Att möta ubåtshotet. [13]

Socialdepartementet

Barn kostar. [14]
Utbyggd havandeskapspenning m. m. [30]
Familjeplanering och abort. [31]
Kompetens inom hälso- och sjukvården m.m. [33]

Finansdepartementet

Skatteregler om traktamenten m. m. [3]
Koncession för försäkringsrörelse. [5]
Stämpelskatt. [8]
Lag om skatteansvar. [23]

Utbildningsdepartementet

Fristående skolor för inte längre skolpliktiga elever. [1]

Jordbruksdepartementet

Radon i bostäder. [6]
Utredningen om användningen av kemiska medel i jord och skogsbruket m. m. 1. Användning av växtnäring. [10] 2. Bekämpning av växtskadegörare och ogräs. [11]
Bättre miljöskydd II. [20]
Vilt och jakt. [21]
Bestrålning av livsmedel. [26]

Bilavgaskommittén. 1. Bilar och renare luft. [27] 2. Bilar och renare luft. Bilaga. [28]

Arbetsmarknadsdepartementet

Om hälften vore kvinnor. [4]
Lag mot etnisk diskriminering i arbetslivet. [18]
Utbildning för arbetslivet. [22]
Invanderingspolitiken. [29]
Företagshälsovård för alla. [32]

Industridepartementet

Lagstiftningen på kärnenergiområdet. [9]
Direktinvesteringskommittén. 1. Sysselsättningsstrukturen i internationella företag. [16] 2. Näringspolitiska effekter av internationella investeringar. [17]
Den stora omställningen. [19]
Information som styrmedel. [34]

Civildepartementet

Kommunalforskning i Sverige. [15]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

KUNGL. BIBL.
1983 09-12
ST[illegible]M

Liber
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-07636-5
ISSN 0375-250X