



Jan-Åke Persson

Tekniska Servicenämnden

jan-ake.persson@trelleborg.se

Intrångsersättning för markanvändning

Sammanfattning

Vid utförande av ledningsentreprenader krävs en överenskommelse med fastighetsägaren där ledningens intrång på fastigheten ersätts på ett skäligt och likvärdigt sätt.

Föreslagen värderingsmodell är tydlig och lätt att tillämpa. Föreslagna belopp för intrångsersättning är i nivå med den som Lantmäteriet tillämpar vid ledningsrättsförrättningar.

För vidare information se tjänsteskrivelse rubrik "Ärendet".

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Intrångsersättning för markanvändning TSN 2020/267 2021-02-16

Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Tekniska servicenämnden föreslås besluta

att tekniska serviceförvaltningen tillämpar föreslagen värderingsmodell.

Beslutet skickas till

Här skrivs till vem det slutgiltiga beslutet ska skickas.

Ärendet

Syfte

En avtalad överenskommelse med respektive fastighetsägare är en förutsättning för att genomföra ledningsentreprenader.

I detta dokument föreslås en värderingsmodell som är avsedd att användas vid beräkning av ersättning till fastighetsägare i samband med förläggning av va-ledningar i Trelleborgs kommun. Syftet med modellen är att på ett enkelt och rättvist sätt kunna beräkna ersättningens storlek.

En vanligt förekommande värderingsmodell är Lantmäteriets värderingsmodell. Denna är uppbyggd på ett komplicerat sätt och värderar det bestående intrånget efter arbetsområdets bredd i samband med nedläggningen av ledningen. Modellen som här är föreslagen är enklare att tillämpa och följer ungefär hur ledningsintrång har ersatts i Trelleborgs kommun under de senaste 30 åren. Ersättningsbeloppen är dock högre än vad som tidigare betalats av Trelleborgs kommun och mer i nivå med ersättningsnivån enligt Lantmäteriets modell.

Värderingsprinciper

Vid ledningsrätt (13 § LL) bestäms ersättningen utifrån reglerna i 4 kapitlet expropriationslagen. Det innebär att fastighetsägaren har rätt till ersättning för den marknadsvärdesminskning på fastigheten som ledningen orsakar. Med marknadsvärde menas det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning på den öppna marknaden. Skillnaden i fastighetens marknadsvärde före och efter intrånget ska bestämmas. På marknadsvärdesminskningen ska dessutom ytterligare ersättning på 25 % betalas.

Vid bedömning av marknadsvärdesminskning till följd av ledningsdragning är det svårt att använda sig av köpeskillingsstatistik. Marknadsvärdesminskningen får därför bestämmas med marknadssimulering, dvs. marknadens förändring i betalningsvilja som följer av att fastigheten belastas av underjordisk ledning ska bedömas.

Uppkommer, till följd av intrånget, tillfälliga ökade kostnader eller tillfälliga minskade intäkter för fastighetsägaren ska även sådan skada ersättas. Denna skada benämns i expropriationslagen som annan ersättning.

Vid anläggande av ledningar är en stor ersättningspost de tillfälliga skador som uppstår i samband med anläggandet. Mark kommer att tas i anspråk under anläggandet vilket innebär att fastighetsägaren inte kommer kunna använda sin fastighet normalt. Intrånget kan också påverka användandet av resterande del av fastigheten på grund av kringkörningar etc.

Värderingsmodellen ersätter

- marknadsvärdesminskning på grund av va-lednings intrång
- bestående brukningshinder.

Värderingsmodellen omfattar inte ersättning för annan skada så som

- va-ledningar förlagda i tomtmark
- grödskada under anläggningsåret
- framtida grödskada
- uteblivet ekonomiskt stöd

- merarbete på grund av uppdelning av arealer vid utförande av ledningsförläggning
- stenspöckning
- flyttning av betesdjur
- uppförande av tillfällig inhägnad
-

Ersättning för annan skada beräknas från fall till fall.

Ersättning utbetalas till fastighetens ägare.

Värderingsmodell

Några år efter ledningens nergrävning kommer skadan av grävningsarbetena och ledningens existens inte att synas. Ledningen finns dock där och innebär en rättslig belastning på fastigheten. Enligt det markupplåtelseavtal som kommunen tecknar med fastighetsägaren kommer ledningen i framtiden inte medföra några framtida kostnader för fastighetsägaren, alla skador vid eventuella framtida reparationer etc. kommer att ersättas av ledningsägaren.

Ersättningens belopp är summan av ett fast belopp, en löpmeterersättning beroende av va-ledningarnas utbredning samt värdet på bestående brukningshinder.

Fast belopp

Det fasta beloppet är en ersättning för fastighetsägarens administrativa arbete i samband med överenskommelsen med kommunen och vid beräkning av annan skada.

Ledningars utbredning

Faktorer som påverkar ersättningsbeloppet är antalet va-ledningar, deras storlek samt längden på ledningarna. Fler ledningar och större ledningar innebär att intrånget blir större och mer befast. Ersättning omfattar belopp för antal ledningar samt tillkommande belopp för samtliga ledningar med diameter 200 mm och större.

Bestående brukningshinder

Ersättning för bestående brukningshinder, som till exempel brunnar och ventiler, ersätts enligt 1974 års åkernorm. Denna modell använder Lantmäteriet vid beräkning av ersättning.

Värderingsmodell

Fast belopp 1 500 kr

Belopp per antal ledningar

Antal ledningar	Belopp (kr)/löpmeter
1	30
2	40
3	50
4	60

Belopp per lednings storlek

Ledningsdimension (mm)	Belopp (kr)/löpmeter
200-299	20

300-399	30	
400-999	40	
1000 och större		80

Ersättningsbelopp för bestående hinder

Ersättningsbelopp i förhållande till närmaste fältkant

Avstånd till

fältkant (m)	Belopp (kr)
0-1	8 000
1-2	10 000
2-3	12 000
mer än 3	40 000

I de fall då fastigheten berörs av en marknadsvärdesminskning, så är denna kompenserad med en uppräknig av ersättningsbelopp med 25%.

Exempel

- 1) En vattenledning med diameter 50 mm läggs i åkermark. Sträckan är 30 m och arbetsområdet är 10 m brett.

Ersättning enligt föreslagen värderingsmodell:

2 400 kr (1 500 kr + 30 x 30 kr) + ersättning för annan skada

Ersättning enligt Lantmäteriets värderingsmodell:

1 000 kr (1,25 x (500 kr + 30 x 10 x 1 kr)) kr + ersättning för annan skada

- 2) En dagvattenledning med diameter 315 mm läggs i åkermark. Sträckan är 100 m och arbetsområdet är 12 m brett.

Ersättning enligt föreslagen värderingsmodell:

7 500 kr (1 500 kr + 100 x (30 + 30) kr) + ersättning för annan skada

Ersättning enligt Lantmäteriets värderingsmodell:

5 000 kr (1,25 x (1 000 kr + 100 x 12 x (2 kr + 0,50 kr))) kr + ersättning för annan skada

- 3) En vattenledning med diameter 200 mm och en tryckavloppsledning med diameter 110 läggs med 20 cm mellanrum i åkermark. Sträckan är 500 m och arbetsområdet är 15 m brett.

Ersättning enligt föreslagen värderingsmodell:

31 500 kr (1 500 kr + 500 x (40 + 20) kr) + ersättning för annan skada

Ersättning enligt Lantmäteriets värderingsmodell:

24 688 kr (1,25 x (1 000 kr + 500 x 15 x (2 kr + 0,50 kr))) kr + ersättning för annan skada