



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060201

**DOM**  
2014-12-12  
Stockholm

Mål nr  
F 2555-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-02-20 i mål nr F 672-13, se bilaga

## KLAGANDE

1. CJM

2. DM

Ombud för 1 och 2: M M och C S

## MOTPART

Mölnbals kommun

## SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering avseende fastigheten X i Mölnbals kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. Mark- och miljööverdomstolen ogillar CJMs och DMs yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
- 

Dok.Id 1179692

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**CJM** och **DM** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska helt bifalla deras yrkanden i mark- och miljödomstolen. De har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader här.

**Mölnadal kommun** har bestritt ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen, dock med följande förtydliganden och tillägg.

**CJM och DM**

Den i målet aktuella fastigheten är ur planhistorisk synvinkel unik. Den tidigare detaljplanen tillkom år 1928 och från mitten av 1980-talet till år 2003 har det pågått kommunal planaktivitet i form av ett i stort sett kontinuerligt planarbete. Planaktiviteten resulterade i flera olika detaljplaneförslag med bostadsbebyggelse på fastigheten men förslagen antogs aldrig. År 2010 upptogs det planarbete som resulterade i detaljplanen av den 19 januari 2011, enligt vilken fastigheten lades ut som allmän plats.

Åtskillnad måste göras mellan förväntningsvärde i allmänhet, förväntningsvärden på grund av planarbete och förväntningsvärde/värdepåverkan på grund av antagen plan.

Fastighetens värde ska i första hand bestämmas med utgångspunkt i förhållandena omedelbart innan detaljplanen av den 19 januari 2011 antogs (4 kap. 3 a § expropriationslagen). Eftersom markens värde ska beräknas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats ska det vid värderingen bortses från själva detaljplanen men inte från därtill hörande planarbete. Detta ger en planmässig värdetidpunkt omkring årsskiftet 2010/2011. I andra hand görs gällande att värdet ska bestämmas med utgångspunkt från förhållandena i början

av 2010, innan planarbetet som resulterade i antagen plan startade. Detta innebär att värdepåverkan både från plan samt därtill hörande planarbete bortses ifrån. Däremot ska värdepåverkan från tidigare planaktivitet mellan åren 1980 och 2003 beaktas. För fastigheten saknar detta betydelse i värderingssammanhang eftersom det vid båda dessa tidpunkter, i början av år 2010 och årsskiftet 2010/2011, förelåg förväntningsvärden som påverkade marknadsvärdet. Förväntningsvärdena hade till stor del uppkommit på grund av den kommunala planaktivitet som pågått mellan mitten av 1980-talet och år 2003 och som gav marknaden förhoppningar om framtida möjlighet att bebygga fastigheten. Av vad som framgår av P Ns värdering skapade dessa förutsättningar ett värde för fastigheten uppgående till omkring 219 000 kr. Detta värde är uppskattat med bortseende från planen av den 19 november 2011 som gör marken värdelös.

Bestämmelserna om ersättning för annan skada syftar till att försätta innehavaren av en fastighet i samma situation som om expropriationen inte hade skett. Den skada som innehavaren drabbats av är den förlorade äganderätten till fastigheten. Vid ersättning av skada finns en presumtion för att tillämpa återanskaffningsmetoden vid beräkning av skadestånd. Alla kostnader som uppstår för ett effektivt återställande ska ersättas.

Deras yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen är skäligt. Tillämpningen av 4 kap. expropriationslagen är av komplicerad natur. Att klarlägga vilka förväntningsvärden som kan återopas respektive vilka som kan bortses ifrån har krävt ett omfattande arbete vilket även klarläggandet av planhistoriken m.m. gjort. Allt arbete har varit befogat.

### **Mölnåls kommun**

Tidigare gällande plan för fastigheten angav kvartersmark, punktprickad mark som inte får bebyggas. Fastigheten har således inte bara saknat bygg rätt utan det har helt saknats möjlighet att bebygga fastigheten. Det är utifrån detta förhållande marken ska värderas.

Förväntningsvärden skapade av tidigare planarbeten (vilka inte resulterade i någon plan) ska givetvis bortses ifrån. En detaljplaneprocess är en lång och omständlig process under vilken många frågor prövas innan en slutlig bedömning av lämpligheten

kan göras. Att olika förslag prövas och att det, som i förevarande fall, exempelvis redovisas en byggrätt i ett samrådsförslag innebär inte att byggrätten vid en slutlig bedömning är lämplig. Det skulle vara orimligt om kommuner skulle bli ersättningsskyldiga för olika förslag som redovisas under själva detaljplanprocessen.

Vad gäller ersättning för rättegångskostnader anser Mölndals kommun att CJM och DM är väl kompenserade med den i mark- och miljödomstolen tillerkända ersättningen. Det är fråga om inlösen av en mycket liten fastighet utan byggrätt. Fastigheten har i praktiken aldrig varit bebyggbar.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Av 4 kap. 3 a § expropriationslagen följer att expropriationsersättning ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken i detaljplan angavs som allmän plats. Bestämmelsen har tillkommit som ett skydd för fastighetsägare som annars skulle riskera att få sin mark inlöst till ett mycket lågt värde på grund av att marken i en detaljplan utlagts som allmän plats. Redan av bestämmelsens ordalydelse framgår att planarbete som lett fram till antagen plan inte ska beaktas vid bestämmandet av ersättningen. Vad gäller annat planarbete som inte lett till någon antagen plan är detta fråga om tillfälliga förväntningsvärden som bestämmelsen inte avser att ersätta. Närmast innan planen antogs var dessa tidigare planarbeten helt överspelade varför de inte påverkar marknadsvärdet vid denna tidpunkt. Jfr i denna fråga 4 kap. 2 § expropriationslagen.

Såsom Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen funnit ska den i målet aktuella fastigheten värderas som kompletterande tomtmark. Om dessa planförhållanden innebär ett lägre marknadsvärde än det allmänna råmarksvärdet inom området med bortseende från värdeinverkan av den antagna detaljplanen ska istället råmarksvärdet ersättas. Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att fastighetens marknadsvärde som kompletterande tomtmark uppgår till 150 kr per kvadratmeter, vilket ger ett avrundat marknadsvärde om 40 000 kr. Härefter ska ett allmänt råmarksvärde vid värdetidpunkten bedömas. De av klagandena redovisade råmarksköpen bedöms ha varit så påverkade av där pågående planarbete att de inte kan

användas som jämförelseobjekt. De av Lantmäteriet redovisade jämförelseköpen indikerar att råmarksvärdet understiger det värde om 150 kr per kvadratmeter som fastigheten bedöms ha som kompletterande tomtmark. Löseskillingen för fastigheten ska därmed bestämmas till 40 000 kr. Uppräkning ska ske med 25 procent.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer vidare i mark- och miljödomstolens bedömning att någon ersättning för annan skada avseende lagfartskostnad inte ska utgå (jfr NJA 1981 not. A 6 och A 7) samt att Mölndals kommuns ersättningsskyldighet för CJMs och DMs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska begränsas till 100 000 kr.

Sammanfattningsvis ska CJMs och DMs överklagande avslås.

Vid denna utgång i målet har CJM och DM inte rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Mia Edlund.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-02-20  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr F 672-13

### **KLAGANDE**

1. CJM

2. DM

Ombud för 1 och 2: M M och C S

### **MOTPART**

Mölnåls kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Mölnåls kommun beslut den 25 januari 2013 i ärende nr 2012/1042, se bilaga 1

### **SAKEN**

Löseskilling m.m. för fastigheten X som genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Y, Mölnåls kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Mark- och miljödomstolen förpliktar Mölnåls kommun att ersätta CJM och DM för rättegångskostnader med 100 000 kr inklusive mervärdesskatt. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom tills betalning sker.

---

Dok.Id 249891

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 <b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

**BAKGRUND**

Mölnåls kommun ansökte om fastighetsreglering innebärande bl.a. att CJMs och DMs fastighet Mölnåls X med en areal om 243 m<sup>2</sup> i sin helhet förs över till Mölnåls kommuns fastighet Y. Till stöd för fastighetsregleringen finns detaljplan där hela X är utlagd som allmän platsmark. Nuvarande detaljplan ”Bostäder vid Esbjörn Schillersgatan” vann laga kraft den 3 april 2012. För en mindre del av fastigheten gäller att denna del var utlagd som allmän plats i en detaljplan från 1989. Planförhållandet som rådde innan X lades ut som allmän platsmark var kvartersmark som inte fick bebyggas enligt en stadsplan från år 1928.

Mölnåls kommun yrkade i lantmäteriförrättningen på förtida tillträde och tillträdde X den 22 februari 2013. Värderingen som låg till grund för Lantmäterimyndighetens i Mölnåls kommun (LM) ersättningsbeslut har genomförts av förordnad värderingsman Joachim Wallmark från företaget CBRE, se bilaga 2. Löseskillingen för X bedömdes av värderingsmannen till 40 000 kr. Med hänsyn tagen till reglerna i 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (1972:719; ExL) om uppräknings med 25 procent beslutade LM att en ersättning om 50 000 kr ska utgå som löseskillning för den aktuella fastigheten.

Ägarna till X, CJM och DM, har nu överklagat ersättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**CJM och DM** (Ms) har, som de slutligen har bestämt sin talan, yrkat att ersättningen för X ska bestämmas till 273 750 kr, uppräknat med konsumentprisindex fr.o.m. dagen för tillträde av fastigheten. Därutöver har de yrkat ersättning för annan skada med 3 285 kr. På beloppen - med avdrag för vad som utgivits i förskott - har de vidare yrkat ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen för tillträde av fastigheten till dagen tre månader efter att intrångsfrågan lagakraftvunnet avgjorts genom dom. För tiden därefter har de yrkat ränta enligt 6 § räntelagen. De har också yrkat, oavsett utgången i målet,

ersättning för sina rättegångskostnader med 140 162 kr inklusive mervärdesskatt, varav 75 000 kr för ombudsarvode och 65 162 kr för kostnader.

Ms har utvecklat sin talan enligt i huvudsak följande. Det värde som ska tillämpas vid beräkningen av inlösenersättningen för X är 219 000 kr. Med det i 4 kap. 1 § ExL föreskrivna påslaget om 25 procent uppgår ersättningen för ianspråktagandet av deras mark till 273 750 kr. De drabbas också av annan skada i form av lagfartskostnad vid köp av motsvarande ersättningsfastighet. Lagfartskostnaden utgör 1,5 procent på köpeskillingen och kan därför beräknas uppgå till 3 285 kr.

Värderingen av fastigheten ska ske enligt 4 kap. ExL. Detta innebär att huvudregeln är att marknadsvärdet på fastigheten ska ersättas. Om det är skäligt ska detaljplanens influens på värdet beaktas. X kan ha ett värde antingen som kompletterande tomtmark eller som råmark. Det värde som de ska ersättas med enligt 4 kap. ExL, d.v.s. marknadsvärdet, är det högsta av dessa två användningsätt. Att marknadsvärdet på en fastighet är det högsta av olika alternativ är en värderingsmässig grundprincip.

Av P Ns värderingsutlåtande daterat den 25 april 2013 (som Ms gett in och åberopat i målet) framgår att fastigheten bör ha ett marginalvärde om 150 kr/m<sup>2</sup>. Denna uppgift vinner stöd av LM:s värderingsunderlag. Marknadsvärdet för X som kompletterande tomtmark uppgår emellertid till vad en potentiell köpare är beredd att betala för fastigheten. PN bedömer att marknaden är störd av närliggande fastigheter, bl.a. Z. Han bedömer att dessa fastigheter är beredda att betala mer än 150 kr/m<sup>2</sup> bl.a. p.g.a. närheten till dessa fastigheter. X skulle då bli en slags kolonilott i närområdet. PN bedömer att ägarna till X kan erhålla ytterligare ca 20 000 kr som annan ersättning vid försäljning av fastigheten som kompletterande tomtmark.

X:s alternativa värde är i form av råmark. Det råmarksvärde som ska beaktas är ett genomsnittligt råmarksvärde för området. Skälet till detta är att det är



närmast slumpartat - i vart fall mycket svårt att förutsäga - var kommande byggnation kommer att lokaliseras. Detta illustreras av att X bedömts som lämplig för bebyggelse i både 1987 och 2003 års planförslag.

Vid värderingen som råmark ska expropriationsföretagets marknadspåverkan beaktas om det är skäligt. Ett exemplifierande skälighetsresonemang finns i kommentaren till 4 kap. 2 § ExL (3:e uppl. s. 262), där följande anges:

”Om inverkan av planläggningen är knuten till en eller flera fastigheter som samtliga exproprieras torde vanlighetsprövningen utfalla så att någon ersättning inte betalas för den värdeökning som planen medfört. Om däremot expropriationen avser endast en av flera fastigheter för vilka planen har medfört en värdeökning, bör vanlighetsprövningen rimligen leda till att ersättning för värdeökning betalas.”

Annorlunda uttryckt innebär detta att om expropriationsföretaget medför en värdeökning för samtliga fastigheter och endast en fastighet löses in är det skäligt att värdeökningen beaktas vid bestämmandet av intrångsersättningen.

Den tidigare lydelsen - att en fördelning skulle ske ”i den mån” det är skäligt - är nu ändrat till ”om” det är skäligt. Detta innebär att det inte är möjligt att göra någon fördelning av expropriationsföretagets värdeinverkan. Tidigare fick fastighetsägaren ofta acceptera ett visst avdrag (se exempelvis NJA 1977 s. 424) men något sådant avdrag (d.v.s. en fördelning) ska inte längre göras. I stället ska hela värdepåverkan beaktas när det är skäligt, jfr prop. 2009/10:162 s. 95.

Beträffande X är det ostridigt att planföretaget medför en värdeökning för omkringliggande fastigheter. Som åskådliggörande exempel har fastigheterna längs Esbjörn Schillersgatan varit till salu för mellan 6 och 7,5 miljoner kr. X är den enda fastigheten som löses in för att kunna genomföra planförslaget. Därför är det skäligt att expropriationsföretagets marknadsvärdespåverkan beaktas vid bedömningen av X som råmarksvärde. X:s råmarks-

värde motsvarar således det genomsnittliga råmarksvärdet för området, med beaktande av att detaljplanearbete har påbörjats och förväntas leda till ett snabbt antagande, d.v.s. att byggandet med stor säkerhet kan påbörjas inom en snar framtid. PN bedömer att fastighetens marknadsvärde som råmark, med beaktande av expropriationsföretagets värdepåverkan, uppgår till 900 kr per m<sup>2</sup>. Detta ger ett marknadsvärde vid värdetidpunkten den 22 februari 2013 om totalt 243 m<sup>2</sup> x 900 kr = avrundat 219 000 kr. Eftersom detta värde är högre än värdet som kompletterande tomtmark är det råmarksvärdet som ska ersättas.

Enligt 4 kap. 1 § första stycket sista meningen ExL ska annan skada ersättas. Vid skadeprövningen enligt ExL ska en jämförelse ske mellan två olika händelseförlopp; om expropriationen aldrig ägt rum respektive om expropriationen ägt rum. ExL:s ersättningsregler syftar till att ekonomiskt likställa dessa två händelseförlopp för den vars egendom exproprieras. Mot bakgrund av detta är skadebegreppet i 4 kap. ExL extensivt, d.v.s. skadebegreppet har bredast möjliga tillämpningsområde och omfattar både kostnader och uteblivna intäkter som beror på expropriationen. Ersättningen omfattar både faktiska skador som har uppstått och framtida skador.

Precis som inom skadeståndsrätten måste frågor om adekvans och kausalitet prövas. Adekvat kausalitet för annan skada föreligger om skadan är en beräknelig följd av expropriationen. Emellertid bör skadeberäkningen beträffande annan skada endast avse två olika händelseförlopp; om expropriationen ägt rum respektive om expropriationen aldrig ägt rum. Ändamålet med ersättningsreglerna är att likställa dessa båda händelseförlopp i ekonomiskt hänseende.

Eftersom det kan bli fråga om framtida skador bör domstolen göra ett sannolikhetsövervägande, huruvida det är sannolikt att skadan inträffar i framtiden eller ej. Vid denna bedömning kan domstolen, om den finner flera olika händelseförlopp tänkbara, ta hänsyn till sannolikheten och bestämma ersättningen till ett medelvärde.

Vad som ska ersättas är ägandet av den i målet aktuella eller motsvarande fastighet. För att försättas i samma ekonomiska situation som om inlösen aldrig ägt rum ska

Ms således ha möjlighet att köpa en ersättningsfastighet. Förvärvskostnaden uppgår till köpeskillning och kostnad för lagfart. Eftersom reglerna syftar till att försätta Ms i samma ekonomiska situation som om inlösen aldrig ägt rum omfattar således reglerna ersättning för lagfartskostnad. Det är fråga om en framtida skada och därför ska domstolen göra en bedömning huruvida det är sannolikt att de drabbas av en sådan kostnad i framtiden. Ersättningen avser ägandet av en fastighet och således ska bedömningen göras utifrån det tilltänkta händelseförloppet att de köper motsvarande ersättningsfastighet i framtiden. Det finns inget som talar för att lagfartskostnaden inte skulle utgå vid köp av en framtida fastighet. De gör därför gällande att sannolikheten för att de skulle drabbas av en lagfartskostnad vid ett förvärv av en framtida fastighet är så stor att hela beloppet ska utgå.

Eftersom Ms nu har väckt talan rörande lagfartskostnad blir ersättningsfrågan rörande lagfartskostnad *res judicata*. Därför är de förhindrade att väcka talan om lagfartskostnad i framtiden. Vad som återstår vore att de först tvingades köpa en ersättningsfastighet och därefter väcka talan rörande lagfartskostnad. Detta vore olämpligt, framförallt eftersom frågan om ersättning för annan skada bör prövas tillsammans med övriga ersättningsfrågor.

*Sammanfattning av värdeutlåtande daterat 2013-04-25 av auktoriserade fastighetsvärderaren PN*

För ersättning avseende allmän plats finns en särskild bestämmelse i 4 kap. 3 a § ExL. Principen är att utgå från de planförhållanden som gällde innan marken utlades som allmän plats. I det aktuella fallet lades marken ut som allmän plats i detaljplaner år 1989 och år 2012. Dessförinnan utgjorde marken i stadsplan från år 1928 kvartersmark för bostadsändamål, men som inte fick bebyggas.

Huvudprincipen i 4 kap. 1 § ExL är att ersättning ska utgå efter marknadsvärdepåverkan. Även den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ExL ska tillämpas.

Beträffande värdebedömning som tomtmark är, som LM:s sakkunnige värderare framhåller, just samnyttjande med X den mest närliggande möjligheten.

Avståndet mellan tomtdelarna är kort. Dock skiljs tomtdelarna åt genom gata. Den av LM anlitate värderingsmannen bedömer med hänvisning till ortsprismaterial att en obebyggd tomt i området om ca 500 m<sup>2</sup> är värd ca 1,5 miljoner kr. Genomsnittsvärdet för tomtmarken blir då ca 3 000 kr/m<sup>2</sup>. Mot bakgrund av omständigheterna bedömer han att marginalvärdet bör sättas till 150 kr/m<sup>2</sup>. Detta ger ett marknadsvärde för området om ca 36 000 kr som slutligen bedöms till 40 000 kr.

I Lantmäteriverkets rapport 1986:16, Småhustomters marginalvärden, bedöms marginalvärdet i en normalsituation uppgå till en tredjedel av genomsnittsvärdet. Vad som talar för ett lägre värde är att arealen inte är så stor, att området inte ligger nära någon byggnad och att området inte har speciella kvalitéer. Eftersom området i detta fall bara får betydelse som odlingsmark är det befogat att bedöma marginalvärdet som påtagligt lägre än en tredjedel av genomsnittsvärdet. Det godtas därför att marginalvärdet uppgår till 150 kr/m<sup>2</sup>.

Frågan är om inte ägarna till Z just genom den nära belägenheten har en högre betalningsvillighet. I vart fall en del av det potentiella "övervärdet", uppskattningsvis 20 000 kr, bör kunna ses som annan ersättning, som ägarna till X går miste om genom markavståndet.

Vad gäller värdebedömning som råmark kan följande anges. Redan i det detaljplaneförslag för "Området kring Esbjörn Schillersgatan" som togs fram i mars 1987 föreslogs bostadsbebyggelse på X. Innan detaljplanen antogs utgick dock bostadsområdet närmast Esbjörn Schillersgatan. Ett nytt detaljplaneförslag för "Bostäder vid Schillersgatan" utarbetades i februari 2003. Även i detta planförslag redovisades byggrätt på fastigheten. Planen antogs dock inte. Ett ytterligare planförslag togs fram i mars 2010 och ledde till antagande som vann laga kraft i april 2012. Här lades fastigheten ut som allmän plats.

Beträffande tillämpningen av 4 kap. 2 § ExL kan följande framhållas. Om expropriationsföretaget har inverkan av någon betydelse på en fastighets marknadsvärde ska en bedömning göras om hänsyn ska tas till detta eller inte. I förevarande

fall finns en sådan påverkan även om markanvändningen som tomtmark, det centrala läget i orten tillsammans med den omgivande bebyggelsen i sig skapar förväntningsvärden. I Dahlsjö m.fl., Expropriationslagen, 3:e uppl. s. 262 framhålls följande. ”Om inverkan av planläggningen är knuten till en eller flera fastigheter som samtliga exproprieras, torde vanlighetsprövningen utfalla så att någon ersättning inte betalas för den värdeökningen som planen har medfört. Om däremot expropriationen avser endast en av flera fastigheter för vilka planen har medfört en värdeökning, bör vanlighetsprövningen rimligen leda till att ersättning för värdeökning betalas.”

Eftersom X är den enda fastighet som löses in och andra fastigheter i omgivningen ökar i värde bör influensregeln i detta fall leda till att värdeökning till följd av planläggningen ska ersättas.

LM:s värderingssakkunnige anför att den omständigheten att fastigheten utgör tomtmark inbjuder till funderingar kring möjligheten att få till stånd en planändring som ger tomtmarken byggrätt. Så är naturligtvis fallet. Dock framhålls att X inte är lämplig för bebyggelse. Detta påstående motsägs dock av att både 1987 och 2003 års detaljplaneförslag redovisar byggrätt på fastigheten. Förhållandet kan illustrera att det är svårt att under en planprocess veta var bebyggelsen slutligen hamnar.

I Lantmäteriets ersättningshandbok, B 3.1.5.3 s. 5, anges att ”Utmärkande för ett råmarksvärde är ...att nuvärdet av den värdehöjning som en ändrad markanvändning förväntas ge upphov till sprids ut jämt över området, eftersom det inte med visshet kan klarläggas var bebyggelsen kommer att lokaliseras. Detta innebär i sin tur att värdet per kvm normalt blir detsamma, oberoende av hur stor del av området som förvärvas och såväl när hel som del av fastighet tas i anspråk.” Frågan blir därför att i detta fall söka ett genomsnittligt råmarksvärde med beaktande av att detaljplanearbete påbörjats och förväntas leda till ett snabbt planantagande.

LM:s sakkunnige värderare konstaterar kort att värdet som råmark inte överstiger värdet som kompletterande tomtmark. Troligen ska påståendet förstås som att de

råmarksköp som framgår av en bilaga till värderingsrapporten i genomsnitt ligger på en lägre prisnivå än 150 kr/m<sup>2</sup> som kompletterande tomtmark. Råmarksstadiet kan emellertid avse en förhållandevis lång tidsperiod och marken undergå en högst betydande värdestegring fram till tomtmark. De råmarksköp som redovisas i rapporten är en "rålista" över förvärv som rymmer hela skalan mellan tidiga förväntningar fram till färdig plan och med tyngdpunkt på förväntningar med grund i redovisning i översiktsplanen. Materialet ger därför endast begränsad ledning för att bestämma råmarksvärden i sena skeenden.

PN har kännedom om två råmarksköp i Fässberg. I båda fallen var det Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB som i köpekontrakt från januari 2007 förvärvade större markområden av privata markägare. Det ena köpet avsåg fastigheterna X1 m.fl. med en total areal om ca 85 000 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen för den fasta egendomen uppgick till sammanlagt 32 miljoner kr. Efter avdrag för värdet av på X1 befintligt bostadshus med ca 2,5 miljoner kr blir köpeskillingen för marken ca 29,5 miljoner kr. Med ett arealavdrag om ca 5 000 m<sup>2</sup> kring befintliga byggnader ger detta ett pris om ca 370 kr/m<sup>2</sup> markyta. Med ledning av översiktsplanen fanns anledning att utgå från att endast en del av marken i framtiden skulle bli möjlig att exploatera. Ett antagande om att 50 000 m<sup>2</sup> skulle kunna bebyggas leder till ett pris om 590 kr/m<sup>2</sup> exploateringsbar markyta. (Köpen fullföljdes sedan inte eftersom Mölndals kommun i båda fallen valde att utöva sin förköpsrätt.)

Det andra köpet avsåg den obebyggda fastigheten X1 med en areal om drygt 22 000 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen var 2 miljoner kr, motsvarande 90 kr/m<sup>2</sup>. Fastigheten består av tre skiften. Det västra ligger inom detaljplan för Östra Eklanda antagen 1994 och är avsatt som naturområde. Det östra skiftet är upplåtet i ett naturvårdsavtal. Det mellersta skiftet om ca 6 600 m<sup>2</sup> är i översiktsplan 2006 betecknat som "Värdefullt kulturlandskap", varav ca hälften ligger inom område med beteckningen "Utredningsområde". Tydliga förväntningar om exploatering finns endast inom utredningsområdet. Detta ger i så fall en prisnivå om 606 kr/m<sup>2</sup> exploateringsbar markyta.

Sammanfattningsvis visar köpen i Fässberg på råmarkspriser runt 600 kr/m<sup>2</sup>. Samtidigt finns det skillnader att beakta jämfört med värderingsobjektet. Markanvändningen är visserligen bostäder men kan avse både villor, grupphusbebyggelse och flerfamiljshus. Detaljplanearbete har heller inte påbörjats. Det finns därför skäl att komplettera ortsprisanalysen med en marknadssimulering.

Något förenklat kan man säga att det framförallt är två faktorer som avgör råmarksprisets storlek, nämligen sannolikheten för ny markanvändning och beräknad väntetid till byggklar mark.

För värderingsobjektet, under de förutsättningar som redovisats ovan, kan sägas vara hög sannolikhet för ny markanvändning och en kort väntetid. Utifrån en "råmarksmatris" (tabellen bygger på att byggklar tomtmark sätts till 1,0) som redovisas i värderingen ger detta en kvotdel om 0,64. Värdet av rå tomtmark sätts till 3 000 kr/m<sup>2</sup> enligt vad som tidigare sagts. Ett normalt antagande är vidare att tomtmarksandelen (exploateringsgraden) sätts till 50 procent. Detta ger:  $3000 \times 0,5 \times 0,64 = 960$  kr/m<sup>2</sup>.

Vid den slutliga bedömningen vägs både ortsprisanalysen och marknadssimuleringen samman. Justering av de båda köpen i Fässberg bör dock ske i vart fall beträffande tidshorisonten. Vid köpetillfället i Fässberg kunde tidshorisonten sättas till medellång. För att appliceras på värderingsobjektet, där tidshorisonten är kort, behöver uppjustering ske med  $0,64/0,48 = 1,33$ . Det bör också beaktas att planprocessen fortskridit längre när det gäller värderingsobjektet. Även markanvändningsfrågor talar för högre prisnivåer på tomtmark inom värderingsobjektet. Värdet som råmark bedöms slutligen till 900 kr/m<sup>2</sup>.

Detta ger ett marknadsvärde om totalt  $243 \text{ m}^2 \times 900 \text{ kr} =$  avrundat 219 000 kr. Värdet som råmark bedöms vid värdetidpunkten den 22 februari 2013 till 219 000 kr.

**Mölnåls kommun** (kommunen) har bestritt ändringsyrkandet. Kommunen har vitsordat sättet för räntans beräkning. Kommunen har uppgett att löseskilling i enlighet med LM:s beslut redan har erlagts. Kommunen har vidare medgett yrkandet om ersättning för rättegångskostnader men har inte vitsordat det yrkade beloppet utan överlämnat till mark - och miljödomstolen att bestämma ett skäligt ersättningsbelopp.

Kommunen har anfört i huvudsak följande. Kommunen delar i allt väsentligt de bedömningar som LM har gjort i den överklagade förrättningen. Kommunen konstaterar att Ms godtar att marginalvärdet på den aktuella fastigheten uppgår till 150 kr/m<sup>2</sup> och att parterna således är ense i denna del.

Såsom framgår av den värdering som ligger till grund för LM:s beslut, är fastighetens areal mycket liten, särskilt med tanke på att bebyggelseförväntningarna rimligen enbart kan avse friliggande hus. Vidare är markens beskaffenhet sådan att det inte framstår som troligt att den är lämplig för bebyggelse. Därmed skulle en potentiell köpare till fastigheten knappast se några uppenbara eller i tid närliggande bebyggelseförväntningar. Fastighetens värde som råmark överstiger därför inte värdet som kompletterande tomtmark. Värdet för fastigheten ska därför sättas till 40 000 kr. Därutöver ska enligt lag ersättningen räknas upp med 25 procent, d.v.s. 10 000 kr.

Ms har hävdatt att de har rätt till ersättning för ett potentiellt ”övervärde” eftersom ägarna till Z skulle kunna tänkas betala mer än 40 000 kr. Kommunen menar att frågan är utredd i LM:s värderingsunderlag och instämmer i bedömningen att fastighetens värde som kompletterande tomtmark, även vid ett samutnyttjande med Z, är starkt begränsat dels av markens beskaffenhet, dels av det faktum att även planen från 1928 har en ”lucka” för vägändamål mellan X och Z och att detta starkt begränsar nyttan av X som kompletterande tomtmark till Z. Därutöver begränsas värdet av att den potentiella köpkretsen är begränsad till ett fåtal grannar.



Vad gäller Ms resonemang kring förväntningsvärdet är det korrekt att X är den enda fastighet som lösts in i sin helhet. Däremot har delar av andra fastigheter lösts in vilket också framgår av LM:s beslut. Alldeles oavsett anser dock kommunen att 4 kap. 2 § ExL inte kan ges innebörden att ett generellt förväntningsvärde för ett visst område ska fördelas jämnt över alla berörda fastigheter alldeles oavsett fastighetens egen beskaffenhet. Detta gäller oberoende av om det är en eller flera fastigheter som löses in. Värdet för X är och förblir starkt begränsat av framför allt markens beskaffenhet. Även om förväntningsvärdet för området i sig skulle ha ökat så kommer detta inte att medföra att värdet för X ökar.

Vad gäller det faktum att tidigare planförslag redovisat en byggrätt på X bör det inledningsvis konstateras att en detaljplaneprocess i sig innebär att många olika frågor prövas innan en slutlig bedömning av lämpligheten kan göras. Det är det som är syftet med processen. Att det, som i förevarande fall, redovisats en byggrätt i ett samrådsförslag innebär inte att byggrätten vid en slutlig bedömning är lämplig. Det är inte meningen att kommunen ska bli ersättningskyldig för olika förslag som redovisas under själva detaljplaneprocessen.

I det specifika fallet omöjliggjordes en byggrätt på X framför allt genom byggnadsåtgärder på grannfastigheten Z. Detta medförde annan vägdragnin vilket i sin tur innebar att det inte längre fanns möjlighet att planlägga för en byggrätt på X. Därutöver förutsatte en byggrätt enligt 2003 års förslag att ägarna till X förvärvade mer mark mot vägen. Det har alltså sedan 1987 och 2003 års detaljplaneförslag inträffat omständigheter, som inte är föranledda av exploatering av området och det företag för vars ändamål fastigheten lösts in, som slutligt förhindrat en byggrätt på X.

Vad Ms anför om ersättning för annan skada föranleder inte några kommentarer från kommunens sida annat än att det är fråga om inlösen av en fastighet utan byggrätt. Ms är inte hänvisade till att köpa en ersättningsfastighet för att ersätta

befintligt eller tänkt boende. Det kan därför ifrågasättas om Ms lidit skada i den bemärkelse som avses i ExL:s ersättningsbestämmelser. Kommunen anser vidare att en korrekt köpeskilling för en eventuell ersättningsfastighet ska beräknas till 40 000 kr, vilket skulle innebära en lagfartskostad på 600 kr.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988; FBL) avgjort målet utan sammanträde.

Av 5 kap. 10 a § FBL framgår att 4 kap. ExL ska tillämpas vid värdering när allmän plats där kommunen är huvudman inlöses genom fastighetsreglering. Sistnämnda kapitel anger i huvudsak att för en fastighet som exproprieras i sin helhet ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. I 4 kap. 3 a § ExL föreskrivs att expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

### *Löseskillingen*

Av utredningen i målet framgår följande händelser av intresse, vilka domstolen nedan redovisar i kronologisk ordning.

Datum	Händelse
År 1928	Stadsplan antas. I denna plan är markanvändningen för X angiven som kvartersmark som inte får bebyggas.
År 1987	I ett detaljplaneförslag föreslås bostadsbebyggelse på X. Området där X ligger utgick ur planen innan den antogs av Mölndals kommun.
År 1989	Detaljplan för Esbjörn Schillersgatan, där mindre del av västra delen av X lades ut till allmän plats.

År 2003	På samrådkartan till ett nytt detaljplaneförslag som omfattar bl.a. X anges byggrätt omfattande fastigheten. Kommunen gick inte vidare med detta detaljplaneförslag.
År 2010	Detaljplanearbetet återupptas och ett nytt planförslag presenteras.
2011-01-19	Kommunfullmäktige antar detaljplanen, där X anges som allmän platsmark.
2012-04-03	Detaljplanen vinner laga kraft.
2012-08-31	Mölnbals kommun ansöker om fastighetsreglering för att föra över X till kommunens fastighet Y.
2013-02-22	Kommunen tillträder X.

Ms har gjort gällande att detaljplanearbetets, d.v.s. expropriationsföretagets, marknadsvärdepåverkan ska ligga till grund för X:s råmarksvärde och att det är detta värde som ska ersättas.

Av förarbetena till 4 kap. 3 a § ExL (prop. 1985/86:90 s. 143) framgår att expropriationsersättningen ska bestämmas med bortseende från inverkan av den detaljplan enligt vilken marken avsattes för allmän plats. Om ett visst markområde oavbrutet har utgjort allmän plats i flera på varandra följande planer är det de planförhållanden som rådde innan markområdet först lades ut till allmän plats som ska vara värdegrundande. Löseskillingen för X ska därför bestämmas med bortseende från detaljplan enligt vilken fastigheten avsatts för allmän platsmark. Vidare innebär det ovan angivna att löseskillingen ska utgå från tillåten markanvändning enligt stadsplanen från år 1928, d.v.s. kvartersmark som inte får bebyggas. Vid bedömning av löseskillingen ska i övrigt de förhållanden tillämpas som rådde vid värdetidpunkten den 22 februari 2013.

Bestämmelserna i 4 kap. 3 a § ExL, vilka inte ger utrymme för någon skälighetsavvägning, utgör en för fastighetsägaren strängare specialreglering som gäller före den generella regeln i 4 kap. 2 § ExL. Samtidigt utgör regeln ett skydd för

fastighetsägaren, eftersom allmän platsmark normalt har ett mycket lågt marknadsvärde.

Det råmarksvärde som Ms lagt till grund för yrkad löseskilling utgår från den värdepåverkan som, enligt deras mening, gällande detaljplan har haft på deras fastighet. Deras yrkande grundar sig alltså inte på något förväntningsvärde som uppkommit i allmänhet, utan på ett förväntningsvärde som uppkommit genom ett visst expropriationsföretag. Som framgår ovan ska emellertid bortses från den aktuella planen vid värderingen. Det råmarksvärde som Ms hävdar kan således inte läggas till grund för ersättningens nivå.

LM har bedömt att X har ett marknadsvärde som utgår från kompletterande tomtmark med ett bedömt marginalvärde om 150 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger ett avrundat marknadsvärde om 40 000 kr. Ms har godtagit att marginalvärdet uppgår till 150 kr/m<sup>2</sup>. Parterna får därmed anses vara ense om marknadsvärdet för fastigheten som kompletterande tomtmark. Ms har därutöver yrkat annan ersättning om 20 000 kr. Annan ersättning är ersättning för kostnad eller intäkts-förlust som inlösen orsakar fastighetsägaren. Grunden för här yrkad sådan ersätt-ning anges vara att ägarna till närliggande fastigheter har en högre betalningsvillig-het för X än marknaden i övrigt. För att annan ersättning ska utgå måste det visas eller i vart fall göras sannolikt att fastighetsägarna drabbas av en kostnad eller intäktsförlust som har förorsakats av att fastigheten inlöses. Utifrån utred-ningen i målet kan det inte anses sannolikt att sådan kostnad eller intäktsförlust föreligger. Någon ersättningsgill annan skada i angivet avseende har således inte uppkommit.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att domstolen delar LM:s bedömning av löseskillingens storlek.

*Annan skada - lagfartskostnad*

Vid inlösen av en fastighet som används endast för ägarens personliga bruk kan komma i fråga gottgörelse för direkta kostnader som ägaren drabbas av genom

tvånget att skaffa en annan bostad eller andra utrymmen som fyller det aktuella behovet på ett liknande sätt som den fastighet som går förlorad genom expropriationen. Lagfartskostnad vid förvärv av en ersättningsfastighet är exempel på en sådan kostnad. För att lagfartskostnaden för ett framtida förvärv av en ersättningsfastighet ska vara ersättningsgill har Ms att visa eller i vart fall göra sannolikt att det finns ett behov av att förvärva en sådan fastighet. Av utredningen i målet framgår att X är 243 m<sup>2</sup> stor och obebyggd. Det har inte framkommit att Ms har bedrivit verksamhet eller liknande på fastigheten. Vid dessa förhållanden framstår det inte som sannolikt att det föreligger behov av att införskaffa en ersättningsfastighet. Inte heller det som Ms yrkat i nu aktuellt avseende utgör därmed skäl att ändra LM:s beslut.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljödomstolens ovan redovisade bedömningar innebär sammanfattningsvis att överklagandet ska avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Ms har rätt att på kommunens bekostnad anlita erforderliga ombud och föranstalta om utredning i saken. Ersättning kan emellertid endast utgå för skäliga kostnader.

Rättsläget avseende löseskilling och annan skada får anses relativt klart i här aktuella avseenden. Mot denna bakgrund framstår yrkade rättegångskostnader som orimligt höga. Kommunens ersättningsskyldighet bör därför begränsas till sammantaget skäliga 100 000 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 13 mars 2014.

Bodil Svensson

Sören Karlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Frändberg.