



Utredning


XXXX-XX-XX

Ärendenummer

O161791

Förrättningslantmätare

Fredrik Cervell

Ärende	Anläggningsåtgärd, omprövning av Lyse-Berga ga:5. Kommun: Lysekil Län: Västra Götaland
Sammanfattning	Delägarna till Lyse-Berga ga:5 ska betala 50 000 kronor till ägaren av Lyse-Berga 1:154, Lysekils kommun. Delägarna till Lyse-Berga ga:5 ska betala 6700 kronor till ägaren av Lyse-Berga 1:5, Monica och Rickard Levander. Delägarna till Lyse-Berga ga:5 ska betala 1100 kronor till ägaren av Lyse-Berga 2:7, Monica och Rickard Levander.
Hänvisning till författning	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1972:719) PBL Plan- och Bygglagen (2010:900)
Bakgrund och värderingsförutsättningar	I ärende med rubricerat ärendenummer har yrkande inkommit om att utöka befintlig gemensamhetsanläggning, Lyse-Berga ga:5, med två vändplatser som ligger inom område som inte är planlagt, se gråmarkerade områden på kartskissen nedan. Något avtal finns inte med Lysekils kommun. Lantmäteriet utför officialvärdering för intrånget som uppkommer med upplåtelsen av mark för två vändplatser. 
	Yrkande har även inkommit om att utöka befintlig gemensamhetsanläggning, Lyse-Berga ga:5, med mötesplatser som finns längs huvudvägen men inte ingick vid EVL-beslutet. Något avtal finns inte med markägaren till Lyse-Berga 1:5 och 2:7, där mötesplatserna ligger. Lantmäteriet utför officialvärdering för intrånget som uppkommer med upplåtelsen av mark för mötesplatserna. Lantmäteriet bedömer att ytan som mötesplatserna

upptar på fastigheten Lyse-Berga 1:5 är 114 m² och Lyse-Berga 2:7 är 18 m².

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten för ersättning är förrättningens laga kraft datum. Värdetidpunkt för värdeutredningen är utredningens datum för upprättande.

Lagregler

Enligt 13 § anläggningslagen (AL) ska ersättning för mark och annat utrymme som upplåts för en gemensamhetsanläggning bestämmas enligt reglerna i 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen (FBL).

Expropriationsfall

För åtgärder där marken kan tas i anspråk tvångsvis enligt 14 kap 14-18 §§ plan- och bygglagen (PBL) eller där marken hade kunnat tas i anspråk genom expropriation ska enligt 5 kap 10a § andra stycket FBL ersättning bestämmas genom tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (ExL). Denna tillämpning innebär att ersättning ska bestämmas till den marknadsvärdeminskning som uppstår för den fastighet som avstår eller upplåter mark. Utöver marknadsvärdeminskningen ska även ett påslag om 25 % göras.

Vinstfördelningsfall

För åtgärder där marken inte kan tas i anspråk tvångsvis med stöd av PBL eller för åtgärder som inte har expropriativ karaktär ska vinstfördelning ske enligt 5 kap 10a § tredje stycket FBL. Ersättningen bestäms då till den marknadsvärdeminskning åtgärden medför för de upplåtande fastigheterna. Utöver ersättning för marknadsvärdeminskning ska de upplåtande fastigheterna även få ta del av den vinst åtgärden genererar. Vinsten som åtgärden medför bedöms utifrån den värdeökning som uppstår för de tillträdande fastigheterna borträknat kostnader för åtgärden samt marknadsvärdeminskningen hos de fastigheter som upplåter mark.

Värderingsmetoder

Det aktuella fallet är ett så kallat vinstdelningsfall vilket innebär att intrångsersättning ska betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av frånträdande fastighets marknadsvärde som uppkommer genom att mark frånförs den. Frånträdande fastigheten ska även ha en skälig del av vinsten som blir en följd av att tillträdande fastighet förbättras som bostadsfastighet och därmed ökar i marknadsvärde.

För att beräkna marknadsvärdeminskningen och vinsten för vändplatserna och mötesplatserna ska den indirekta vinstfördelningsmetoden genomsnittsvärdeprincipen tillämpas.

Principen berörs i förarbetena och har slagits fast genom två avgöranden i högsta domstolen (NJA 1956 s.603 och NJA 1989 s.431). Den tillämpas i fråga om tomtbildning, det vill säga när en fastighet som är avsedd för bebyggelse ska nybildas, utökas eller kompletteras

med servitut. Principen innebär att likvidvärdet bestäms med ledning av det genomsnittliga värdet som den utökade fastigheten har innan några exploateringsåtgärder vidtagits (genomsnittligt råtomtsvärde).

Motivet bakom genomsnittsvärdesprincipen kan sägas vara dels att varje kvadratmeter behövs för att en bebyggbar fastighet ska kunna bildas. Fördelningen ska alltså göras på råtomtnivå, det vill säga markens värde utifrån den tillåtna byggrätten, men exklusive exploateringskostnader såsom avgifter för VA, förrättningskostnader, rivning, anläggningskostnader m.m. Värdet för mottagande fastighet bedöms enligt nedan.

Värdering

Genomsnittsvärdeprincipen

Vändplatser vid Sandviksvägen och söviksvägen samt mötesplatser längs huvudvägen

Ortprisanalys

Försäljning av råtomtmark för småhus (typkod 210) har studerats i området. Några jämförbara köp har inte hittats.

Taxeringsvärdering

Då det vid ortprisanalysen inte kunde hittas några jämförbara köp, görs en kompletterande analys med hjälp av jämförbara värdeområden inom kommunen.

Marknadsvärdet för en enbostadstomt uppskattas med hjälp av relationen mellan riktvärdet (T) vid den allmänna fastighetstaxeringen för enbostadstomter och genomsnittliga köpeskillingar (K) för bebyggda enbostadsfastigheter inom Lysekils kommun.

I detta fall används fastigheten Lyse-Berga 1:149 som referens för att räkna fram ett genomsnittligt råtomtmarksvärde.

Fastigheten ligger inom värdeområde 1484017 (Lysekils kommun).

Riktvärdet för en normaltomt i området är 850 000 kr enligt 2018-2020 års taxering och normaltomtens storlek 1200 m².

En arealjustering görs med $7 \text{ m}^2 \times 170 \text{ kr/m}^2 = 1190 \text{ kr}$.

Eftersom VA-klassen för området är 3 (enskilt vatten och avlopp), räknas tre klasser av vilket ger: $-28 \text{ 000 kr} \times 3 = -84 \text{ 000kr}$

Reduktion görs för tomtanläggningar samt förrättningskostnad enligt schablon vilket ger: -100 000 kr

$850 \text{ 000} - 1190 - 84 \text{ 000} - 100 \text{ 000} = 664 \text{ 810 kr}$

Aktuellt område ligger inom belägenhetsfaktor 3 (76 – 150 m till strand) varvid värdet ska multipliceras med 1,8.

Detta ger $664 \text{ 810} \times 1,8 = 1 \text{ 196 658 kr}$ vilket är taxeringsnivån för råtomtmark.

För att få fram marknadsvärdesnivån, ska taxeringsnivån multipliceras med K/T värdet. K/T värdet har studerats för samtliga bebyggda småhusfastigheter i Lysekils kommun. Detta ger ett K/T värde på 1,97, se bilaga 1.

Marknadsvärdet för råtomtmark blir således 2 357 416 kr.

Värdet divideras med den totala arealen på fastigheten: 1193 m².
Genomsnittligt råtomtmarksvärde blir således:

$$2\,357\,416 / 1193 = 1976 \text{ kr/m}^2 \text{ avrundat}$$

Att använda sig av ett fullt genomsnittsvärde bedöms i detta fall inte skäligt. Marknadsvärdeminskningen för belastad fastighet bedöms som minimal av intrånget samt att marknadsvärdeökningen för berörda fastigheter för nyttjande av två vändplatser är försumbar. I detta fall bedöms det skäligt att använda ett råmarksvärde som baseras på råtomtmarksvärdet.

För att bedöma råmarksvärdet i området används en procentsats av råtomtmarksvärdet. Det är skäligt att anta att ett råmarksvärde är 3-5 % av ett genomsnittligt råtomtmarksvärde. Ett råmarksvärde som är 3% av ett råtomtmarksvärde bedöms i det här fallet som skäligt. Detta ger ett råmarksvärde på 59 kr/m².

Ersättningen för vändplatserna blir således:

Vändplatsen vid planområdets gräns vid Sandviksvägen: 470 m² x 59 kr/m² = 27 730, avrundat 28 000 kronor.

Vändplatsen vid planområdets gräns vid slutet av Sövikstigen 365 m² x 59 kr/m² = 21 535 kr, avrundat 22 000 kronor.

Ersättningen för mötesplatserna blir således:

Mötesplatser berörande Lyse-Berga 1:5: 114 m² x 59 kr/m² = 6726, avrundat 6700 kronor.

Mötesplats berörande Lyse-Berga 2:7: 18 m² x 59 kr/m² = 1062 kr, avrundat 1100 kronor.

Summering av ersättning:

Lyse-Berga 1:154: 28 000 kr + 22 000 kr = **50 000 kronor.**

Lyse-Berga 1:5: **6700 kronor.**

Lyse-Berga 2:7: **1100 kronor.**