

## FRÅGOR OCH SVAR

### Innehåll

Funktionsmodellen.....	1
Skogsfastighet .....	3
Vad innebär fastighetsreglering? .....	3
Fastighetsreglering av jordbruks- och skogsfastighet .....	3
Beslut om fastighetsreglering?.....	3
Vinstskatt vid reglering/försäljning?.....	3
Felaktigheter i värdering? .....	3
Kombinera pengar och ersättningsfastighet?.....	3
Avgifter till Lantmäteriet för lagfarer m.m? .....	4
Kompensation för förlorad jaktmöjlighet?.....	4
Flytthjälp .....	4
Juridisk hjälp .....	4
Vad är skadeslös? .....	4
Om fastighetsägaren inte vill flytta .....	5

### FUNKTIONSMODELLEN

– Beräknar och fastställer köpesumman för ersättningsboende

När det kommer till ersättningsbostäder har Boliden arbetat fram en modell för att beräkna en fast summa för varje fastighetsägare för vilken Boliden upprättar en ny eller köper in en befintlig fastighet. Modellen som vi tagit fram utgår från värderingsunderlaget som varje fastighetsägare får samtidigt som den tar hänsyn till olika typer av funktioner som finns på varje fastighet. Detta innebär att totalsumman som kommer ut för varje fastighetsägare blir en annan än den på värderingen även om värderingsnivån och funktionsmodellens nivå följs åt. Detta har vi varit tvungna att göra för att möjliggöra ersättningsboende för alla som önskar det samtidigt som vi undviker godtycklighet.

Ett räkneexempel: Anna och Pelle äger Fastigheten 1:1 där värderingsunderlaget har gett oss nedanstående information:

Tomtstorlek x Klass	Klass	Mark	BOA+BIA x Klass	Garage	Förråd/Bastu	Altan	Stall	Uthus	Gårdshus	Övrigt (Hästhage/Strandtomt/Ridbana)
3000m <sup>2</sup> x 3	3	0	100m <sup>2</sup> +10m <sup>2</sup> x 3	40m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	0	1 (Hästhage)

Ovanstående fakta gånger sedan med olika kvadratmeterpriser och plussas därefter ihop med en fastsumma för "Övrigt". Ytterligare en fastsumma läggs till, vilken är lika för alla. Den slutgiltiga summan som vi får fram är den vi ska bygga eller köpa en ersättningsfastighet för och därefter fastighetsreglera befintlig fastighet mot. Detta innebär att fastighetsägaren får en ersättningsfastighet till en högre kostnad än den värdering inklusive 25 % påslag som gjorts.

När fastighetsägaren sedan gör sina val av tomt, hus och annat belastar dessa den uträknade ersättningssumman. En tomt på Andra Sidan är exempelvis dyrare per kvadratmeter än en tomt på Tallbacken. Därför är det bra att tänka på vad som är viktigast för dig som fastighetsägare i det nya boendet. I detta exempel, en stor tomt eller närheten till centrum osv.

Två exempel på hur erbjudanden om ersättningsfastighet kan se ut finner du nedan:

**Exempel 1 – Anna och Pelle –se beräkningsmodellen ovan**

Anna och Pelle har idag ett hus som är 110 m<sup>2</sup> i normalt skick (klass 3) med en altan på 15 m<sup>2</sup>. Dessutom har de ett garage om 40 m<sup>2</sup> och ett stall på 30 m<sup>2</sup> samt en hästhage. En friggebod på 15 m<sup>2</sup> och ett oisolerat uthus om 20 m<sup>2</sup> finns också på fastigheten. Deras tomt är 3000 m<sup>2</sup> och har ett normalt läge (klass 3). Deras önskan är att få flytta till något liknande.

Boliden tar fram två förslag att starta diskussionen kring, se nedan:

1. Tomt om 3000 m<sup>2</sup> på Tallbacken med samma förutsättningar som de har i nuläget med Älvsbyhuset Greta på 107 m<sup>2</sup> boyta. Garaget F30 på 55,4m<sup>2</sup> samt stall inkl hölada om totalt 68m<sup>2</sup>. Utöver detta tillkommer en flyttbidrag-/tillvalspott om 120 000 kr.

2. Tomt om 5000 m<sup>2</sup> i Leipojärvi med samma förutsättningar som de har i nuläget med TN Huset Kanerva på 96 m<sup>2</sup> boyta. Enkelgarage med förråd på 40 m<sup>2</sup> samt stall inkl hölada om totalt 68m<sup>2</sup>. Utöver detta tillkommer en flyttbidrag-/tillvalspott om 40 000 kr.

**Exempel 2 – Lisa och Lasse**

Lisa och Lasse har idag ett hus som är 100 m<sup>2</sup> i gott skick (klass 4). Dessutom har de ett garage om 30 m<sup>2</sup> och en verkstad på 50 m<sup>2</sup>. En gäststuga "Attefallare" på 15 m<sup>2</sup> och ett oisolerat uthus om 80 m<sup>2</sup> finns också på fastigheten. Deras "trädgårdstomt" är 3000 m<sup>2</sup> och har ett normalt läge (klass 3) men de har också skogsmark om 20 ha som ingår i fastigheten som är klassad som skogsfastighet. Deras önskan är att få flytta till något liknande alternativt till en tomt på andra sidan utan skogsfastighet.

Boliden tar fram två förslag att starta diskussionen kring, se nedan:

1. Skogsfastighet efter Nattavaaravägen på totalt 30 ha (med ett motsvarande skogsvärde på 1,25 gånger i jämförelse med vad de har idag). En trädgårdstomt på 2000 m<sup>2</sup> färdigställs på fastigheten. TN Huset Haapasaari 119 på 106 m<sup>2</sup> boyta läggs till. Bastu och altan med tak är inräknat. Ett dubbelgarage om 66 m<sup>2</sup> samt en isolerad uthusbyggnad på platta om totalt 68m<sup>2</sup> ingår också. Gäststugan som fastighetsägaren har idag vill de ta med vilket avtalas. Utöver detta tillkommer en flyttbidrag-/tillvalspott på 220 000 kr.

2. Tomt om 1200 m<sup>2</sup> i området Lillskogen med Älvsbyhuset Regina på 172m<sup>2</sup>. Dubbelgarage F30 på 55,4 m<sup>2</sup>. Utöver detta återstår en flyttbidrag-/tillvalspott om 190 000 kr.

## **SKOGSFASTIGHET**

Boliden uppdrar till sakkunnig efter godkännande av markägaren att göra en marknadsvärdesvärdering av skogsfastigheten. Värderingen överlämnas till markägaren av Bolidenrepresentant som underlag för prisdiskussion.

Normalt för intrång , ex vägar, erbjuds ersättning enligt expropriationslagstiftningen, detta gäller både för ersättning i pengar och vid fastighetsbyten. Expropriationslagstiftningen. [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se) ersättning-vid-expropriation.

Då många parametrar påverkar ett fastighetsvärde kan inte alla fastigheter få samma värde per ha eller m<sup>3</sup>sk men Boliden har för avsikt att alla ska få så lika procentuell värdeökning som möjligt.

## **VAD INNEBÄR FASTIGHETSREGLERING?**

Fastighetsreglering innebär att Boliden och sakägaren byter fastighet. Boliden överför nedlagda kostnader till bytesobjektet och sakägaren tar med sig in-teckningar och lån som hen har idag. Samtliga kostnader och administration hanteras av Boliden.

## **Fastighetsreglering av jordbruks- och skogsfastighet**

Ja, det finns ingen regel som motsätter sig fastighetsreglering av jordbruks- och skogsfastigheter. Varje fastighet är dock unik och behöver regleras utifrån sina förutsättningar.

## **Beslut om fastighetsreglering?**

Boliden lämnar in en begäran om fastighetsreglering till Lantmäteriet. Därefter avgör Lantmäteriet om ansökan ska beviljas eller ej. LKAB i Malmberget har genomfört flertalet fastighetsregleringar där samtliga är godkända. Boliden kommer att tillämpa samma arbetssätt.

## **Vinstskatt vid reglering/försäljning?**

Vid en fastighetsreglering utgår ingen reavinstbeskattning och vid ett vanligt köp betalas skatt på reavinsten dvs försäljningspriset – inköpspris samt nedlagda kostnader (kostnader som har betalningsunderlag). Boliden rekommenderar respektive fastighetsägare att kontakta skatteverket för att beräkna den enskildes skatteeffekt.

## **Felaktigheter i värdering?**

Om ni upptäcker felaktigheter eller har synpunkter på värderingen så ska ni omgående kontakta Boliden. Uppgifterna i värderingen utgör grunden för samtliga ersättningsalternativ.

## **KOMBINERA PENGAR OCH ERSÄTTNINGSFÄSTIGHET?**

Om en fastighetsägare vill ha ett ersättningsboende som är mindre värt än det denna har så går det inte att få en ekonomisk kompensation för resterande värde eftersom det inte är tillåtet enligt lag att ersätta med både funktion och pengar. Man kan alltså inte

fastighetsreglera och betala för samma fastighet eftersom man då blandar två olika ersättningsmetoder.

Har man däremot en skogsfastighet med ett hus på så går dessa av avstycka så att det blir två olika affärer varpå man kan välja att ta en ersättningsfastighet för den ena fastigheten och en ekonomisk lösning för den andra fastigheten.

Vid nybyggnation har ovanstående problematik inte uppstått då värdet på nuvarande fastigheten matchas mot priset på det nya ersättningsboendet.

### **AVGIFTER TILL LANTMÄTERIET FÖR LAGFARTER M.M?**

Boliden betalar avgifter till Lantmäteriet för lagfarter

### **KOMPENSATION FÖR FÖRLORAD JAKTMÖJLIGHET?**

För de som vill behålla jakträtten när vi köper en fastighet brukar Boliden skriva jaktarrenden på upp till tio år.

### **FLYTTHJÄLP**

När det är dags att flytta har du som fastighetsägare möjlighet att välja mellan att få en ekonomisk kompensation om 30 000 kr och sköta flytten själv eller att anlita den Kalles Bud och transport som Boliden har ramavtal med. För dem som har mer saker som de vill ska flyttas av Bolidens flytthjälp avsätter vi en större summa för detta. Observera att vissa valt bort flyttstödet till förmån för annat, exempelvis extra tillval i samband med valet av ersättningshus.

I flytthjälpen som Boliden betalar ingår flytt av bohag från en adress till en annan inom tätorten. Om du valt ett ersättningshus från Älvsbyhus flyttas tvättmaskin, torktumlare och torkskåp med till det nya huset. Undantaget är om du valt ny tvättutrustning som tillval.

Sådant som skall slängas eller flyttas till annan adress tar du hand om själv. Känner du att du vill flytta med trädgårdsväxter (ej större träd) till ditt nya hus så går det bra och det ordnar du själv, dock innan huset överlätes till Boliden. För att boka flytt kontaktar du Mia Edin.

### **JURIDISK HJÄLP**

Som fastighetsägare har du naturligtvis möjlighet att anlita en egen jurist om det är något som önskas. Kostnaderna står i sådant fall fastighetsägaren själv för.

### **VAD ÄR SKADESLÖS?**

På frågan om vad det är att gå skadeslös i en sådan här situation är det svårt att svara. Det är en högst individuell bedömning där någon tycker att det dragit en vinstlott när de får ett nybyggt hus. Andra tycker att skada uppstått när de inte kan bo kvar med samma grannar och någon annan vill ha samma utsikt som de alltid haft, eller kunna gå samma stig till hjortronstället som generationer gått. De senare är omöjliga att ersätta och en skada uppstår

hur vi än gör och där ska en rimlig kompensation utgå. Uppfattningen om vad som är rimlig ekonomisk kompensationen är dock väldigt individuell.

Från Bolidens sida har vi beslutat att erbjuda något som vi tycker är en bra kompensation till fastighetsägarna. Huruvida det är en bra kompensation tycker vi oss kunna bedöma i förhållande till den lagstiftning som finns kring fastigheter som löses in i den här typen av situationer där det enda som utgår är 25 procent på marknadsvärdet. Vi har också tittat på LKAB och SCBs statistik vilken visar att 90 procent av fastighetsägarna varit nöjda med fastighetsförvärven varpå vi valt att hålla samma nivå som LKAB. Det anser vi är en bra kompensation även om vi inte kommer att vara eniga med alla i frågan.

### **OM FASTIGHETSÄGAREN INTE VILL FLYTTA**

Då kommer gruvans och samhällets intressen av att få tillgång till marken att ställas mot den enskildes intresse av att bo kvar. Frågan kommer att prövas av kommunen och Bergsstaten. Boliden kan inte tvinga någon att flytta.