



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2019-06-27
Stockholm

Mål nr
F 2388-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-02-16 i mål nr F 1857-17, se bilaga A

PARTER

Klagande B P

Ombud: Advokat M J

Motpart

Partille kommun
433 82 Partille

SAKEN

Ersättning angående fastighetsreglering berörande X och Y samt ledningsrätt berörande Y i Partille kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Partille kommun ska betala ersättning till B P med ytterligare 4 542 948 kronor jämte ränta på beloppet enligt 5 § räntelagen från den 18 september 2015 till dess betalning sker.
2. Partille kommun ska ersätta B P för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 100 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1465282

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B P har yrkat *att* Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma i första hand den totala ersättningen till 7 500 000 kr och i andra hand det belopp överstigande 1 149 428 kr som domstolen finner skäligt, *att* ersättningen, med avdrag för utgivet förskott om 693 000 kr ska jämkas genom uppräkningsindex enligt konsumentprisindex från den 18 september 2015 till dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom samt *att* det på den uppräknade ersättningen ska betalas avkastningsränta enligt 5 § räntelagen från den 18 september 2015 till dess betalning sker.

B P har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Partille kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och under förutsättning att **B Ps** talan ogillas även bestritt yrkandet om ersättning för rättegångskostnader. Sättet för beräkning av ränta på intrångsersättningen har vitsordats.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B P har till stöd för sin inställning anfört huvudsakligen följande: Ersättningen ska inte ske utifrån en skälighetsavvägning utan den ska göras genom en bedömning av marknadsvärdesminskningen utifrån objektiva marknadsmässiga principer. Fastighetens minskade värde p.g.a. förlorad strandkontakt har bedömts felaktigt och för lågt. Denna värdeminskning ska fastställas genom fristående värderingar och inte med utgångspunkt i genomsnittliga tomtmarksvärden. Fastigheten kan i vart fall styckas av i två tomter. Det förhållandet att en av de befintliga byggnaderna saknar bygglov påverkar inte värdet då överträdelsen är preskriberad. Markanvändningen inom området för bostadsändamål har inte förändrats genom detaljplanen. Fastigheten med sitt strandnära läge är unik och detaljplanens tillkomst har inte ökat fastighetens värde.

B P har som bevisning åberopat utlåtande av f.d. fastighetsrådet **A D** samt utlåtande av auktoriserade fastighetsvärderaren **R F** och civilingenjören i lantmäteri **T S**.

Partille kommun har till stöd för sin inställning vidhållit vad man anfört i tidigare instanser och tillagt och förtydligat bl.a. följande: Det är marknadsvärdet som ska ligga till grund för ersättningen. Den ersättning som B P gör gällande ligger på nivåer som är långt ifrån såväl kommunens som tidigare prövningsinstansers uppfattning av marknadsvärdet. Ersättningsnivåerna ska inte vara så höga att de ger upphov till beaktansvärda negativa konsekvenser för samhällsutvecklingen. Vad avser värdet av förlorad strandkontakt instämmer kommunen i B Ps uppfattning att egen strand är en sådan omständighet som föranleder högre värdering. Detta har också beaktats och tagits höjd för i Lantmäteriets beslut med tillhörande värderingsutredning. Fastigheten utgjordes och utgörs fortfarande av en fastighet som före antagandet av detaljplanen var bebyggd med ett bostadshus och en komplementbyggnad för tvättstugeändamål. Det förefaller det helt osannolikt att ytterligare byggnation skulle medges på fastigheten. Kommunen skulle inte heller ha tillstyrkt någon avstyckning av fastigheten för att skapa nya fastigheter för bostadsändamål. Den ortsprisutredning som anges i de utlåtanden som B P har lämnat in ska bortses ifrån eftersom samtliga försäljningar är från tiden efter det att detaljplanen fick laga kraft. Nio av de tolv fastigheterna såldes också efter värdetidpunkten. Ortspolisutredningen har vidare omfattat sålda bebyggda småhusfastigheter för permanentboende inom hela Öjersjöområdet. Vidare har man i utlåtandena inte värderat fastigheten utifrån de förhållanden som rådde innan den nya planen började gälla.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Servitutsupplåtelsen och ledningsrätten

Vad avser inträngsersättning för servitutsupplåtelsen och ledningsrätten instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning.

Marköverföringen

Huvuddelen av målet gäller hur ersättningen ska bestämmas för den mark som förs över till kommunens fastighet och som sedan kommer att vara allmän plats. Sådan mark ska ersättas med bortseende från detaljplanen och med förutsättning att planförhållandena innan det blev allmän plats fortfarande gällde (se 4 kap. 3 a § expropriationslagen [1972:719]). Ersättningen ska således uppgå till den marknadsvärdeminskning som intrånget innebär grundat på fiktiva planförhållanden och de förväntningar om ändrad markanvändning som fanns med dessa planförhållanden.

Jämförelseobjekt från tiden efter värdetidpunkten kan normalt godtas om de avser mark med samma förhållanden som aktuellt område. Av utredningen i målet framgår dock att de jämförelseobjekt som B P har använt avser byggklar mark enligt detaljplan. Den kommunala planering som gällde före aktuell detaljplan kan emellertid inte anses ha medfört att markområdet då var att anse som byggklart. Vidare har värderingarna av de fastigheter som B P anser ha kunnat bildas vid en avstyckning grundats på fastigheter som inte har strandtomt. Detta medför en osäkerhet som påverkar bedömningen av värderingen. Mark- och miljööverdomstolen instämmer därför i mark- och miljödomstolens bedömning att de värderingar som B P har tagit fram inte fullt ut kan ligga till grund för en beräkning av intrångsersättningen.

Nästa fråga i målet är hur många tomter fastigheten hade kunnat delas i om detaljplanen inte hade funnits. I denna del instämmer Mark- och miljööverdomstolen i den bedömning som mark- och miljödomstolen har gjort, dvs. att det inte är sannolikt att tre fastigheter för bostadsändamål, varav två med egen strand, hade kunnat bildas. Ersättningsbedömningen ska således utgå från att två fastigheter kan bildas.

Tomt A (norra delen av fastigheten med befintligt bostadshus)

Eftersom tomten är bebyggd med bostadshus finner Mark- och miljööverdomstolen att den bedömningen av genomsnittsvärde m.m. som B P grundat sin värdering på

kan läggas till grund för ersättningen för den mark som förs över till kommunens fastighet. Detta innebär en ersättning om 216 458 kr ($1\,425 \text{ kr/m}^2 \times 434 \text{ m}^2 \times 0,35$).

Marknadsvärdeminskningen bör på grund av att markavståendet avser mark i strandzonen värderas med hjälp av den metod som klaganden använt. En osäkerhet i klagandens värdering är det K/T-tal (3,97) som använts eftersom detta, som sagts ovan, enbart grundas på fastigheter som inte har strandtomt. Mark- och miljööverdomstolen bedömer, trots denna osäkerhet, marknadsvärdeminskningen vid en fullständig förlust av strandkontakten till ca 3 000 000 kr i huvudsaklig enlighet med B Ps värdering. Ytterligare en faktor att beakta är att tomten även efter markavståendet kommer att ha kvar vattenområdet och den brygga som finns där. I B Ps värdering har detta bedömts ha en marknadsvärdepåverkan på 200 000 kr medan kommunen bedömt att påverkan är betydligt högre. Ingen av parterna har framfört något material som styrker deras uppfattning varför Mark- och miljööverdomstolen uppskattar marknadsvärdepåverkan av rätten till kvarvarande vattenområde och brygga till skäligen uppskattade 1 000 000 kr. Sammantaget bedöms således marknadsvärdeminskningen på grund av att markavståendet avser mark i strandzonen till 2 000 000 kr.

Tomt B (södra delen av fastigheten med "tvättstugan")

Ersättningen för den mark som förs över till kommunens fastighet kan värderas på samma sätt som för tomt A. Detta ger ett ersättningsbelopp för markförlusten på 145 635 kr ($1\,425 \text{ kr/m}^2 \times 292 \text{ m}^2 \times 0,35$).

På grund av att markavståendet avser mark i strandzonen gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning avseende marknadsvärdesminskningen: Till skillnad från tomt A har denna tomt inte någon brygga vilket påverkar den marknadsvärdespåverkan som är relaterad till vattenområdet. Vidare måste hänsyn tas till att tvättstugan har byggts om till bostad utan bygglov. Den risk som finns att inte få bygga till tvättstugan eller bygga ett nytt större hus bör av marknaden bedömas som betydande. Således uppskattas marknadsvärdespåverkan avseende tomt B till 1 600 000 kr.

Sammanfattning av ersättningsbeloppen

Sammantaget ger detta följande ersättningsbelopp:

Tomt	Markförlust	Strandförlust	Totalt
Tomt A	216 458	2 000 000	2 216 458
Tomt B	145 635	1 600 000	1 745 635
Tomt A och B	362 093	3 600 000	3 962 093

Enligt 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen ska intrångsersättningen räknas upp med 25 procent. Den sammanlagda ersättningen som kommunen ska utge till B P blir då 4 952 616 kr (3 962 093 kr x 1,25).

I samband med tillträdet den 18 september 2015 betalade kommunen ett förskott till B P om 693 000 kr. Den ytterligare ersättning som kommunen ska utge utöver av Lantmäteriet bestämd ersättning blir då 4 259 616 kr (4 952 616 kr – 693 000 kr).

Vid förtida tillträde ska enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen ersättningen jämkas med höjningen i allmänna prisläget vilket enligt praxis innebär att ersättningen ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från tillträdesdagen till dagen för dom. KPI för september 2015 var 314,06 och senast kända KPI är 334,95 (maj 2019). Den slutliga ersättningen som kommunen ska betala till B P är 4 542 948 kr (4 259 616 kr x [334,95/314,06]).

På detta belopp ska ränta enligt 5 § räntelagen utgå i enlighet med vad som yrkats och medgetts från tillträdesdagen till dess betalning sker.

Ersättning för rättegångskostnader

B P har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 183 458 kr inklusive mervärdesskatt varav 70 313 kr utgjort ombudsarvode motsvarande 25 timmars arbete och 58 145 kr respektive 55 000 kr utgjort kostnad för sakkunnigutlåtanden.

Kommunen har bestritt ersättningsyrkandet men vitsordat beloppet som skäligt i och för sig.

B P har vunnit målet i Mark- och miljööverdomstolen. Han har således rätt till ersättning för rättegångskostnader. Mot bakgrund av att han inte har fått fullt bifall till sin talan finner emellertid Mark- och miljööverdomstolen att ersättningen ska jämkas.

B P ska därmed tillerkännas ersättning för rättegångskostnader med skäliga 100 000 kr inklusive mervärdesskatt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Johan Svensson, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Anders Wallin.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
R8

Mål nr: F 1857-17

Rättelse/komplettering

Dom, 2018-02-16

Rättelse, 2018-02-21

Beslut av: rådmannen Ove Järholm

I domen den 16 februari 2018 (F1857-17) har av misstag J H och J K uppgetts som ombud för Partille kommun. Ombud för Partille kommun ska rätteligen vara kommunjuristerna J R och E E.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-02-16
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr F 1857-17

PARTER

Klagande B P

Ombud: Advokat M J

Motpart

Partille kommun
433 82 Partille

Ombud: kommunjuristerna J H och J K

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2017-04-07 i ärende nr O143707, se bilaga 1

SAKEN

Ersättning angående fastighetsreglering berörande X och Y samt ledningsrätt berörande Y i Partille kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut endast på så sätt att Partille kommun ska, utöver vad som framgår av Lantmäteriets beslut om förskott den 1 juli 2015, betala 456 428 kronor till B P.
 2. Partille kommun ska betala ersättning till B P för hans rättegångskostnad med 197 650 kronor, jämte ränta enligt lag.
-

Dok.Id 385524

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se		

BAKGRUND

Partille kommun (Kommunen) har upprättat en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap för bostäder i Hultet, södra delen, Öjersjö. Planen vann laga kraft den 10 september 2014. Som ett led i genomförandet av planen sökte Kommunen lantmäteriförrättning. B Ps fastighet, Y, berörs av lantmäteriförrättningen genom att 808 m², som är utlagd som allmän plats, ska överföras till Kommunens fastighet X. Vidare bildades ett servitut för vägslänt och en ledningsrätt för vatten och avlopp som berör Y. Lantmäteriet har beslutat om förtida tillträde. Kommunen har betalt ett förskott om 693 000 kr och tillträdde de berörda områdena den 18 september 2015 vilket är lika med värdetidpunkten. Se karta nedan.

YRKANDEN M.M.

B P har yrkat att ersättningsbeslutet ska ändras på så sätt att Kommunen ska utge 7 500 000 kr eller det belopp som domstolen finner skäligt till honom. Han har också yrkat 197 650 kr i ersättning för rättegångskostnader.

Kommunen har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut. Kommunen har i sig vitsordat att betala B Ps skäliga rättegångskostnad, men har inte vitsordat yrkat belopp.

B P har i huvudsak utvecklat talan enligt följande.

Hans fastighet, Y, ligger i Öjersjö som är ett populärt område med närhet till Göteborgs centrum. Fastigheten har en areal om ca 7 000 m². Fastigheten har strandtomt mot Lilla Hålsjön. På fastigheten finns idag två självständiga bostadsbyggnader med egna tomter som används för åretruntboende.

Sammanlagt 808 m² har förts till en kommunal fastighet. Detta då områdena enligt detaljplanen utlagts som allmän plats. Ett av dessa områden som frångått fastigheten utgörs av 742 m² närmast Lilla Hålsjön d.v.s. hela strandområdet. Därtill omfattar intrånget även två rättighetsupplåtelser. Den första avser ett område om 367 m² som upplåtits med ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar. Området löper diagonalt över mitten av fastigheten med en bredd om 6 meter och med en längd om ca 61 meter. Med beaktande av längden och placeringen av detta ledningsrättsområde utgör det ett exceptionellt stort intrång i hans rätt att föfoga över fastigheten. Detta då inga åtgärder i form av t.ex. byggnader eller planteringar får utföras på eller i närheten av ledningarna. Slutligen har även ett servitut för att kunna anordna en vägslänt inrättats på fastigheten.

B P har anlitat Värderingsgruppen som har sammanställt ett ortsprismaterial som innefattar tolv försäljningar i området söder om Nya Öjersjövägen. Utifrån dessa tolv försäljningar har Värderingsgruppen, efter tidskorrigering (vilket innebär att alla priser räknas om till den värdenivå som

förelåg vid värdetidpunkten), kommit fram till ett genomsnittligt tomtvärde om 2 609 kr/kvm.

Av Värderingsgruppens utlåtande framgår att före detaljplanen vann lagakraft år 2014 funnits förutsättningar att skapa tre tomter på fastigheten. Beräkningen av intrånget måste därför ta sin utgångspunkt i dessa förhållanden. Detta har Lantmäteriet bortsett från, vilket leder till ett missvisande marknadsvärde av fastigheten. Värderingen ska ta sin utgångspunkt i att tre tomter hade kunnat skapas på fastigheten. Utifrån vardera tomts beskaffenhet kan ett taxeringsvärde räknas fram som ställs i relation till en tidskorrigering som fastställts genom ortsprisutredningen. Härigenom får man fram ett genomsnittsvärde för respektive tomt. Därefter får ett marginalvärde åsättas utifrån en bedömning av respektive tomts beskaffenhet och intrångets omfattning. På så sätt åsätts arealförlust och intrång på varje tomt ett rättvisande värde. Kartan nedan visar hur de tänkta tomterna (A, B och C) hade kunnat utformas.

Y har egen strand. Innan detaljplanen vann laga kraft år 2014 skulle två tomter ha kunnat skapas med egen strand. Omständigheten att det är fråga om tomt med strand anses ha ett exceptionellt högt värde i förhållande till tomter utan strand. Enligt LMV-Rapport 1986:16 anges därför att förlust av strand inte bör inkluderas i genomsnittsvärdeberäkningen. Det faktum att strand frångår fastighet bör istället värderas särskilt och åsättas ett fristående värde. Värderingsgruppen har därför beräknat genomsnittsvärdena utifrån taxeringsvärden för strandnära fastigheter utan egen strand. Själva förlusten av stranden har – i enlighet med Lantmäteriets vägledning – åsatts ett fristående värde. På så sätt har förlusten av strandområdet om 742 m² kunnat ges ett rättvisande värde som speglar den exceptionella skillnad i marknadsvärde som en tomt har med eller utan strand. Denna värdeskillnad fångas inte upp på ett rättvisande sätt om genomsnittsvärdemetoden används utan att beakta trappstegseffekten.

Sammanfattning av Värderingsgruppens utlåtande

Bedömda marknadsvärden för de tre tomterna A, B och C beräknas genom att de beräknade taxeringsvärdena (med belägenhetsklass 1 - egen strand - för tomt A och B, klass 2 – utan egen strand - för tomt C) multipliceras med den tidskorrigerade marknadsfaktorn (K/T) för de elva köp som är relaterade till 2015 års taxering vilken är 3,67.

Tomt A	$2\,203\,000 \times 3,67 = 8\,085\,000$ kr
Tomt B	$1\,731\,000 \times 3,67 = 6\,353\,000$ kr
<u>Tomt C</u>	<u>$1\,055\,000 \times 3,67 = 3\,872\,000$ kr</u>
Summa	18 310 000 kr

Tomt A

Taxeringsvärdet för tomten A utan egen strand, men med strandnära läge (klass 2), har beräknats till 1 374 000 kr. Den tidskorrigerade marknadsfaktorn är 3,67. Detta ger ett marknadsvärde – före beaktande av trappstegseffekten - om 5 043 000 kr. Då tomtarealen är 3 540 m² ger detta ett genomsnittsvärde om 1 425 kr/m².

För tomten A består intrånget dels i att ett markområde om ca 434 m² frångår tomten, dels i att ett område om ca 192 m² av tomten upplåts med ledningsrätt. Dessutom finns en servitutsupplåtelse för väg vars areal inom tomten uppgår till ca 20 m². Beträffande markförlusten kan sägas att det visserligen rör sig om en förhållandevis stor areal, men att denna tas från en osedvanligt stor tomtyta. Avståndet till bostadsbyggnaden är att betrakta som stort, men å andra sidan drabbas det innan intrånget ogenerade läget påtagligt av ökad insyn från gångstråket vid stranden. Det finns alltså faktorer som påverkar marginalvärdet i olika riktningar. Sammantaget bedöms marginalvärdet för markavståndet till 35 % av genomsnittsvärdet eller $0,35 \times 1\,425 \text{ kr} \times 434 \text{ m}^2 = 216\,458 \text{ kr}$.

Ledningsrättsområdets ianspråktagande kan - i förhållande till den totala tomtytan - arealmässigt sägas vara av normalstorlek. Fastighetsägarens möjligheter att bruka området blir dock märkbart begränsade, även om äganderätten till marken finns kvar. Sammantaget bedöms marginalvärdet för ledningsrätten till 20 % av genomsnittsvärdet eller $0,20 \times 1\,425 \text{ kr} \times 192 \text{ m}^2 = 54\,720 \text{ kr}$.

Beträffande servitutet för vägslänt får ett marginalvärde om 10 % anses vara godtagbart och enligt vedertagen praxis, vilket ger $0,10 \times 1\,425 \text{ kr} \times 20 \text{ m}^2 = 2\,850 \text{ kr}$.

Trappstegseffekten innebär en skillnad i taxeringsvärde om 829 000 kr. Uppräknat till marknadsvärdenivå med faktorn 3,67 blir detta 3 042 000 kr. I en samlad bedömning av strandförlusten skall dock hänsyn tas till att fastighetsägaren får behålla den befintliga båtbyggnaden i sin ägo, vilket har en icke obetydlig inverkan på marknadsvärdet för tomten. Sammantaget görs därför bedömningen att förlust av eget strandområde för tomten A uppgår till 2 800 000 kr.

Sammanfattningsvis lider tomt A en skada om 3 074 028 kr, ($216\,458 \text{ kr} + 54\,720 \text{ kr} + 2\,850 + 2\,800\,000 \text{ kr} = 3\,074\,028 \text{ kr}$).

Tomt B

Taxeringsvärdet för tomten B utan egen strand, men med strandnära läge (klass 2) har beräknats till 1 067 000 kr. Den tidskorrigerade marknadsfaktorn är 3,67. Detta ger ett marknadsvärde – före beaktande av trappstegseffekt - om 3 916 000 kr. Då tomtarealen är 1 570 m² ger detta ett genomsnittsvärde om 2 494 kr/m².

För tomten B består intrånget dels i att två markområden frångår tomten, dels i att ett område om ca 175 m² av tomten upplåts med ledningsrätt. Det ena markområdet som frångår tomten - strandområdet - har en areal om ca 292 m² och det andra - i det nordvästra hörnet av tomten – är 42 m². Området som upplåts med ledningsrätt är ca 175 m².

Areförlusten vid stranden uppgår till drygt 18 % av den totala tomtytan, vilket är att betrakta som ett stort intrång. Vidare kommer gångstråket vid stranden mycket nära inpå bostadshuset, innebärande att ett tidigare ostört läge både ifråga om ljud och insyn påtagligt försämras. Sammantaget leder detta till ett bedömt marginalvärde för det avstådda strandområdet till 50 % eller $0,50 \times 2.494 \text{ kr} \times 292 \text{ m}^2 = 364\,124 \text{ kr}$.

Areförlusten i det nordvästra tomt hörnet (utgörande vändplats) bedöms som ett "medelstort intrång i en normalsituation" med ett marginalvärde om 35 %, vilket ger $0,35 \times 2\,494 \text{ kr} \times 42 = 36\,662 \text{ kr}$.

Ledningsrättsområdet ianspråktagande är arealmässigt - i förhållande till den totala tomtytan - ett större intrång. Precis som för tomten A blir fastighetsägarens möjligheter att bruka området märkbart begränsad och får p.g.a. den mindre tomtarealen större konsekvenser. Men ändå finns ju äganderätten till marken kvar. Sammantaget bedöms marginalvärdet avseende ledningsrätten till 25 % av genomsnittsvärdet eller $0,25 \times 2\,494 \text{ kr} \times 175 \text{ m}^2 = 109\,113 \text{ kr}$.

Trappstegseffekten innebär en skillnad i taxeringsvärde om 664 000 kr. Uppräknat till marknadsvärdenivå med faktorn 3,67 blir detta 2 437 000 kr. Hänsyn till ökad

insyn m.m. har tagits i beräkningen av marginalvärdet. Själva förlusten av egen strand för tomten B bedöms - avrundat - till 2 400 000 kr.

Sammanfattningsvis lider tomt B en skada om 2 909 899 kr, (364 124 kr + 36 662 kr + 109 113 kr + 2 400 000 kr = 2 909 899 kr).

Tomt C

Taxeringsvärdet för tomten C (som är en tomt utan egen strand, men som har ett strandnära läge, klass 2) har beräknats till 1 055 000 kr. Den tidskorrigerade marknadsfaktorn är 3,67. Detta ger detta ett marknadsvärde om 3 872 000 kr. Då tomtarealen är 1 950 m² ger detta ett genomsnittsvärde om 1 986 kr/m².

För tomten C består intrånget dels i att ett markområde om 40 m² frångår tomten, dels i att ett område om ca 32 m² av tomten blir belastat av ett servitut för vägslänt.

Areförlusten i det nordvästra tomthörnet bedöms som ett "medestort intrång i en normalsituation" med ett marginalvärde om 35 %, vilket ger 0,35 x 1 986 kr x 40 = 27 804 kr.

Beträffande servitutet för vägslänt får ett marginalvärde om 10 % vara godtagbart och enligt vedertagen praxis, vilket ger 0,10 x 1 986 kr x 32 = 6 355 kr.

En summering av Värderingsgruppens värdebedömningar

Allmän platsmark

Marginalvärden:	645 048 kr
Trappstegseffekten:	<u>5 200 000 kr</u>
Summa allmän plats:	5 845 048 kr
Ledningsrätt:	163 833 kr
Servitut:	9 205 kr
Summa (efter avrundning)	<u>6 000 000 kr</u>

Utöver 6 000 000 kr ska enligt 4 kap 1 § andra stycket ExL betalas ytterligare intrångsersättning med 25 %, vilket ger en total intrångsersättning vid värdetidpunkten om 7 500 000 kr. Vidare ska sistnämnda belopp, med avdrag av redan betalt förskott om 693 000 kr, enligt 4 kap 4 § ExL uppräknas enligt konsumentprisindex (KPI) från september 2015 och fram till dag för dom.

Kommunen har i huvudsak utvecklat talan enligt följande.

I översiktsplanen som gällde vid tiden för antagandet av områdesbestämmelserna angavs Öjersjöområdet såsom ändamål för tätortsbebyggelse. Även i senare översiktsplan, ÖP05, anges tätortsbebyggelse som ändamål för området. Områdesbestämmelserna antogs av kommunfullmäktige den 26 oktober 1995 och vann laga kraft den 1 februari 1996. Områdesbestämmelserna utgörs inte av någon allsidig och mer ingående reglering av området Öjersjö. Utan de har använts för att reglera grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för att på sikt skapa förutsättningar för tätortsbebyggelse i enlighet med översiktsplanens syfte. Bestämmelserna ger inte enskilda fastighetsägare direkt rätt att använda marken på i bestämmelserna föreskrivet sätt. De ger inte heller enskilda fastighetsägare någon garanterad byggrätt. Vad bestämmelserna uttrycker är kommunens bedömning av hur en tätortsbebyggelse i Öjersjöområdet ska kunna förverkligas. Bedömningen har utmynnat i en restriktiv generell hållning till att medge ytterligare bostadsbebyggelse för enskilda fastighetsägare inom Öjersjöområden som inte detaljplanelagts. Skälen för en sådan inställning framgår av följande utdrag ur bestämmelserna. "I avvaktan på att nya detaljplaner upprättas i den takt förutsättningar för bebyggande föreligger, är det angeläget att befintliga fritidshus inte tillbygges och att ingen ny bebyggelse tillkommer då detta kan försvåra den kommande planläggningen och bidra till att förvärpa avloppssituationen inom området."

Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra delen vann laga kraft den 10 september 2014. Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt VA och gator byggs ut, åstadkomma en betydligt tätare bebyggelsestruktur som ger ett större

befolkningsunderlag till kollektivtrafik, handel och övrig lokal service i Öjersjö. Ett annat syfte med detaljplanen är att förbättra och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Lilla Hålsjön och området närmast sjön. En möjlig indelning av fastigheten Y har presenterats i detaljplanehandlingarna. Av förslaget framgår att det efter detaljplanens antagande är fullt möjligt att avstycka fastigheten i fyra tomter med byggrätt att på respektive tomt få uppföra bostadsbyggnad i enlighet med planbestämmelserna.

Servitut för vägslänt

Kommun konstaterar att Lantmäteriets beslutade ersättningsnivå med avseende på servitutet för vägslänt vitsordas i B Ps åberopade värderingsutlåtande. Även Kommun delar Lantmäteriets bedömning av ersättningsnivån i denna del och frågan uppfattas därför som ostridig mellan parterna.

Ledningsrätt

Likt Lantmäteriet konstaterar Kommun att ledningsrättsintrånget inte innebär påverkan på någon byggrätt eller delbarhet av fastigheten. Intrånget är således av normalgraden och har en mycket marginell inverkan på hur fastigheten kan brukas. Kommun anser inte att skäl finnas för att frångå Lantmäteriets bedömning av marginalvärdet till att utgöra 10 % av det av Lantmäteriet framräknade genomsnittsvärdet för ledningsrättsområdet.

Allmän platsmark

Av 4 kap. 3 a § expropriationslagen framgår att ersättning för mark som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Utgångspunkten för bestämmande av ersättningens storlek är det uppskattade marknadsvärdet vid värdetidpunkten, den 18 september 2015, utifrån förhållandena före antagande av detaljplan.

Detaljplanen vann laga kraft den 10 september 2014. Dessförinnan gällde de områdesbestämmelser som tidigare har redogjorts för. Som framgår av de

bestämmelserna var inställningen mycket restriktiv till tillbyggnad och nybyggnation på fastigheter inom Öjersjöområdet. De förhållanden som rådde på fastigheten Y, före antagandet av detaljplanen för Hultet Södra, var enligt följande.

Byggnader på fastigheten

På fastigheten var uppfört en bostadsbyggnad och en komplementbyggnad som i bygglovshandlingarna är angiven som tvättstuga. B Ps uppfattning om att tvättstugan av kommunen skulle vara godkänd som bostadsbyggnad är felaktiga. Vilket också framgår av kommunens dåvarande hälsovårdsnämnds beslut. Något bygglov för att nyttja tvättstugan som bostad har aldrig beviljats av kommunen. Nyttjandet av tvättstugan för bostadsändamål är enligt plan- och bygglagens bestämmelser olovlig. Tvättstugan kan därför inte betraktas som bostadsbyggnad även om B P skulle använda den som bostad vid bestämmandet av fastighetens marknadsvärde. På fastigheten Y fanns således endast en bostadsbyggnad.

Byggrätter på fastigheten

I B Ps åberopade värderingsutlåtande görs bedömningar utifrån att hans fastighet Y skulle ha utgjorts av tre byggbara tomter, vilka var och en skulle vara möjliga att bebygga med bostadshus. Detta är inte riktigt. Vilket i sin tur också medför att det inte finns två tomter med strandkontakt på vilka bostadsbyggnader skulle kunna uppföras. Y utgörs av en fastighet som före antagandet av detaljplanen var bebyggd med ett bostadshus och en komplementbyggnad för tvättstugeändamål.

Områdesbestämmelserna som gällde före antagandet av detaljplanen tilldelar inte någon rätt till ytterligare bebyggelse på Y och ingen avstyckning av fastigheten var initierad eller beslutad om av Lantmäteriet. Mot bakgrund av den restriktiva hållningen till ny- eller tillbyggnationer som uttrycks i områdesbestämmelserna förefaller det som osannolikt att ytterligare byggnation skulle medges på fastigheten. Det är inte heller troligt att kommunen i samråd med

Lantmäteriet skulle ha tillstyrkt någon avstyckning av Y för att tillskapa nya fastigheter för bostadsbyggnation.

Arealförluster

Y hade före antagandet av detaljplanen strandkontakt. Lantmäteriet har beaktat förlusten av strandkontakt vid myndighetens värdering av fastigheten. Även om Partille kommun medger att förlusten av strandkontakt har inverkan på fastighetens värde ska värdeminskningen inte överdrivas så som görs i det åberopade värderingsutlåtandet. Området med strandkontakt var bevuxet med träd och inte ianspråktaget genom anläggande av t.ex. gräsmatta. Brygga och vattenområde hör till fastigheten Y även efter detaljplanens antagande. Möjligheter till bebyggelse inom strandområdet var obefintliga huvudsakligen mot bakgrund av områdesbestämmelserna. Trots att kommunen avser att anlägga en två meter bred grusväg för allmänheten längs med stranden inom det aktuella området så kommer fastighetsägarens möjligheter till nyttjande av strandområdet att kvarstå i det närmaste oförändrat.

Förlust av markområden, om sammantaget 82 kvm, belägna norr om de befintliga byggnaderna inverkar marginellt på marknadsvärdesminskningen för Y. Områdena utgörs av mindre markarealer belägna i nära anslutning till tomtgränsen för Y. Arealförlustens menliga inverkan på det fortsatta nyttjandet av fastigheten Y är marginell.

Kommun anser mot bakgrund av ovanstående att överklagandet ska avslås. B Ps värderingsutlåtandet kommer i sammanhanget fram till en orimligt hög ersättning för intrånget på Y. Detta förklaras huvudsakligen av följande brister i utlåtandet. Samtliga fastighetsförsäljningar i ortsprisutredningen är från tiden efter att detaljplanen vann laga kraft. De är således "färgade" av de fördelar som den antagna detaljplanen innebär i form av bl.a. garanterade byggrätter och utbyggd infrastruktur. Detta har naturligtvis lett till högre försäljningspriser av fastigheterna. Värdeutlåtandet har i strid med 4 kap. 3 a §, exploateringslagen, grundat ersättningsnivån för intrånget på Y på de högre

försäljningspriserna. Utredningen utgår regelmässigt ifrån att det rör sig om tre med byggrätter behäftade tomter när det i själva verket rör sig om en fastighet som regleras av områdesbestämmelser där stor restriktivitet i bostadsbyggnation uttrycks inom de områden i Öjersjö som inte detaljplanlagts. Förlust av strandkontakt värderas orimligt högt. Strandområdet kommer även fortsättningsvis att kunna nyttjas på ett i det närmaste oförändrat sätt och brygga och vattenområde tillhör fortfarande fastigheten. Kommun anser att Lantmäteriets värderingsutredning är väl avvägd och återspeglar värdet för Y utifrån bestämmelsen i 4 kap. 3 a § expropriationslagen.

B P har i genmäle angett att det redan i mitten av 1990-talet funnits en tydlig förväntning att en tätortsbebyggelse skulle tillkomma i området där hans fastighet med egen strand är belägen. Denna förväntning har sedermera blivit tydligare allt eftersom kommunens översiktliga planering har angett att en bebyggelseutveckling med bostäder ska lokaliseras i det aktuella området. Det är därför inte konstigt att en fastighet om 7 000 m² med exklusivt strandläge vid värdetidpunkten, även om man bortser från de nya planförutsättningarna, har ett väsentligt högre marknadsvärde för en fastighetsexploator eller privatperson än det värde som kommunen av naturliga skäl nu vill tillskriva fastigheten. Detta då det redan fanns möjlighet att skapa tre bostadstomter, dessutom tydliga med förväntningar om att kunna skapa ytterligare bostäder i ett strandnära läge efter den aviserade detaljplanens genomförande.

Den f.d. tvättstugan har i själva verket använts som permanentbostad sedan 1990. Kommunens uppgift om att något bygglov för att få nyttja den f. d. tvättstugan för bostadsändamål aldrig beviljats av kommunen är i och för sig rätt. Påståendet att nyttjandet av den f.d. tvättstugan för bostadsändamål enligt plan- och bygglagens bestämmelser är "olovlig", och påståendet att tvättstugan därför inte kan betraktas som bostadsbyggnad vid bestämmandet av fastighetens marknadsvärde är felaktiga.

På grund av preskriptionsregeln i 10 kap 27 § andra stycket i den äldre plan-och bygglagen upphörde emellertid redan år 1988, d.v.s. långt innan den nu gällande

detaljplanen vann laga kraft, byggnadsnämndens möjlighet att förelägga B P som ägare till Y att ändra tillbaka användningen till tvättstuga eller begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten. Därför är det fel att påstå att nyttjandet av tvättstugan för bostadsändamål enligt plan- och bygglagens bestämmelser är "olovlig" och att tvättstugan därför inte kan "betraktas som bostadsbyggnad även om han skulle använda den som bostad - vid bestämmandet av fastighetens marknadsvärde.

Med hänsyn till detta och trots den restriktivitet som enligt områdesbestämmelserna skulle iakttas när det gällde bildande av nya fastigheter - kunnat bildas för det bostadshus som tidigare utgjort tvättstuga. Några strandskyddsbestämmelser har aldrig gällt för Y med undantag för vattenområdet i Lilla Hålsjön. Eftersom det rör sig om delning av en bostadsfastighet och inte ianspråktagande av mark som inte tidigare använts för bostadsändamål menar han att det hade varit möjligt att bilda en ny fastighet bestående av tomt C. Det hade nämligen i detta fall varit svårt att hävda att lämplig planläggning skulle motverkas eller att hinder i övrigt skulle föreligga enligt 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen.

Parterna har begärt att domstolen meddelar dom utan att hålla sammanträde.

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. expropriationslagen (1972:719; ExL) ska tillämpas vid värdering när allmän plats där kommunen är huvudman inlöses genom fastighetsreglering. Sistnämnda kapitel anger i huvudsak att när del av fastighet exproprieras ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. 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.

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. Intrångsersättningen för Y ska därför bestämmas med bortseende från detaljplan enligt vilken fastigheten avsatts för allmän platsmark. Man ska alltså bortse från den värdeinverkan som planen innebär och värdet bestäms i stället med den hypotetiska förutsättningen att plansituationen fortfarande är densamma som den var innan marken lades ut till allmän plats. Vidare innebär det ovan angivna att intrångsersättningen ska utgå från pågående och tillåten markanvändning. Vid bedömning av intrångsersättningen ska i övrigt de förhållanden tillämpas som rådde vid värdetidpunkten den 18 september 2015.

Y är en bebyggd småhusenhet. Vid värdetidpunkten fanns gällande områdesbestämmelser som omfattade fastigheten. Vidare är det otvistigt att den s.k. tvättstugan under en längre tid har använts som bostadshus.

Intrångsersättningen för allmän platsmark

B Ps ersättningskrav grundar sig på att det hade varit möjligt att bilda två nya fastigheter så det sammanlagt hade blivit tre fastigheter för bostadsändamål, varav två med egen strand. Då det är fastighetens marknadsvärdeminsking som ska ligga till grund för intrångsersättningen ska man utgå från ett sannolikt marknadsvärde för fastigheten före intrånget respektive efter intrånget. Skillnaden mellan dessa värden ska utgöra intrångsersättningen. Den första frågan blir om en tänkt köpare hade resonerat på samma sätt vad gäller fastighetens delbarhet och lagt de värdenivåer som B P presenterat i sin värderingsutredning till grund för det pris som köparen varit villig att betala för fastigheten.

Av 3 kap 2 § FBL framgår att fastighetsbildning inte får ske i strid mot bl.a. områdesbestämmelser. Områdesbestämmelserna för området avser bostadsbyggnaders storlek, bygglovskrav för förändringar i byggnaders yttre utseende och krav på marklov. De av B P förfäktade fastighetsbildningsåtgärderna kan inte anses strida mot dessa områdesbestämmelser.

Av 3 kap 3 § FBL framgår vidare att inom område som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Med hänsyn till vad som anges för området i vid tiden gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan och beträffande syftet med områdesbestämmelserna, framstår det som högst osannolikt att en köpare av Y, med beaktande av 3 kap 3 § FBL, skulle räkna med att kunna få till stånd en fastighetsbildning enligt B Ps beskrivning.

Vid fastighetsbildning ska även allmänna intressen beaktas. Vid avstyckning/ombildning kan man därför inte utgå från att det är självklart att de tänkta tomterna tillåts gå ända ner till strandlinjen. Även om inte strandskydd gäller för markområdet på Y så förefaller det ändå sannolikt att det allmänna hade ställt krav på fri passage för det rörliga friluftslivet utefter stranden. Det är därför inte troligt att det, om en fastighetsbildning hade kunnat genomföras, hade blivit strandtomter på det sätt som B P lagt till grund för sin värdering.

Parterna är ense om att den f.d. tvättstugan sedan lång tid, utan bygglov, används för boende. Som B P angett så kan inte kommunen på grund av preskription förelägga honom att ändra användningen till tvättstuga eller på annat sätt hindra honom från att använda tvättstugan till boende. Det går heller inte att bortse från att det extra ”bostadshuset” bidrar till att ge fastigheten ett högre marknadsvärde än om byggnaden fortfarande hade nyttjats som tvättstuga. Dock kan inte en otillåten användning av en byggnad, oavsett om preskription har inträtt eller inte, utgöra grund för att genom fastighetsbildning bilda en ny bostadsfastighet.

Vad gäller de bedömda värdena på respektive möjlig tomt har B P beräknat ett taxeringsvärde för vardera tomten och sedan räknat upp taxeringsvärde med köpeskillingskoefficienten 3,67. Koefficienten har i sin tur beräknats från ett ortsprismaterial med försålda fastigheter som ligger inom nu aktuell detaljplan. Då man enligt bestämmelserna ovan ska bortse från värdepåverkan från den nu antagna planen förefaller det inte lämpligt att använda jämförelseköp inom planområdet som skett efter att planen vunnit laga kraft.

Mark- och miljödomstolen finner, bl.a. med stöd av ovanstående, att den värderingsutredning som B P lagt till grund för sitt yrkande innehåller sådana brister och felaktiga förutsättningar att den inte kan läggas till grund för att bestämma den intrångsersättning som ska utgå till honom för marköverföringen av den allmänna platsmarken.

Lantmäteriet har, med stöd av två köp som även de ligger inom planområdet, bedömt det genomsnittliga tomtmarksvärdet till 1 900 kr/m². Även 15 köp som ligger norr om nya Öjersjövägen har redovisats med ett genomsnittligt tomtmarksvärde om 1 650 kr/m². Som framgår ovan är det inte lämpligt att använda köp som skett inom planområdet då dessa är påverkade av den värdeökning som planen har medfört. Att Lantmäteriet så har gjort är dock inte till nackdel för B P. Med beaktande av att fastigheten är ca 7 000 m² stor har fastighetens bedömda genomsnittsvärde räknats om med stöd av gällande taxeringsregler. Med beaktande av fastighetens strandläge bedömde Lantmäteriet genomsnittsvärdet till 960 kr/m².

Om en fastighet förlorar strandkontakten är det högst sannolikt att denna förlust orsakar en värdeminskning, en så kallad trappstegseffekt, som går utöver den marknadsvärdeminskning som enbart förlusten av marken innebär. Lantmäteriet har hanterat detta genom att bedöma att strandområdet har ett marginalvärde om 80 procent av genomsnittsvärdet. Med beaktande av att fastigheten förlorar hela strandområdet finner mark- och miljödomstolen att det för Y är skäligt att ersättningen för strandområdet ska bestämmas utifrån tomtens genomsnittsvärde.

Strandområdet som frångår fastigheten är 726 m² stort. Intrångsersättningen som ska utgå för förlusten av markområdet vid stranden ska således bestämmas till 696 960 kr, (726 m² x 960 kr = 696 960 kr).

Figur 1 och 2 på Lantmäteriets aktbilaga KA1 om sammanlagt 82 m² är även de utlagda i detaljplanen som allmän platsmark och ska överföras till Kommunens fastighet X. Dessa skiften ska ingå i vägområde och ligger dels i fastighetens nordvästra hörn, dels invid den västra gränsen. Lantmäteriet har bedömt att marginalvärdet motsvarar 20 procent av genomsnittsvärdet för dessa två markområden. Då båda markområdena är relativt små och ligger perifert på fastigheten delar mark- och miljödomstolen Lantmäteriets bedömning att dessa områden ska ersättas med 15 744 kr, (0,2 x 960 kr x 82 m² = 15 744 kr).

Intrångsersättning för servitutsupplåtelsen

B Ps värdering av servitutsintrånget understiger Lantmäteriets värdering om 13 000 kr varför beslutad intrångsersättningen i detta fall är otvistig.

Intrångsersättning för Ledningsrätten

Intrång till följd av en ledningsrättsupplåtelse ska ersättas enligt bestämmelserna i 13 § ledningsrättslagen (LL). Denna paragraf hänvisar i sin tur till 4 kap. ExL. Reglerna innebär att intrångsersättning ska betalas motsvarande marknadsvärdeminskningen på den upplåtande fastigheten plus ytterligare 25 procent.

I den antagna detaljplanen är ett U- område om 367 m² utlagt för allmänna underjordiska ledningar. Lantmäteriet har bedömt genomsnittsvärdet, efter att planen vunnit laga kraft, till 2 470 kr/m². Detta genomsnittsvärde ligger väl i nivå med det av B P bedömda värdet.

U-området går tvärs över fastigheten från öst till väst och är sex meter brett. Även om äganderätten kvarstår så medför ledningsrättens föreskrifter en belastning på fastigheten. Ledningsägaren har också i framtiden ett absolut tillträde till området.

Det finns därför skäl att, i detta fall, utgå från ett marginalvärde om 20 procent av genomsnittsvärdet. Således ska en intrångsersättning om 181 298 kr utgå för intrånget som ledningsrätten medför, ($367 \text{ m}^2 \times 2\,470 \text{ kr} \times 0,2 = 181\,298 \text{ kr}$).

Sammanfattning

Nedan redovisas, före uppräknig med lagstadgade 25 procent, en sammanställning av mark- och miljödomstolens bedömning av intrångsersättningen.

Intrångsersättning för allmän platsmark	696 960 kr + 15 744 kr = 712 704 kr
Intrångsersättning för servitutsupplåtelsen	13 000 kr
Intrångsersättning för Ledningsrätten	181 298 kr
<hr/> Summa:	<hr/> 907 002 kr

Enligt 4 kap. 1 § 2 st. ExL ska intrångsersättningen räknas upp med 25 procent. Den sammanlagda ersättningen som Kommunen ska utge till B P blir då 1 133 752 kr, ($907\,002 \text{ kr} \times 1,25 = 1\,133\,752 \text{ kr}$).

I samband med tillträdet den 18 september 2015 betalade Kommunen ett förskott till B P om 693 000 kr. Den ytterligare ersättning som Kommunen ska utge blir då 440 752 kr, ($1\,133\,752 \text{ kr} - 693\,000 \text{ kr} = 440\,752 \text{ kr}$).

Vid förtida tillträde ska enligt 4 kap. 4 § 2 st. ExL ersättningen jämkas med höjningen i allmänna prisläget vilket enligt praxis innebär att ersättningen ska räknas upp med konsumerprisindex (KPI). KPI för september 2015 var 314,06 och senast kända KPI är 325,23 (december 2017). Den slutliga ersättningen som Kommunen ska betala till B P är 456 428 kr, ($(325,23/314,06) \times 440\,752 \text{ kr} = 456\,428 \text{ kr}$).

Rättegångskostnader

Partille kommun har vitsordat att betala B Ps skäliga rättegångskostnader, men ansett att yrkad ersättning för rättegångskostnad är väl tilltagen och inte kan medges. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är kostnadsyrkandet, med

hänsyn till målets art och omfattning, att anse som skälig. Ersättning ska därför utgå i enlighet med B Ps yrkande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 9 mars 2018.

Ove Järholm

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.