

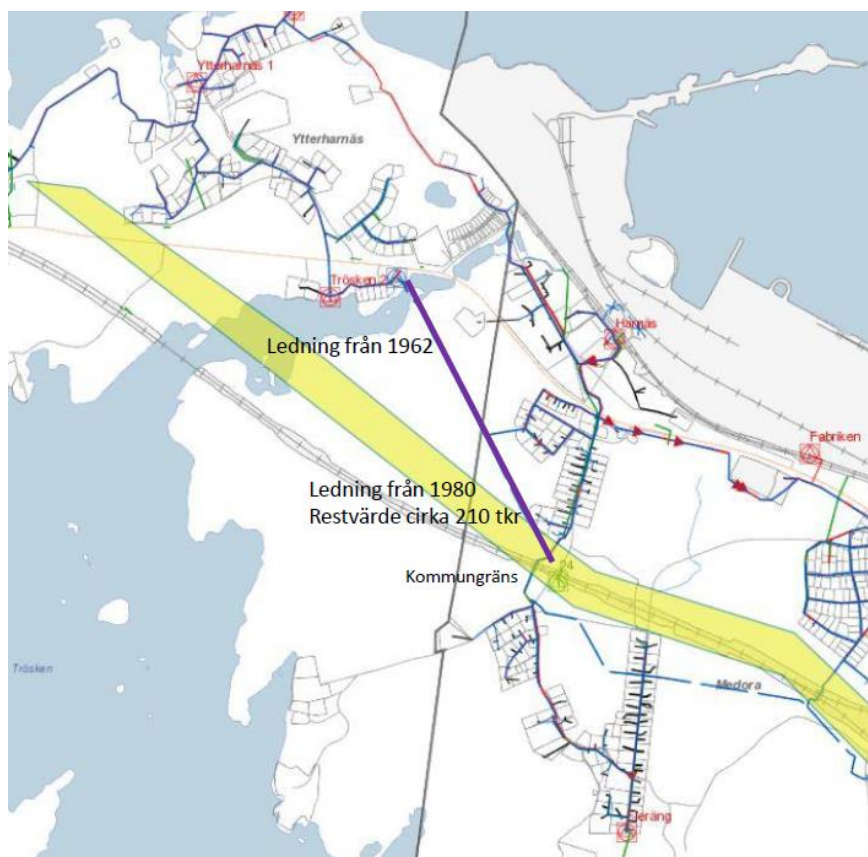
PM ANGÅENDE ERSÄTTNING VID EXPROPRIATION/ INLÖSEN AV VATTENLEDNING MELLAN ÄLVKARLEBY OCH FURUVIK

Bakgrund/uppdrag

Älvkarleby vatten äger idag en ledning som går från vattenverket i Älvkarleby till kommungränsen mot Gävle. Via en ledning på Gävlesidan försörjer ledningen orten Furuviik med dricksvatten. Gästrikevatten har nu planer på att anlägga en ny vattentäkt i Älvkarleby och bygga en ny vattenledning från denna till Gävle. I samband med detta avses den befintliga ledningen lösas in. Av Gästrikevatten har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma den ersättning som skulle utgå om ledningen löstes in med stöd av expropriationslagen.

Beskrivning

Aktuell ledning på Älvkarlebysidan är anlagd kring 1980. På andra sidan kommungränsen finns en äldre ledning från 1962 som ägs av Gävle Vatten. Sträckan framgår av nedanstående kartskiss (blå markering). Gult område avser zon för ny ledning, vilket inte är av intresse här.



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29	DROTTNINGGATAN 36	ENGELBREKTSGATAN 6	DROTTNINGGATAN 32	V. KVARNGATAN 64	ÖSTERMALMSGATAN 54	KÖPMANGATAN 5	KYRKGATAN 60
BOX 7044	BOX 11492						
103 86 STOCKHOLM	404 30 GÖTEBORG	211 33 MALMÖ	602 24 NORRKÖPING	611 32 NYKÖPING	903 32 UMEÅ	722 15 VÄSTERÅS	831 34 ÖSTERSUND
TEL 08-696 95 50	TEL 031-10 78 50	TEL 040-12 60 70	TEL 011-12 61 21	TEL 0155-21 12 72	TEL 076-846 99 55	TEL 021-66 55 315	TEL 076-114 99 88

Ledningen förser ca 770 personekvivalenter i Furuviik med vatten. Distributionen på Gävlesidan sköts av Gävle Vatten.

Den nya ledningen som nu planeras kommer att medföra att Gävle vatten inte längre behöver köpa vatten via den aktuella ledningen för att försörja Furuviik. Den gamla ledningen avses dock behållas och nyttjas för redundans.

Ekonomiska förutsättningar

Älvkarleby Vatten säljer vatten till Gävle Vatten via den aktuella ledningen. Intäkterna de senaste fem åren framgår av nedanstående tabell.

	Intäkt V	m ³ V
2013	882 543	104 186
2014	1 663 907	156 297
2015	861 000	85 340
2016	658 488	68 198
2017	836 176	129 841
Summa	4 902 115	543 862
Snitt	1 225 529	135 966

Som synes avviker år 2014 kraftigt från övriga år. Orsaken synes vara tillfälliga arbeten och/eller justerade mätmetoder (d v s en justering av tidigare mätningar). Vid genomsnittsberäkningar bör man av den orsaken bortse från år 2014. Genomsnittet för övriga fyra år uppgår till 96 891 m³/år samt 809 552 kr/år i intäkt.

Totalt producerade Älvkarleby vatten 2017 ca 772 000 m³. Kostnaden för detta motsvarade 1,69 kr/m³. Merkostnaden för att producera det vatten man säljer till Gävle Vatten (marginalkostnaden) var 0,39 kr/m³ om man enbart räknar med energikostnaderna (för pumpar etc). Om man fördelar kostnaderna för underhåll och service lika per m³ producerat vatten och lägger till dessa är marginalkostnaden 0,48 kr/m³.

Ersättningsprinciper

En ledning är fastighetstillbehör, d v s fast egendom om den ägs av samma ägare som marken den finns på eller om utrymme för ledningen är upplåtet med servitut eller ledningsrätt (ledningen är då fastighetstillbehör till härskande fastighet).

Fast egendom kan exproprieras för vissa allmännyttiga ändamål. Vattenförsörjning är ett sådant. Ersättning för ianspråktaga fastigheter/fastighetsdelar ska då bestämmas enligt 4 kap expropriationslagen. Grundprincipen är att en ersättning ska utgå som försätter fas-

tighetsägaren i samma ekonomiska situation som om expropriation inte hade skett (dock undantaget det 25 %-iga påslaget på marknadsvärdet, se nedan).

Vid ianspråktagande av del av fastighet delas ersättningen upp i dels intrångsersättning och dels annan ersättning. Intrångsersättningen ska motsvara fastighetens marknadsvärde-minskning. Därutöver ska en ersättning motsvarande 25 % av marknadsvärdet erläggas. Om fastighetsägaren drabbas av annan ekonomisk skada än marknadsvärdet ska även sådan ersättas (annan ersättning). Ett 25 procentigt påslag ska dock ej göras på denna del. En typisk sådan skada är värdepåverkan på en rörelse.

Marknadsvärdeminskning

Marknadsvärdet av en distributionsledning för vatten är mycket svårt att bedöma. Detta då de ej omsätts på marknaden. Det enda sättet är egentligen att utgå från en produktionskostnad och ledningens livslängd, d v s beräkna ett tekniskt nuvärde. Det på det sättet beräknade värdet har avrundat bedömts till 200 000 kr.

Annan ersättning

En expropriation av ledningen skulle medföra att Älvkarleby Vatten förlorar möjligheten att som idag sälja vatten till Gävle/Furuviik. Den rörelse som Älvkarleby vatten bedriver skulle således påverkas negativt. Baserat på ovan redovisade försäljningsintäkter senare år kan den årliga intäktsförlusten bedöms till ca 825 000 kr/år (då har en viss uppräknig av de historiska siffrorna gjorts med inflationen). Marginalkostnaden för att producera dess i snitt knappt 97 000 m³ bedöms till 45 000 kr/år, motsvarande ca 0,46 kr/m³. Den årliga förlusten om försäljning till Gävle/Furuviik ej kan ske uppgår således till 825 000 – 45 000 = 780 000 kr/år. Frågan är då hur detta påverkar rörelsen som Älvkarleby Vatten bedriver.

En rörelses värde bedöms normalt genom att kapitalisera dess vinst med ett marknadsmässigt avkastningskrav. Detta är detsamma som att multiplicera vinsten med en faktor för att erhålla rörelsens värde (nettokapitaliseringsfaktor). Relationen mellan vinst och rörelsevärde kan bli studeras på börsen, där faktorn normalt benämns som P/E-tal. En viktig faktor för P/E-talet är förväntningar om framtida tillväxt för företaget. I aktuellt fall bör man därför beakta om det är sannolikt att försäljningen av vatten till Gävle/Furuviik kan komma att öka. Gävle kommun har planer på en ökad bebyggelse i området. Problemet är dock att Älvkarleby vatten ligger nära sitt kapacitetstak (inte själva ledningen utan vattentäkt/verk). För att kunna sälja mer vatten skulle relativt omfattande investeringar krävas, vilket sannolikt ej skulle vara lönsamt. Här bedöms därför att man vid beräkningen bör utgå från i princip dagens situation vad gäller försäljningen.

En jämförelse bör därför göras med "färdigutvecklade" rörelser som inte förväntas ha någon egentlig tillväxt utöver den allmänna tillväxten i ekonomin. Som exempel på sådana företag som sysslar med handel kan nämnas, Bilia, Byggmax, Clas Ohlsson, HM, ICA, KappAhl. P/E-talen för dessa ligger i huvudsak inom intervallet 13-18. Även om dessa bolag funnits länge

och inte är i någon egentlig tillväxtfas så torde P/E-talen påverkas av förväntningar om tillväxt. Bolagen kan ju, till skillnad från Älvkarleby Vattens försäljning till Gävle, växa genom att öppna nya försäljningsställen. En annan faktor som är viktig för bedömningen av nettokapitaliseringsfaktorn är riskfaktorn, d v s säkerheten i intäkterna. När det gäller försäljningen av vatten under de närmaste 5 åren intäkterna kunna betraktas som mycket säkra. Brukarna behöver vattnet och på så kort tid finns egentligen inget ekonomiskt realistiskt alternativ. Att sälja vatten till en annan kommun är relativt ovanligt och det är därför inte orimligt att beakta risken att Gävle vatten på sikt skulle genomföra en alternativ lösning där de själva producerar och distribuerar vattnet. Detta inte minst eftersom Gävle kommun vill utveckla området med mer bostäder, vilket inte är möjligt med hänsyn till Älvkarleby Vattens kapacitet.

Efter en sammanvägning av ovanstående faktorer bedöms en marknadsmässig nettokapitaliseringsfaktor till 12-13 för den del av Älvkarleby Vattens rörelse som omfattar försäljning av vatten till Gävle. Detta motsvarar en nuvärdeberäkning av nettointäkterna under år 1-5 med en real ränta om 2 %, mellan år 5-10 med 5 % och mellan år 11-42 med 10 %. Efter 42 år bedöms att befintlig ledning (som då är 80 år) skulle behöva bytas ut, vilket i kombination med risken för alternativa lösning medför att intäkter efter 32 år ej bedöms vara rimliga att beakta.

Med en årlig förlust om 780 000 kr och en nettokapitaliseringsfaktor om 12,5 erhålles en värdepåverkan på rörelsen (rörelseskada) om 9,75 Mkr.

Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen vid en expropriation av aktuell ledning har bedömts till 200 000 kr utifrån ett s k tekniskt nuvärde. På detta belopp ska enligt expropriationsagens regler göras ett påslag om 25 %, vilket då ger en nivå om 250 000 kr.

Ett ianspråktagande av ledningen har bedömts påverka rörelsen som Älvkarleby Vatten bedriver med ett belopp motsvarande 9 750 000 kr. Vid en expropriation är detta sannolikt ersättningsgillt som s k annan skada.

Ovanstående innebär att ersättningen vid en expropriation av aktuell ledning totalt kan bedömas skulle hamna kring **10 Mkr**.

Vid en expropriation ska ersättningen alltid utbetalas som ett engångsbelopp. Om man istället för expropriation vill träffa en frivillig uppgörelse med en årlig kompensation bedöms att det ovan bedömda engångsbeloppet motsvarar en årlig ersättning om 780 000 kr (motsvarande den årliga förväntade initiala förlusten) som sedan uppräknas med KPI och utgår under en 15-årsperiod. Nuvärdet av dessa utbetalningar med en nominell ränta om 4 % (motsvarar en real ränta om 2 %) motsvarar nämligen 10 Mkr.

På samma sätt motsvarar 10 Mkr ett årligt belopp om 1 113 000 kr under 10 år. Om ersättningen ska fördelas under en 10-årsperiod ska således den årliga ersättningen uppgå till 1 113 000 kr.

Stockholm 2018-03-22
Forum Fastighetsekonomi AB

Rolf Simón
Av samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare