



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2020-12-02  
Stockholm

Mål nr  
F 8511-19

Sid 1 (13)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-07-05 i mål nr F 4230-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Göteborgs Stad

Ombud: Jur.kand. LO

### Motpart

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, 857200-6438

Ombud: Heyman & Friends

## SAKEN

Ersättning för fastighetsreglering berörande fastigheterna XX och YY i Göteborgs kommun (lantmäterimyndighetens ärende nr O176787)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Göteborgs Stads andrahandsyrkande.
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår Göteborgs Stads överklagande i övrigt.
3. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Dok.Id 1609182

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

4. Göteborgs Stad ska ersätta Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 119 375 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 76 800 kr ombudsarvode.
-

## BAKGRUND

Fastigheten XX är i sin helhet upplåten med tomträtt. Lagfaren ägare är Göteborgs Stad (kommunen) och tomträttshavare är Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS). Kommunen lade ut en del av XX som allmän plats i en ny detaljplan och ansökte därefter hos lantmäterimyndigheten om att det aktuella området genom fastighetsreglering skulle föras över från XX till kommunens gatufastighet YY. Området i fråga omfattade ca 1 976 m<sup>2</sup> och utgjorde en obebyggd del av tomträten. På platsen hade SGS bland annat anordnat 30 parkeringsplatser.

Lantmäterimyndigheten beslutade om den begärda fastighetsregleringen i september 2018 och bestämde ersättningen som kommunen skulle betala till SGS för intrånget i tomträten till 1 120 000 kr. Skadan skulle ersättas som ”annan skada” och värderingen av skadan skedde utifrån parkeringsanläggningens restvärde.

SGS överklagade lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut till mark- och miljödomstolen som ändrade beslutet på så sätt att kommunen skulle utge ersättning till SGS med 4 000 000 kr. Den skada som skulle ersättas var minskningen av tomträttens marknadsvärde som uppkom genom att 30 parkeringsplatser frångick tomträten. Mark- och miljödomstolen bestämde att ersättningen skulle utgå som intrångsersättning. Värderingen av skadan skedde utifrån en avkastningsmetod.

Kommunen har överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen. Parterna är i målet överens om att kommunen ska betala ersättning till SGS för intrånget i tomträten men är oense om vilka bestämmelser som ska tillämpas för att fastställa skadan och hur skadan ska värderas.

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen *i första hand* ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning, *i andra hand* fastställa att ersättningen till SGS ska uppgå till 1 120 000 kr med avdrag för det skäligen nuvärdesberäknade evighetskapitaliserade belopp som domstolen finner motsvarar den jämkning av tomträttsavgälden som SGS haft rätt till enligt 7 kap. 30 § jordabalken och *i tredje hand* fastställa lantmäterimyndighetens beslut den 25 september 2018.

**SGS** har motsatt sig kommunens yrkanden och har för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid såväl mark- och miljödomstolen som vid Mark- och miljööverdomstolen.

**Kommunen** har motsatt sig SGS yrkanden. Bedömningen av skäligheten av det arvode som SGS har begärt i Mark- och miljööverdomstolen har överlåtits till domstolen.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg: Förändring av tomträtt som är föranledd av fastighetsreglering som förändrar den underliggande fastighetens storlek regleras i första hand av 7 kap. 30 § jordabalken och kvarstående skada ersätts som ”annan ersättning” enligt 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

En lantmäteriförrättning bör vilandeförklaras till dess att det har klarlagts om det kommer att utgå någon jämkning av tomträttsavgälden enligt 7 kap. 30 § jordabalken (JB) eller om fristen för väckande av sådan talan passerar med följd av att talan inte får väckas. Först därefter är det möjligt att materiellt bedöma om det finns någon överskjutande skada. Talan om jämkning av tomträttsavgälden måste väckas inom två månader från det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft, annars förfaller möjligheten. Även om talan inte väcks ska sådan jämkning som hade varit möjlig

enligt 7 kap. 30 § JB beaktas vid bedömningen av eventuell kvarstående skada. Jämkningsbeloppet ska nuvärdesberäknas och evighetskapitaliseras och därefter kvittas mot den skada som uppkommit för tomträtsinnehavaren. Eftersom lantmäterimyndigheten inte har prövat avdraget för möjlig jämkning vid bedömningen av övrig skada ska målet, med hänsyn till instansordningens princip, i första hand återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Någon ersättning för den mark som har tagits i anspråk ska inte utgå till tomträttsinnehavaren. Parkeringsanläggningen utgör lös egendom och ska ersättas som övrig skada eftersom den har tagits i anspråk i förtid. Bedömningen av värdet av skadan ska göras utifrån en beräkning av anläggningens tekniska nuvärde, dvs. investeringskostnaden för parkeringsanläggningen med avdrag för anläggningens ålder i förhållande till dess tekniska livslängd. Det här är den mest lämpliga metoden dels eftersom det ansluter väl till syftet att det är rättighetshavarens i förtid avbrutna investering som ska beräknas och ersättas, dels eftersom det är fråga om lös egendom och inte en fastighet. Det är felaktigt att tillämpa en avkastningsmetod vid värdering av skadan eftersom avkastningskalkyler som regel tillämpas för att bedöma ett fastighetsvärde och inte lös egendom eller annan ersättning. Metoden blir i ett fall som detta även mycket osäker.

Det är en felaktig rättstillämpning att genom 13 kap. 26 § JB likställa tomträtt och tomträttsinnehavare med fastighet och fastighetsägare i fastighetsbildningslagen. Det framgår uttryckligen av 1 kap. 2 § FBL att med begreppet ”fastighet” i den lagen avses vad som enligt registreringsbestämmelserna ska införas i fastighetsregistret, dvs. fastighetsbegreppet i denna förrättningslag liksom övriga förrättningslagar avser registerfastigheter. Vid förändringar av tomträtt som är föranledda av fastighetsreglering som ökar eller minskar eller på annat sätt förändrar den underliggande fastighetens – och därmed även tomträttens – storlek, finns det istället i 7 kap. 30 § JB en primär och uttrycklig reglering om vad som ska gälla. Lagstiftaren har avsett att dra en skiljelinje mellan å ena sidan den likvid som utgår vid fastighetsreglering och å andra sidan den löseskilling eller inträngsersättning som utgår vid t.ex. expropriation eller inlösen enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

5 kap. 12 § FBL utgör, genom hänvisning i 7 kap. 30 § JB, ett sekundärt ersättningskomplement för tomträttshavare. Om det efter beaktandet av jämkning av tomträtsavgälden enligt 7 kap. 30 § JB likväl kvarstår någon visad skada för tomträttshavaren, har tomträttshavaren rätt till ersättning för skadan såsom ”annan ersättning” enligt 5 kap. 12 § FBL.

SGS har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg: Tomträtt ska enligt 13 kap. 26 § andra stycket JB likställas med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv. I det aktuella fallet rör det sig om en fastighetsreglering som sker tvångsvis i ett plangenomförande syfte och 13 kap. 26 § andra stycket JB är därför tillämplig.

Vid inlösen- och intrångssituationer enligt plan- och bygglagen har en tomträttshavare samma rättigheter som en fastighetsägare genom att 1 kap. 5 § PBL anger att det som sägs i plan- och bygglagen om fastighetsägaren eller fastigheten ska tillämpas på tomträttshavaren eller tomträten. Ersättningen till tomträttshavaren bestäms i dessa situationer enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExprL.

Bestämmelsen i 5 kap. 8 a § FBL ger kommunen möjlighet att genom fastighetsreglering överföra mark i sådana fall då marköverföring skulle ha kunnat ske genom inlösen enligt 6 kap. 13 § PBL, dvs. när det är fråga om mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för.

För den enskildes rättsställning har det inte någon betydelse på vilket sätt kommunen väljer att genomföra en överföring av mark som lagts ut som allmän plats i en detaljplan. Samma ersättningsregler gäller oavsett om marköverföringen sker genom fastighetsreglering eller genom inlösen enligt reglerna i plan- och bygglagen. Enligt 5 kap. 10 a § andra stycket FBL ska expropriationslagens ersättningsbestämmelser gälla fullt ut vid fastighetsregleringar av egendom som skulle ha kunnat tas i anspråk bland annat enligt 14 kap. 1 eller 2 §§ FBL samt vid andra fastighetsregleringar om det är uppenbart att den berörda egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv. I dessa fall, när del av den underliggande fastigheten blir föremål för expropriation och tomträtsområdet

därigenom inskränks, blir tomträttshavaren sakägare i expropriationsmålet och därigenom berättigad till ersättning enligt expropriationslagens bestämmelser.

7 kap. 30 § JB är inte tillämplig när en tomträtt inskränks till följd av expropriation eller ett liknande tvångsförvärv även om den fullbordas genom fastighetsreglering. I en sådan situation är tomträttshavaren i expropriationsmålet berättigad till ersättning för all den skada han eller hon lider till följd av tvångsförvärvet och någon rätt till jämkning av avgälden därutöver aktualiseras typiskt sett inte.

Ersättning ska enligt expropriationslagen utgå för den minskning i sakägarens förmögenhet som uppkommer genom expropriationen. När det som i förevarande fall rör sig om del av en fastighet (tomträtt) ska ersättning utgå i form av intrångsersättning och i förekommande fall ersättning för övrig skada (annan ersättning).

Intrångsersättningen ska betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av tomträttens marknadsvärde – med utgångspunkt i pågående markanvändning - som uppkommer till följd av åtgärden.

Pågående markanvändning inom det berörda markområdet av tomträtten utgörs av en centralt belägen markparkering med minst 30 parkeringsplatser. Genom kommunens tvångsförvärv går SGS miste om hela parkeringsanläggningen och dess ekonomiska värde. Intrångsersättningen knyter alltså an till marknadsvärdet och ska motsvara den totala expropriationsskadan.

Med hänsyn till att det råder brist och stor efterfrågan på parkeringsplatser har centralt belägna parkeringsanläggningar ett betydande och stigande ekonomiskt värde. Priset på en central parkeringsplats är högt, i synnerhet om man hyr en reserverad plats.

Kommunen debiterar exempelvis drygt 700 kr i månaden för så kallad boendeparkering i centrala stan (samutnyttjande av gatuparkering i mån av plats) och som huvudregel mellan 20 - 30 kr/timme mellan kl. 08.00 – 22.00 måndag till lördag inom parkeringsytor som förvaltas av det kommunala parkeringsbolaget.

Marknadsvärdesminskningen till följd av kommunens tvångsförvärv, med beaktande av mark- och miljödomstolens domskäl, uppgår i vart fall till ett belopp som motsvarar den av SGS yrkade ersättningen.

Det är inte relevant för bedömningen av marknadsvärdeförlusten att utgå från parkeringsanläggningens tekniska nuvärde redan av det skälet att det inte ger uttryck för anläggningens marknadsvärde. Parkeringsanläggningens livslängd och funktion är inte heller tidsbegränsad så länge den undergår löpande underhåll. Omständigheterna talar snarare för att anläggningen med tiden skulle ha stigit i värde.

SGS har varit berättigad till ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. SGS framställde ett rättegångskostnadsyrkande i mark- och miljödomstolen men domstolen underlät att inhämta ett specificerat kostnadsyrkande från SGS innan domen meddelades och något beslut i rättegångskostnadsfrågan fattades aldrig. SGS har därmed betagits sin lagstadgade rätt till ersättning för sina kostnader i målet. Rättegångsfelet bör kunna läkas genom att Mark- och miljööverdomstolen fattar beslut om rättegångskostnaderna även i mark- och miljödomstolen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Kommunens andrahandsyrkande*

Kommunen har i Mark- och miljööverdomstolen framställt ett yrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att ersättningen till SGS ska uppgå till 1 120 000 kr med avdrag för det skäligena nuvärdesberäknade evighetskapitaliserade belopp som domstolen finner motsvarar den jämkning av tomträttsavgälden som SGS haft rätt till enligt 7 kap. 30 § JB. Eftersom kommunen inte har överklagat lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut kan det nya yrkandet inte tillåtas. Yrkandet ska därför avvisas.

### *Vilken ersättning ska SGS tillerkännas för intrånget i tomträtten?*

Huvudfrågan som Mark- och miljööverdomstolen ska pröva är hur en tomträttshavare ska ersättas när en del av tomträtten tas i anspråk till följd av att mark från



tomträttsfastigheten genom fastighetsreglering överförs till en fastighet som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats som kommunen är huvudman för.

Lantmäterimyndigheten har genom fastighetsreglering fört över området med parkeringsplatserna från XX till YY. Stödet för det här förfarandet finns i 5 kap. 8 a § FBL. Kommunen kan, istället för att lösa in mark enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL, genom fastighetsreglering få mark överförd utan hinder av 5 kap. 7 och 8 §§ FBL. Av lagtext och domstolspraxis framgår dock inte hur en eventuell tomträttsinnehavare med tomträtt i den fastighet som tas i anspråk ska ersättas för intrånget i tomträten.

Kommunen har anfört att det är 7 kap. 30 § JB och 5 kap. 12 § FBL som ska tillämpas i den förevarande situationen, alltså att tomträttsavgälden i första hand ska jämkas och att eventuell överskjutande skada ska regleras som ”övrig skada”.

I 7 kap. 30 § första stycket JB anges att när en fastighet som besväras av tomträtt genom fastighetsreglering har undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning ska vederlaget jämkas. Minskar en tomträtt i storlek ska alltså tomträttsavgälden jämkas under förutsättning att tomträttsinnehavaren väcker talan om detta inom den lagstadgade fristen om två månader, se bestämmelsens tredje stycke. Väcks ingen sådan talan, förfaller möjligheten att jämka avgälden till dess att avgälden ska bestämmas på nytt. Eftersom SGS inte har väckt talan om att jämka tomträttsavgälden i tid har den rätten förfallit. Hänvisningen i bestämmelsens sista stycke till särskilda bestämmelser i vissa fall vid fastighetsreglering avser främst 5 kap. 12 § FBL som reglerar tomträttsinnehavarens rätt till ersättning för övrig skada.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning reglerar 7 kap. 30 § JB förhållandet mellan tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren. Hur tomträttsavgälden regleras (eller inte regleras) mellan tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren påverkar dock inte storleken på den totala skadan som uppkommer för tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren gemensamt i och med intrånget. En eventuell reglering enligt 7 kap. 30 § JB påverkar enbart fördelningen av skadan mellan tomträttsinnehavaren och fastighetsägaren till den med tomträtt upplåtta fastigheten. I aktuellt fall har ingen

omreglering av avgälden gjorts i enlighet med reglerna i 7 kap. 30 § JB.

Ersättningsbedömningen på grund av skadan som SGS åsamkas genom att huvudmannen för allmänna platser (kommunen) har gjort intrång i tomträtten ska därför inte, såsom kommunen har anfört, bedömas utifrån jämningsmöjligheterna i 7 kap. 30 § JB och 5 kap. 12 § FBL.

Mark- och miljööverdomstolen gör istället följande bedömning beträffande hur en tomträttsinnehavare ska få ersättning när tomträtten minskar i storlek till följd av att mark från tomträttsfastigheten genom fastighetsreglering överförs till en fastighet som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats som kommunen är huvudman för.

Tomträttsinstitutet är avsett att för den enskilde fungera på i huvudsak samma sätt som äganderätten. Samtidigt syftar det till att tillgodose statens och kommunernas intresse av att dels kunna tillgodogöra sig uppkommen markvärdestegring, dels vid behov kunna förfoga över marken för annat ändamål av vikt, se prop. 1992/93:6 s. 5. Trots att tomträtten begreppsmässigt är en nyttjanderätt skiljer den sig från andra nyttjanderätter bland annat genom att den kan användas som kreditunderlag.

Tomträtt och tomträttsinnehavare likställs i lagstiftningen i många avseenden med fastighet och fastighetsägare (för en uppräkningslista av när tomträtt likställs med fast egendom se Hermansson och Westerlind, Tomträtt, kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl., 2012 s. 210 ff.). I en inlösesituation enligt plan- och bygglagen har till exempel en tomträttsinnehavare som går miste om en del av tomträtten genom inlösen av tomträttsfastigheten samma rätt till ersättning som en fastighetsägare. Detta följer av att det i 1 kap. 5 § PBL stadgas att det som sägs i den lagen om fastighetsägare eller fastighet även ska tillämpas på tomträttsinnehavare eller tomträtt. Ersättningen ska i dessa situationer bestämmas enligt 4 kap. ExprL, vilket framgår av 6 kap. 17 § PBL.

I fastighetsbildningslagen finns dock ingen bestämmelse som likställer tomträtt och tomträttsinnehavare med fastighet och fastighetsägare. Det är således inte reglerat i fastighetsbildningslagen att en tomträttsinnehavare ska få ersättning för ett intrång i tomträtten enligt de bestämmelser som gäller för fastighetsägare på motsvarande sätt som i plan- och bygglagen.

I 13 kap. 26 § andra stycket JB anges att tomträtt är likställd med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att när kommunen genom fastighetsreglering har tagit mark i anspråk med stöd av 5 kap. 8 a § FBL från XX har det rört sig om ett tvångsförvärv. Det saknas dock vägledning i lagmotiv och domstolspraxis om 13 kap. 26 § andra stycket JB är tillämplig vid tvångsförvärv genom fastighetsreglering som leder till att en tomträtt minskar i storlek.

Mark- och miljööverdomstolen noterar att lagstiftaren har gjort ersättningsprinciperna i expropriationslagen tillämpliga vid tvångsförfaranden även enligt annan lagstiftning, se bland annat plan- och bygglagen, anläggningslagen (1973:1149), väglagen (1971:948) m.fl. Även i fastighetsbildningslagen har lagstiftaren infört bestämmelser för att knyta fastighetsbildningslagens ersättningsregler närmare till motsvande regler i expropriationslagen. Departementschefen anförde i motiven till ändringarna i fastighetsbildningslagen att det inte var godtagbart att ersättningens storlek i expropriationsfallen varierade beroende på om marken togs i anspråk med stöd av expropriationslagstiftningen eller fastighetsbildningslagen. Starka rättviseskäl talade enligt departementschefen för att expropriationslagen regler skulle tillämpas fullt ut i sådana fall då det förelåg alternativa möjligheter till tvångsförfoganden, se prop. 1991/92:127 s. 41-43. Följden av dessa ändringar i fastighetsbildningslagen är att expropriationslagens ersättningsregler ska tillämpas fullt ut i fråga om ersättning för fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning vid fastighetsregleringar där marken hade kunnat tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant tvångsförfarande.

Trots att det saknas en uttrycklig bestämmelse i fastighetsbildningslagen som likställer tomträtt och tomträttshavare med fastighet och fastighetsägare när det rör sig om den här typen av tvångsförvärv saknas det enligt domstolens uppfattning skäl att bedöma en tomträttshavares rätt till ersättning för intrång i tomträtten genom fastighetsreglering på annat sätt än tomträttshavares rätt till ersättning för intrång i tomträtten genom till exempel inlösen enligt plan- och bygglagen. När det rör den här typen av tvångsförvärv ska alltså tomträttshavare likställas med fastighetsägare med stöd av 13 kap. 26 § andra stycket JB och tomträttshavaren ska få ersättning för skada

med stöd av de bestämmelser i fastighetsbildningslagen som gäller för fastighetsägare, se 5 kap. 10 a § FBL. Detta innebär att SGS har rätt till intrångsersättning för intrånget i tomträtten som ska motsvara den minskning av tomträttens marknadsvärde som har uppkommit genom tvångsförvärvet.

Avseende värderingen av skadan instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning.

Mot bakgrund av det som ovan anförts saknas skäl att undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. Kommunens förstahandsyrkande avslås därför. Även kommunens tredjehandsyrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut den 25 september 2018 ska mot bakgrund av domstolens bedömning avslås.

#### *SGS yrkande om rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen*

SGS har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom men har i Mark- och miljööverdomstolen framställt ett nytt yrkande om ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Eftersom SGS inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom och något rättegångsfel inte har begåtts i mark- och miljödomstolen, ska yrkandet om rättegångskostnader avvisas.

#### *Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen*

SGS har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. I ett mål som rör tvångsförvärv ska kommunen alltid bära sina egna kostnader och kostnader som den orsakar motparten genom att överklaga om motpartens kostnader har varit påkallade för att tillvarata dennes rätt, se 17 kap. 3 § andra stycket FBL. SGS har därför rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen har överlämnat till domstolen att bedöma yrkandets skälighet. Med beaktande av målets art och omfattning finner Mark- och miljööverdomstolen att det belopp SGS har begärt är skäligt. Yrkad ersättning ska därför dömas ut.

*Övrigt*

Frågan om hur ersättning ska ske till tomträttshavare i ett fall som nu är i fråga har inte tidigare blivit belyst i domstolspraxis. Det får därmed anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas dit.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2020-12-23.

I avgörandet har hovrättsråden Anna Tiberg och Marianne Wikman Ahlberg, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Li Brismo deltagit.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Cecilia Drum.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-07-05  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 4230-18

## **PARTER**

### **Klagande**

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, 857200-6438

### **Motpart**

Göteborgs kommun, Fastighetskontoret

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten, Göteborgs kommuns beslut 2018-09-25 i ärende nr O176787, se bilaga 1

## **SAKEN**

Ersättning för fastighetsreglering berörande fastigheterna Göteborg XX och YY

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen ändrar lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut endast på så sätt att Göteborgs kommun ska betala 4 000 000 kronor till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder.

---

### **BAKGRUND**

Genom en planändring (akt: 1480K-2-5400) kom 1 976 m<sup>2</sup> av fastigheten XX att läggas ut som allmän plats, gata. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Lagfaren ägare är Göteborgs kommun (benämnd Kommunen) och tomträttshavare är Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (benämnd SGS). För att genomföra planen ansökte Kommunen hos lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering innebärande att aktuellt markområde fördes över till Kommunens fastighet YY. På det överförda markområdet fanns bl.a. 30 anordnade parkeringsplatser. Lantmäterimyndigheten fann att ersättningen skulle värderas utifrån parkeringsanläggningens restvärde och skulle utgå som ersättning för annan skada. Ersättningen beslutades till 1 120 000 kronor. Det är denna ersättning som SGS har överklagat.

### **YRKANDEN M.M.**

SGS har yrkat att ersättningen ska bestämmas till 4 000 000 kronor inklusive lagstadgad uppräkningsprocent med 25 procent och har utvecklat talan enligt följande.

Marken har i planen som gällde innan den blev utlagd som allmän plats användningen Bostäder. Handel och restaurang medges i bottenvåningen. I planens illustration redovisas 32 parkeringsplatser. Vidare gäller:

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Trädplantering ska finnas
- Angöringsplats ska finnas

Inom marken finns en parkeringsanläggning. Anläggningen var en förutsättning för bygglov för befintlig bebyggelse. För bygglov erfordras besöks- och handikaparkering vilket planförfattaren säkerställt genom att lägga ut marken för angöring.

Vid intrång i fastighet fördelas ersättningen på intrångsersättning och ersättning för övrig skada. För intrång i tomträtt, där avståndet avser del av nyttjanderätt, blir hela ersättningen för bibehållet ekonomiskt läge hänförlig till övrig skada.

Ersättningsbeslutet i förrättningen grundar sig på lantmäterimyndighetens "Värdeutredning", aktbilaga UT2. Marknadsvärdeminskningen har i tidigare direktuppskattning av myndigheten beräknats till 3,2 Mkr exklusive 25 procent ytterligare intrångsersättning. Detta belopp är i vart fall inte lägre än den marknadsvärdeminskning som intrånget medfört.

Tomträtten uppläts 2007-01-01 med ändamålet studentbostäder och lokaler. Avgäldsperioderna är 10 år och avgälden den första perioden var 2 048 000 kr. I skrivelse daterad 2007-01-24 utfäster sig Göteborgs kommun att endast debitera 819 000 kr per år den första avgäldsperioden. Som villkor för nedsättningen anger kommunen att SGS ska vara tomträttshavare och att tomträtten ska användas som studentbostäder. I tilläggsöverenskommelse daterad 2015-09-21 regleras avgälden för nästa avgäldsperiod till 2 212 160 kr men i övrigt oförändrade avtalsvillkor. Vid samma datum utfäster sig kommunen att endast debitera 916 160 kr per år under avgäldsperioden. Avgäldsregleringen görs i enlighet med vad som beslutats i kommunfullmäktige om hur avgäld för tomträtter med flerbostadshus ska beräknas, Avgäld bostäder = 75 % x marktaxeringsvärdet för bostäder x 2,00 %  
Avgäld lokaler = Markvärde lokalmark x 3,25 %

Marken som ska avstås är kvartersmark som får bebyggas med parkering och denna rätt, oberoende av byggrätten för bostäder, har ett enskilt värde.

Marknadsvärdeminskningen ska ersättas utifrån värderingspraxis; ortsprisjämförelser och marknadsanpassade avkastningskalkyler. Det finns inget i plan, bygglov eller tomträttsavtalet som förhindrar tomträttshavaren att anlägga och hyra ut parkeringsplatser till andra än de boende. Det är således den värdering som först redovisades av lantmäterimyndigheten, ÖV4, där en marknadsanpassad kalkyl ställts upp, som bäst svarar mot hur ersättningen ska beräknas enligt expropriationslagen.

Det är irrelevant att använda tekniskt nuvärde som metod, särskilt som det finns värderingsmetoder som med en avgörande bättre precision beskriver



marknadsvärdeminskningen. I lantmäterimyndighetens aktbilaga UT2 är en beräkning uppställd med en återstående avskrivningstid om 20 år och utan diskussion om ett restvärde vilket givetvis innebär en kraftig underskattning av marknadsvärdet på parkeringsanläggningen.

Markvärdet per plats för en markparkering kan beräknas med en översiktlig projektkalkyl;

+ Hyra, 1 200 kr per plats och månad	14 400 kr
- Drift och underhåll, schablon 10 % av hyran	1 400 kr
= Driftnetto	13 000 kr
Direktavkastningskrav	5 %
= Marknadsanpassat avkastningsvärde	260 000 kr
- Byggekostnad	50 000 kr
= Projektvärde före premie	210 000 kr
Premie, köparens andel av projektvärdet	20 %
= Byggrättsvärde, säljarens del av projektvärdet	168 000 kr

Då intrånget avser 30 platser är markvärdet för dessa drygt 5 Mkr. Värdet av annan mark som ska avstås har inte utretts. Det finns egentligen inget som hindrar en utökning av parkeringen men detta har inte beaktats. SGS har endast yrkat intrångsersättning om 3,2 Mkr inklusive markanläggningen.

I en situation där avgälden inte reglerades med del av taxeringsvärdet som avgäldsunderlag utan med marknadsvärdet så som SGS yrkat (observera inklusive markanläggning) och avgäldsräntesatsen 3 % enligt rättspraxis skulle en rimlig avgäldsjämkning vara avrundat 100 000 kr per år (3 % x 3,2Mkr). En nuvärdeberäkning av denna jämkning genom evighetskapitalisering med 5 % (marknadens direktavkastningskrav) ger som resultat cirka 2,0 Mkr. Sammanfattningsvis kan en skäligen intrångsersättning regleras med dels en reducering av avgälden med 100 000 kr per år och en engångsersättning med 2 Mkr (3,2 Mkr x 1,25 — 2,0 Mkr). I det fall någon jämkning av avgälden inte kommer till stånd är en skäligen ersättning som engångsbelopp 4,0 Mkr.

**Kommunen** bestrider ändring av lantmäterimyndighetens beslut och har i huvudsak utvecklat talan enligt följande.

Vid intrång som avser mark som är upplåten med tomträtt ska ingen ersättning utgå till tomträttshavaren för den mark som tas i anspråk. I stället ska tomträttshavaren kompenseras genom en motsvarande sänkning av tomträttsavgälden. Detta följer av 7 kap 30 § JB samt 13 kap 12 § JB. Även allmän praxis vid värdering av tomträtter, såväl hela som delar av, följer denna princip.

Fastighetens/tomträttens areal uppgick före intrånget till 7 197 m<sup>2</sup>. Intrånget avser 1 970 m<sup>2</sup> av tomtmarken som till övervägande del har nyttjats som markparkering med 30 stycken p-platser samt anslutande kommunikationsytor. Intrånget avser således en obebyggd del av tomträtten. Aktuell del fick inte heller bebyggas enligt den detaljplan som gällde före det att marken angavs som allmän plats i den nya detaljplanen. Den del av fastigheten/tomträtten som inte tas i anspråk är däremot bebyggd i enlighet med den tidigare och, i aktuell del, fortsatt gällande detaljplanen. Enligt taxeringsuppgifter är tomträtten bebyggd med 15 254 m<sup>2</sup> bostäder och 1 938 m<sup>2</sup> lokaler. Tomtens byggrätt var vid tidpunkten för intrånget således redan utnyttjad. Även oberoende av detta påverkar intrånget inte fastighetens/tomträttens byggrätt. Den parkering som (teoretiskt) skulle krävs för att idag kunna utnyttja byggrätten kan tillgodoses som garageparkering under en ny byggnad vilket stöds av att cirka 100 p-platser enligt detaljplanehandlingar ska utföras i källare inom fastigheten.

Att byggrätten förblir oförändrad efter intrånget har framförts som argument för att tomträttsavgälden inte ska justeras. Motivet för detta ska vara att tomträttsavgälden för denna typ av fastigheter bestäms utifrån byggrättens värde. Tomträttsavgälder ska bestämmas utifrån den obebyggda tomtmarkens marknadsvärde och det är visserligen riktigt att det är byggrättens värde som är avgörande för marknadsvärdet. Byggrättens volym och ändamål används också som grund när tomträttsavgälder ska bestämmas. Kommuner har också ofta olika typer av mer eller

mindre schablonmässiga beräkningsmodeller för hur tomträttsavgälderna ska sättas där byggrättens storlek och ändamål direkt eller indirekt är avgörande för prissättningen. Oberoende av detta är det emellertid fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick, tillsammans med en avgäldsrenta, som vid en prövning ska vara grunden för tomträttsavgäldens storlek. Att värdet av obebyggd tomtmark sedan normalt fördelas "per kvadratmeter byggrätt", och på så sätt utgör ett bra nyckeltal att utgå från vid värdering, har ingen betydelse. Det är värdet av tomtmarken som har betydelse för värdet per kvadratmeter byggrätt, inte tvärt om.

En obebyggd tomt får naturligtvis ett högre värde om tillgång finns till en tomtyta som kan användas för att iordningställa markparkering jämfört med om en sådan tomtyta inte ingår. Därmed blir även byggrättens värde, uttryckt som kronor per kvadratmeter, alltid något högre om en sådan markyta ingår i tomten jämfört med om en sådan markyta inte ingår.

Intrånget avser här en betydande tomtareal (cirka 2 000 kvm) och intrånget avser dessutom en betydande andel av fastighetens areal (cirka 27 procent). Aktuell del av tomten ger visserligen inget tillskott av byggrätt till tomten men marken kan iordningställas för markparkering (på så sätt som tomträttshavaren också har gjort). Tveklöst innebär detta att intrånget påverkar den obebyggda tomtens värde, åtminstone i en omfattning som är av betydelse. Därmed uppfylls kriteriet i JB 7 kap 30 § och tomträttsavgälden ska därmed justeras. Tomträttshavaren har två månader efter ett lagakraftvunnet ersättningsbeslut på sig att föra talan om en sådan jämkning om en överenskommelse med fastighetsägaren inte kan nås.

Sammanfattningsvis ska således ingen ersättning utgå för den mark som tas i anspråk utan tomträttshavaren är i stället hänvisad till att begära eller föra talan om en nedsättning av tomträttsavgälden. Om tomträttshavaren, trots allt, ändå skulle tillerkännas en ersättning för själva markintrånget så skulle en uppenbar risk för dubbelkompensation uppkomma. Detta eftersom tomträttshavarens rätt att föra talan om en jämkning av tomträttsavgälden alltjämt skulle kvarstå.

Vad gäller den parkeringsanläggning som tomträttshavaren har tillfört inom den tomtedel som tas i anspråk så utgör denna lös egendom (tomträttstillbehör).

Ersättning för lös egendom ska ersättas som ersättning för övrig skada. Eftersom detta därmed inte avser ersättning för ett minskat fastighetsvärde ska inget 25-procentspåslag göras.

Lantmäterimyndigheten har i sin värdeutredning (aktbilaga UT1) bedömt värdet av parkeringsanläggningen till 1 120 000 kr. Bedömningen görs utifrån en beräkning av anläggningens tekniska nuvärde och ersättningsbeslutet innebär att detta belopp ska utgå som ersättning för annan skada. Lantmäterimyndigheten har således tillämpat ett tekniskt nuvärde för att kompensera tomträttsinnehavaren för den anläggning som på detta sätt tas i anspråk "i förtid". Eftersom tomträttens upplåtelseperiod är 60 år från 2007 har tomträttshavaren haft anledning att räkna med att kunna behålla anläggningen under hela sin tekniska avskrivningstid. Vid inlösen "i förtid" tillämpas normalt ett tekniskt nuvärde för beräkning av ersättning.

Lantmäterimyndighetens tillämpade värderingsprincip, värdebedömning och beslutade ersättning bedöms sammantaget som helt korrekt och rimlig. Ersättningsbeslutet innebär dock att det även här föreligger en risk för dubbelkompensation till tomträttshavaren. Ersättningsbeslutet bör därmed kompletteras med en begränsning (eller ett klargörande) vad gäller tomträttshavarens rätt till nedsättning av tomträttsavgälden.

Nedsättningen av tomträttsavgälden, det vill säga kompensationen för själva markintranget, bör enligt ovan beräknas som en avgäldsrenta som appliceras på värdeskillnaden för tomtens obebyggda råtomtvärde med respektive utan den aktuella marken. Nedsättningen av tomträttsavgälden bör med andra ord bestämmas som ett "byggrättsvärde" för en markparkering om 30 p-platser och där även anslutande kommunikationsytor samtidigt ska anläggas. Med byggrättsvärde avses värdet av parkeringsytan i färdigställt skick minus exploateringskostnaderna och minus byggherrens marginal för vinst och risk. Nedsättningen av tomträttsavgälden

kan således inte bedömas enbart utifrån värdet av den färdigställda parkeringsplatsen. Detta skulle i så fall innebära en dubbelkompensation.

### **DOMSKÄL**

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

Av 13 kap 26 § sista stycket jordabalken framgår att vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt, är tomträdden likställd med fast egendom.

Av 5 kap. 10 a § FBL framgår att 4 kap. expropriationslagen ([1972:719]; förkortad 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 ovanstående framgår att det är minskningen av tomträddens marknadsvärde som uppkommer genom att 30 parkeringsplatser frångår tomträdden som ska ersättas och utgå som intrångsersättning.

Någon ortsprisutredning finns inte i målet. Däremot finns det två avkastningsvärderingar. En som lantmäterimyndigheten har utfört (aktbilaga ÖV4) och en som SGS har utfört. Lantmäterimyndigheten har senare tagit avstånd från nämnda värdering då de menat att det var fel värderingsmetod att använda i detta fall. Kommunen har i sak inte bemött dessa två värderingar eller de parametrar som ligger till grund för avkastningsvärdet utan menar att vid intrång som avser mark som är upplåten med tomträtt ska ingen ersättning utgå till tomträtthavaren för den

mark som tas i anspråk. I stället ska tomträttshavaren kompenseras genom en motsvarande sänkning av tomträttsavgälden.

I målet finns endast underlag för att bestämma intrångsersättningen med stöd av avkastningsmetoden.

Mark- och miljödomstolen finner att följande parametrar ska ligga till grund för avkastningsvärdet:

Antal P-platser:	30
Hyra per P-plats och månad:	1 000 kr
Drift och underhåll per P-plats och år:	3 000 kr
Kapitaliseringsränta:	5 %
Antal vakanta P-platser, årsgenomsnitt:	2

I drift och underhållskostnaden ingår även den tomträttsavgäld som belöper på parkeringsområdet. Det finns dock ingen utredning i målet som tagit ställning till vilket belopp denna del av avgälden kan uppgå till. Det är marktaxeringsvärdet som ligger till grund för Kommunens beräkning av avgälden. Med beaktande av den bebyggelse som är uppförd på tomträtten torde avkastningen från parkeringsplatserna påverka marktaxeringsvärdet ytterst marginellt och därmed bidra med en ringa ökning av tomträttsavgälden. Bedömd drift- och underhållskostnad omfattar även avsättning för framtida nyinvesteringar i parkeringsområdet.

Med ovanstående förutsättningar blir avkastningsvärdet 5 040 000 kr,  $(1\ 000\ \text{kr} \times 12\ \text{mån} = 12\ 000\ \text{kr} - 3\ 000\ \text{kr} = 9\ 000\ \text{kr} * 1/0,05 = 180\ 000\ \text{kr} * (30-2) = 5\ 040\ 000\ \text{kr})$ .

SGS har yrkat 4 000 000 kr inklusive, enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL, lagstadgad uppräkningsmetod med 25 procent av intrångsersättningen. SGS yrkande ska med stöd av ovanstående avkastningsberäkning vinna bifall.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 26 juli 2019

Titti Heina

Sören Karlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.