



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2021-09-09  
Stockholm

Mål nr  
F 1484-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-01-16 i mål nr F 4063-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Besqab Mark Aktiebolag

2. Bäcklösa Mark 1 AB

Ombud för 1 och 2: KH

### Motpart

Uppsala kommun

### SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering avseende fastigheterna A, B och C i Uppsala kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkt 1 i mark- och miljödomstolens domslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen den ersättning som Besqab Mark Aktiebolag ska betala till Uppsala kommun till 133 250 kr och den ersättning Bäcklösa Mark 1 AB ska betala till Uppsala kommun till 44 500 kr. På beloppen utgår ränta tills betalning sker, enligt 5 §

Dok.Id 1682620

**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

**Telefax**

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

räntelagen från tillträdesdagen den 23 april 2018, dock längst till den dag som infaller 30 dagar efter dagen för denna dom och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

2. Med ändring av punkt 2 i mark- och miljödomstolens domslut befriar Mark- och miljööverdomstolen Besqab Mark Aktiebolag och Bäcklösa Mark 1 AB från skyldigheten att ersätta Uppsala kommun för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktar Uppsala kommun att ersätta Besqab Mark Aktiebolag och Bäcklösa Mark 1 AB för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 397 800 kr, varav 227 800 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 16 januari 2020 till dess betalning sker. Ersättningen fördelar sig med 50 procent på respektive bolag.

3. Uppsala kommun ska ersätta Besqab Mark Aktiebolag och Bäcklösa Mark 1 AB för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 290 000 kr, varav 190 000 kr avser ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Ersättningen fördelar sig med 50 procent på respektive bolag.

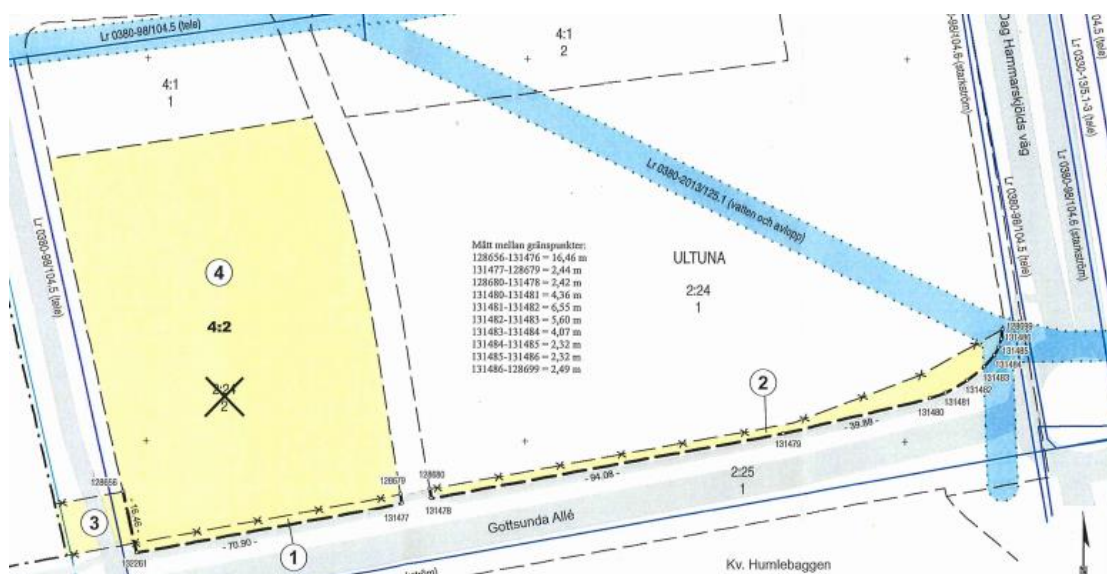
---

## BAKGRUND

I juni 2015 förvärvade Besqab Mark Aktiebolag (Besqab) fastigheten D och delar av fastigheten A i området Norra Bäcklösa i Uppsala från Akademiska hus AB. Den 13 januari 2017 antogs en omarbetad detaljplan för Norra Bäcklösa och i februari samma år ingicks ett exploateringsavtal mellan Uppsala kommun å ena sidan samt Besqab och Akademiska hus AB å andra sidan. Genom exploateringsavtalet överläts mark mellan de båda bolagen och kommunen. Mark som enligt detaljplanen utgjorde allmän platsmark överläts från bolagen till kommunen och mark som utgjorde kvartersmark överläts i motsatt riktning. De markområden som avsågs med överenskommelsen preciserades i en kartbilaga till exploateringsavtalet. Någon ersättning i pengar utgick inte för dessa marköverlåtelser.

I juli 2017 beslutade lantmäterimyndigheten om fastighetsregleringar berörande bl.a. fastigheterna D, A och C. Till grund för beslutet, som innebar att mark överfördes mellan fastigheterna, låg bl.a. ovan berört exploateringsavtal med dess kartbilaga.

I februari 2018 – under handläggningen av en ansökan om bygglov på fastigheten A – uppmärksammades det att gränsen mellan den fastigheten och kommunens fastighet C inte motsvarade detaljplanens gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark; en ca två meter bred och 300 meter lång markremsa på sammanlagt drygt 700 kvadratmeter kvartersmark hörde till C, som i övrigt består av allmän platsmark.

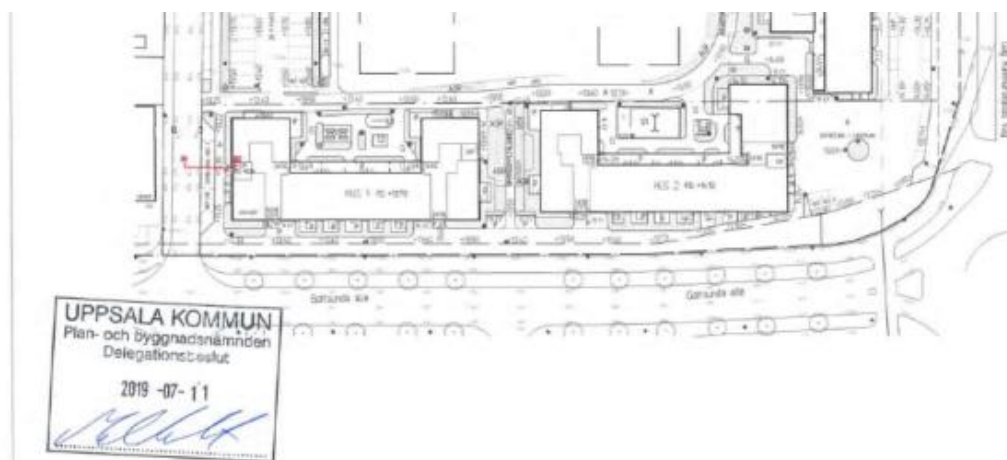


*Illustration från lantmäterimyndighetens förrättningskarta*

Med anledning av detta ansökte Besqab om fastighetsreglering för att överföra mark från C till A så att fastigheternas gränser skulle motsvara detaljplanens gränser mellan kvarters- och allmän platsmark. Den 26 mars 2018 beslutade lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering i enlighet med Besqabs ansökan; detta avser område 1 och 2 på kartskissen. I samma förrättning beslutades även om avstyckning av en del av fastigheten A för att bilda den nya fastigheten B, som nu ägs av Bäcklösa Mark 1 AB (Bäcklösa); detta avser område 4 på kartskissen. Vid förrättningen gjorde Besqab gällande att marköverföringarna av område 1 och 2 hade stöd i exploateringsavtalet och att de skulle ske utan ersättning. I beslutet angav lantmäterimyndigheten dock att exploateringsavtalet var oklart och att det inte kunde läggas till grund för fastighetsregleringen. Ersättningsfrågan skulle därför prövas senare i ett separat beslut.

Lantmäterimyndigheten gav i uppdrag åt en sakkunnig att genomföra en ersättningsutredning och bestämde i ett beslut den 13 maj 2019 ersättningen för den mark som överförts till B till 704 846 kr och ersättningen för marken som överförts till A till 3 172 581 kr. Beslutet motsvarade den värdering som gjorts i ersättningsutredningen. Besqab och Bäcklösa överklagade beslutet.

Under handläggningen i mark- och miljödomstolen fick Besqab (den 11 juli 2019) bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus på fastigheten A. Det beviljade bygglovet innebär att fastighetens hela bygg rätt enligt detaljplanen utnyttjas och att byggnaderna placeras utan att någon del av markremsan tas i anspråk. Enligt beslutet är den lovsökta åtgärden planerig sånär som på att en balkong kragar ut över mark där byggnad inte får uppföras och i fråga om bullerpåverkan. Dessa avvikelser har dock bedömts vara små och förenliga med detaljplanens syfte.



*Utsnitt ur situationsplan tillhörande beviljat bygglov. Aktuell markremsa, närmast Gottsunda allé berörs inte av byggnationen.*

Genom den nu överklagade domen har mark- och miljödomstolen avslagit Besqabs och Bäcklösas överklagande av lantmäterimyndighetens beslut om ersättning för den mark som överförs från fastigheten C till A och B.

#### **YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Besqab** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa ersättningen för den mark som överförs till fastigheten A till 133 250 kr.

**Bäcklösa** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa ersättningen för den mark som överförs till fastigheten B till 44 500 kr.

**Besqab** och **Bäcklösa** har även yrkat att de ska bli befriade från skyldigheten att ersätta Uppsala kommun för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt att

de ska tillerkännas ersättning för sina egna rättegångskostnader där. Bolagen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Uppsala kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen. Besqab och Bäcklösa har betonat att – även om bolagen frånfallit sina yrkanden om att det överhuvudtaget inte ska utgå någon ersättning för marköverföringarna – samtliga omständigheter som åberopades vid mark- och miljödomstolen fortfarande åberopas till stöd för att ersättningen ska bestämmas till nu medgivna belopp. Bolagen har vidare förklarat sig godta att genomsnittsvärdeprincipen tillämpas som vinstfördelningsmetod, men framhållit att omständigheterna är sådana att jämkning bör ske.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Inledande utgångspunkter*

I målet är det ostridigt att de två markområdena genom beslut om fastighetsreglering den 26 mars 2018, med förhandstillträde den 23 april 2018, har överförts från kommunens fastighet C till Bäcklösas fastighet B respektive Besqabs fastighet A. Dessa markområden kallas i fortsättningen markkretsorna. Det är dock tvistigt vilken ersättning som ska utgå från bolagen till kommunen för markkretsorna. Såväl lantmäterimyndigheten som mark- och miljödomstolen har bestämt ersättningen med utgångspunkt i den ersättningsutredning som lantmäterimyndigheten låtit utföra. Denna värdering bygger på en tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen med värdetidpunkt den 23 april 2018. Besqab och Bäcklösa, som tidigare förordat en marginalvärdeprincip som värderingsmetod, har i Mark- och miljööverdomstolen som utgångspunkt förklarat sig godta att genomsnittsvärdeprincipen tillämpas vid värderingen. Bolagen har dock invänt att en tillämpning av den principen leder till att kommunen, som ägare av den frånträdande fastigheten, blir oskäligt gynnad. Enligt bolagen ska därför jämkning ske utifrån det

förhållandet att den ekonomiska nyttan av remsorna endast innebär ett marginalvärde-tillskott i form av antingen förgårdsmark eller gårdsmark.

Eftersom bolagen har frånfallit sitt i mark- och miljödomstolen framställda förstahandsyrkande, dvs. att de inte ska erlägga någon ersättning alls för markremsorna, är det numera ostridigt att ersättning ska utgå. Frågan i Mark- och miljööverdomstolen är hur ersättningen ska beräknas enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och, beroende på hur den beräkningen utfaller, om det finns skäl för jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL.

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

De nu aktuella marköverföringarna mellan C å ena sidan och A och B å den andra har inte grundats på det exploateringsavtal som parterna ingick den 13 januari 2017. Detta innebär dock inte i sig att exploateringsavtalet eller parternas underliggande avsikt med detta saknar betydelse för ersättningsfrågan eller att det skulle finnas något formellt hinder mot att nu beakta avtalet och därtill hörande omständigheter. Till skillnad från vad mark- och miljödomstolen utgått från i sin dom bedömer Mark- och miljööverdomstolen alltså att en gemensam partsavsikt kan ha betydelse för ersättningsbestämningen och vid bedömningen av om det finns skäl för jämkning, trots att beslutet om fastighetsreglering inte har grundats på ett ingånget avtal. I den mån utredningen ger stöd för att det funnits en sådan partsavsikt finns det alltså inget som hindrar att domstolen beaktar det vid sin bedömning.

Överföringen av markremsorna är inte en följd av expropriation eller liknande tvångsförvärv. I enlighet med 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL ska vid värdering i ett sådant s.k. vinstfördelningsfall 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Något schablonspåslag med 25 procent ska dock inte göras men det ska tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, dvs. det ska göras en vinstfördelning. Vilken värderingsmetod som ska användas för att beräkna en sådan vinstfördelning regleras inte i bestämmelsen.

I förarbetena till 5 kap. 10 a § FBL tydliggörs att vad som är skäligen vinstfördelning får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse.

I s.k. tomtbildningsfall, där mark från skilda fastigheter regleras samman till en ”tomt”/fastighet som kan bebyggas, är det fastigheten i sin helhet som bär den byggrätt som grundar värdet. Därför anses varje område av fastigheten ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på fastigheten bebyggelsen ska ligga. Det är alltså fastighetens totala marknadsvärde som ska bedömas och sedan fördelas lika på varje kvadratmeter av fastigheten. Denna s.k. genomsnittsvärdeprincip bör ses som en huvudregel som kan frångås om det behövs för att ett rimligt resultat ska uppnås. Undantag från huvudregeln kan många gånger vara motiverade, t.ex. då mark tillförs en redan bebyggd fastighet, där värdet av den överförda marken ofta torde motsvara dess marginalvärde för den tillträdande fastigheten. (Se prop. 1991/92:127 s. 69 f.) Genomsnittsvärdeprincipen har även tillämpats som huvudregel i praxis (se rättsfallen NJA 1956 s. 603 och 1989 s. 431).

Bolagen har anfört att exploateringsavtalet med kommunen syftade till att överföra all kvartersmark, dvs. även markremsorna, från kommunen till bolagen utan ersättning i pengar. Kommunen har å sin sida anfört att det inte fanns en generell partsavsikt att alla överlåtelser från kommunen till bolagen gällande kvartersmark enligt planen skulle vara ersättningsfria. Kommunen har dock inte lämnat någon rimlig förklaring till varför just den nu aktuella, smala remsan med kvartersmark skulle kvarbli i kommunens ägo. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning framstår det som verklighetsfrämmande att ett sådant resultat av de ömsesidiga marköverföringarna skulle ha varit åsyftat. Exploateringsavtalets ordalydelse och tillkomsthistoria samt övriga omständigheter kring de marköverlåtelser som förekommit mellan nu aktuella parter och tidigare fastighetsägare talar i stället med styrka för att parternas gemensamma avsikt var att även de nu aktuella markremsorna skulle överföras till nuvarande A och B utan att någon ersättning i pengar skulle utgå. Med ovan berörd utgångspunkt att värderingen ska göras så att resultatet motsvarar vad som hade blivit fallet vid en frivillig överenskommelse talar detta för att markremsorna inte borde åsättas något värde i detta fall. I vart fall måste nu berörda omständigheter vägas



in vid bedömningen av om resultatet av en värdering enligt genomsnittsvärde-metoden är rimligt.

Vid den värdering som ska göras enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL ska särskild hänsyn tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. För den bedömningen är det i detta fall av betydelse om markremsorna vid värde-tidpunkten, dvs. den 23 april 2018, var nödvändiga för att fullt ut kunna utnyttja den byggrätt som enligt detaljplanen gäller för fastigheterna A och B. Om det kunde förväntas att hela byggrätten skulle kunna utnyttjas även utan att markremsorna tillfördes fastigheterna talar det för ett lägre värde än som följer av genomsnittsvärde-metoden.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd krävs det att förutsättningarna i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är uppfyllda. Det innebär bl.a. att en åtgärd inom ett område med detaljplan inte får strida mot detaljplanen. Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen endast om avvikelsen är förenlig med planens syfte och det är fråga om en liten avvikelse eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamåls-enligt sätt (9 kap. 31 b § PBL).

I detta fall står det klart att Besqab har kunnat utnyttja hela den byggrätt som gäller för A utan att ta den omtvistade markremsan i anspråk, se illustration ovan. Även om det vid värdetidpunkten, den 23 april 2018, inte var säkert att ett sådant bygglov skulle beviljas bedömer Mark- och miljööverdomstolen, utifrån befintligt underlag, att en oberoende bedömare i vart fall skulle hålla detta för sannolikt. För fastigheten B har det, såvitt framkommit, inte beviljats eller sökts bygglov. Trots det finner Mark- och miljööverdomstolen inte anledning att bedöma förutsättningarna för bygglov på den fastigheten annorlunda än när det gäller A.

Eftersom markremsorna därmed inte kan anses ha varit nödvändiga för att utnyttja den i detaljplanen medgivna byggrätten får marken anses ha ett mycket begränsat värde för de tillträdande fastigheterna (A och B). Det framstår därmed som

uppenbart att den överförda markens värde, beräknat enligt genomsnittsvärdeometoden, överstiger den värdeökning som tillskottet av markremsorna medfört för A och B. Under sådana förhållanden och då ersättningen inte ska överstiga värdeökningen för de tillträdande fastigheterna ska den i stället bestämmas utifrån fastigheternas värdeökning när de tillförts markremsorna. I den utredning som Besqab och Bäcklösa åberopat har denna värdeökning bedömts uppgå till 133 250 kr för marken som överförts till A och 44 500 kr för marken som överförts till B. Inget har framkommit som ger anledning att ifrågasätta dessa bedömningar. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att den ersättning som bolagen ska betala bestäms till nyss angivna belopp.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Vid mark- och miljödomstolen yrkade Besqab och Bäcklösa i första hand att någon ersättning överhuvudtaget inte skulle utgå för marköverföringarna. I förhållande till det yrkandet innebär ovan angiven utgång att de inte har fått full framgång med sin talan. Bolagen får dock anses vara i huvudsak vinnande och ska därför befrias från skyldigheten att ersätta kommunens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Bolagen har därutöver rätt till ersättning för en del av sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Yrkad ersättning där uppgick till 303 750 kr för ombudsarvode och 227 000 kr för utredning av sakkunnig. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den begärda ersättningen, med hänsyn till målets art och omfattning, är skälig och att kommunen med hänsyn till utgången i målet ska förpliktas att ersätta bolagen med ca 75 procent av angivna belopp, dvs. med 227 800 kr för ombudsarvode och 170 000 kr för sakkunnigutredning.

I Mark- och miljööverdomstolen har Besqab och Bäcklösa vunnit fullt ut och de har därför rätt till full ersättning för skäliga rättegångskostnader här. Bolagen har yrkat ersättning med 256 250 kr för ombudsarvode och 139 375 kr för utredning och biträde av sakkunnig. Målet i mark- och miljööverdomstolen har inte omfattat yrkandet om att

någon ersättning överhuvudtaget inte ska utgå och har i övrigt avsett samma frågor som behandlats i mark- och miljödomstolen. Den begärda ersättningen för ombudsarvode och anlitanande av sakkunnig framstår mot denna bakgrund som alltför hög. Skälig ersättning kan uppskattas till 190 000 kr för ombudsarvode och 100 000 kr för den sakkunniges utredning och biträde. Kommunen ska förpliktas att ersätta bolagen med angivna belopp.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Ingrid Åhman, tekniska råden Jan Gustafsson och Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Lina Vogel.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-01-16  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 4063-19

## PARTER

### Klagande

1. Besqab Mark AB

2. Bäcklösa Mark 1 AB

Ombud för 1 och 2: KH

### Motpart

Uppsala kommun

Ombud: HBÖ

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommuns beslut den 13 maj 2019 i ärende nr C17729.

## SAKEN

Avstyckning samt fastighetsreglering på fastigheterna A och C

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
2. Besqab Mark AB och Bäcklösa Mark 1 AB ska solidariskt ersätta kommunen dess rättegångskostnader med sjuttiosextusen (76 000) kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 621665

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 40

**E-post:** mmd.nacka.avdelning4@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

### BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 26 mars 2018 om avstyckning och fastighetsreglering berörande A och C i Uppsala kommun. Lagfaren ägare till A är Besqab Mark AB och ägare till C är Uppsala kommun. En ny fastighet B bildades genom avstyckning och Bäcklösa Mark 1 AB är ägare till denna fastighet enligt köp. Genom fastighetsregleringen överfördes, så vitt nu är av intresse, två markområden utlagda som kvartersmark från kommunens C till A (533 kvm) och den nybildade B (178 kvm).

Den 13 maj 2019 beslutade LM om ersättning. Ägaren till A, Besqab Mark AB, ska betala 3 172 581 kr till kommunen. Ägaren till B, Bäcklösa Mark 1 AB, ska betala 704 846 kr till kommunen. Värdering har utförts av förordnad sakkunnig värderare.

Enligt gällande detaljplan som vann laga kraft i januari 2017 utgör marken inom de båda nu aktuella områdena kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål med lokaler i bottenvåning.

Besqab Mark AB och Bäcklösa Mark 1 AB har överklagat LM:s ersättningsbeslut.

### YRKANDEN M.M.

**Besqab Mark AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av överklagat beslut vad gäller ersättning för den överförda marken till A, i första hand, fastställer att Besqab Mark AB inte ska erlagga någon ersättning till kommunen och, i andra hand, fastställer ersättningen till 133 250 kr.

**Bäcklösa Mark 1 AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av överklagat beslut vad gäller ersättning för den överförda marken till B, i första hand, fastställer att Bäcklösa Mark 1 AB inte ska erlagga någon ersättning till kommunen och, i andra hand, fastställer ersättningen till 44 500 kr.

**Kommunen** har bestritt ändring av LM:s beslut.

Parterna har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader.

### GRUNDER

**Besqab Mark AB och Bäcklösa Mark 1 AB** (fortsättningsvis Besqab). Avsikten och utgångspunkten för alla inblandade var att reglera de aktuella markremsorna från C till A (ursprungsfastigheten från vilken nu B avstyckats) i den förrättning som ägde rum år 2017. På grund av ett felaktigt kart-material i en bilaga till ett exploateringsavtal kom de två markremsorna inte att om-fattas av förrättningen. De för målet aktuella markremsorna tillhörde tidigare de då-varande fastigheterna D och A. År 2014 överlät Akademiska hus AB, som då ägde fastigheterna D och A, till kommunen all den mark inom dessa fastigheter som utgjorde allmän platsmark enligt den då gäll-ande detaljplanen för Gottsunda och Ultuna ny trafikförbindelse. I denna överlåtelse ingick bl.a. området för de två markremsorna. Den allmänna platsmarken överläts genom ett avtal undertecknat den 12 februari 2013 helt utan ersättning med syftet att markremsorna skulle bli gatumark.

Kort efter att fastighetsregleringar började kommunen under pågående genomför-andetid i nyssnämnda detaljplan att arbeta fram en detaljplan, i vilken även mark-remsorna ingick, för Norra Bäcklösa. Enligt den nya detaljplanen skulle markrem-sorna utgöra kvartersmark och inte (som i detaljplanen för Gottsunda och Ultuna ny trafikförbindelse) gatumark. I detaljplanen för Norra Bäcklösa föreslogs också att vissa markområden skulle läggas ut som kvartersmark, och i samband med detta upprättades ett exploateringsavtal mellan kommunen och Akademiska hus AB. Exploateringsavtalet undertecknades den 13 oktober 2014. Enligt detta exploater-ingsavtal överlät bl.a. Akademiska hus AB till kommunen, utan ersättning, all all-män platsmark inom planområdet (ca 63 000 kvm av dåvarande fastigheterna D och A). Enligt exploateringsavtalet överlät också kommunen till Akademiska hus AB, utan ersättning, en liten del av fastigheten C (ca 275 kvm) för överföring till fastigheten D. Denna lilla del hade tidigare överlåtits från Akademiska hus AB till kommunen, i samband med den i föregående

stycket beskrivna överlåtelsen år 2013. Marken överläts alltså nu åter till Akademiska hus AB, mot bakgrund av att marken avsågs planläggas som kvartersmark. Den ersättningsfria överlåtelsen tillbaka till Akademiska hus AB ger uttryck för den för exploateringsavtalet gemensamma partsavsikten, vilket kommer att utvecklas i det följande. I sammanhanget ska förtydligas att denna lilla del inte avsåg mark som ingår i de för målet aktuella markkretsorna.

Den nya detaljplanen antogs den 4 mars 2015. Detaljplanen kom dock kort därefter att överklagas till länsstyrelsen, som återförvisade ärendet till kommunen. Efter återförvisningen omarbetades detaljplanen. Under tiden som detaljplanen omarbetades sålde, i juni 2015, Akademiska hus AB fastigheten D och vissa delar av A till Besqab.

Den 13 januari 2017 antogs den omarbetade detaljplanen och enligt denna utgör de aktuella markkretsorna fortsatt kvartersmark. Mot bakgrund av ägarbytet (dvs. Akademiska hus AB:s försäljning i juni 2015 till Besqab avseende fastigheten D och vissa delar av A) och den omarbetade detaljplanen, be-hövdes ett nytt exploateringsavtal mellan kommunen och Besqab samt Akademiska hus AB. Det nya exploateringsavtalet undertecknades den 8 februari 2017 och ersatte till fullo det tidigare exploateringsavtalet.

Av det nya exploateringsavtalet framgår att Besqab och Akademiska hus AB, återigen utan ersättning, till kommunen överlät den mark som enligt den omarbetade detaljplanen utgör allmän platsmark inom fastigheterna D och A. Den allmänna platsmarken som överläts var fortsatt av betydande omfattning. Av det nya exploateringsavtalet framgår vidare att kommunen, utan ersättning, till Akademiska hus AB överlät ungefär samma lilla del av fastigheten C som utgjorde kvartersmark (nu ca 1 075 kvm). Återigen ger denna överlåtelse av kvartersmark utan ersättningskrav uttryck för den gemensamma partsavsikten. I bilaga 2 till det nya exploateringsavtalet framgår vilka områden som överlåtelseerna i avtalet avser. Bilaga 2 till det nya exploateringsavtalet grundade sig dock på ett felaktigt

kartmaterial, framtaget av kommunen, enligt vilket det framstod som att fastighetsgränserna följde plangränsen och att de för målet aktuella markkretsorna ingick i de dåvarande fastigheterna D och A. Både Besqab och kommunen var av uppfattningen att markkretsorna ingick i dessa fastigheter. Det har hela tiden varit den för Besqab och kommunen gemensamma avsikten och utgångspunkten att fastighetsgränserna ska följa plangränsen mellan kvartersmark och gatumark, samt att nödvändiga överlåtelse ska genomföras för att uppnå detta. Mot denna bakgrund upptäcktes inte felaktigheten i kartmaterialet. Hade felaktigheten uppmärksammats hade givetvis Besqab och kommunen sett till att förtydliga att även markkretsorna — så som mark avsedd för kvartersmark — skulle överlåtas och regleras.

Genom lantmäteriförrättning i ärende med nr C157287 genomfördes den 5 juli 2017 fastighetsregleringar berörande bl.a. D, A och C samt avstyckning från A. Till grund för fastighetsregleringen lades bl.a. det nya exploateringsavtalet. De aktuella markkretsorna kom, mot bakgrund av det felaktiga kartunderlaget i det nya exploateringsavtalets bilaga 2, inte att omfattas av fastighetsregleringen. Genom lantmäteriförrättningen överfördes mark från D till A.

Först i februari 2018, i samband med en bygglovsansökan på A, framkom det att fastighetsgränserna mellan A och C inte låg i linje med plangränsen samt att markkretsorna av misstag hade kommit att fortsatt ingå i kommunens fastighet C. Besqab har mot denna bakgrund gett in den för målet aktuella ansökan om fastighetsreglering berörande A, C och B. Syftet med ansökan har varit att fullgöra den fastighetsreglering av markkretsorna som av misstag inte kom att omfattas av lantmäteriförrättningen i ärende nr C157287 och att nå enhetlighet mellan fastighets- och plangränsor.

Varken Besqab eller Bäcklösa är, och har aldrig varit, beroende av markkretsorna för att fullt ut kunna nyttja aktuell detaljplan vad gäller utbyggnadsmöjligheter inom fastigheterna A och B. Till detta kommer att Besqab inte kan öka antalet byggrätter i och med att för den fastigheten aktuella markkretsorna överförs



till fastigheten A. Bäcklösa Mark kan inte heller öka antalet byggrätter i och med att för den fastigheten aktuella markremsorna överförs till fastigheten B.

Kommunen har numera framfört att markremsorna inte ska anses omfattas av det nya exploateringsavtalet och mot denna bakgrund har det uppkommit en diskussion kring ersättningsfrågan.

#### *Ersättning*

Partsavsikten har alltid varit att all kvartersmark inom detaljplanen ska överföras till så kallade exploateringsfastigheter inom detaljplanen och att all allmän platsmark ska överföras till kommunens fastigheter. Ett sådant förfarande är standard för fastighetsrättsligt plangenomförande. Således har även partsavsikten varit att de aktuella markremsorna skulle regleras från fastigheten C till fastigheten A.

Markremsorna ska därför anses omfattas av det nya exploateringsavtalet. I sammanhanget ska beaktas att markremsorna endast några år tidigare överläts till kommunen helt utan ersättning.

Med anledning av detta ska det nya exploateringsavtalet läggas till grund för förrättningen och någon ersättning för markremsorna ska således inte utgå. Mark- och miljödomstolen ska därmed ändra LM:s beslut och bifalla förstahandsyrkandena.

#### *Skäl för att jämkning ska ske*

Överklagat avgörande vad gäller bedömningen av ersättningsbeloppens storlek är inte korrekt. Felaktiga sakförhållanden läggs till grund för LM:s bedömning att genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas som vinstfördelningsmetod. Marginalvärdeprincipen som vinstfördelningsmetod har inte tillämpats fastän så borde ha skett.

För det första läggs orubbad vikt vid den utredning som den av LM förordnade sakkunnige författat, enligt vilken genomsnittsvärdeprincipen som vinstfördelningsmetod förespråkas. Det är att märka att varken den sakkunnige eller LM funnit anledning att beakta eller bemöta de omständigheter/skäl som bolagen redovisade i

yttrande den 26 april 2019 under förrättningen. LM konstaterar endast att det inte har funnits något skäl att ifrågasätta den sakkunniges utredning.

För det andra har den beslutande lantmätaren valt att till styrkande av att bolagen skulle ha behov och betydande nytta av aktuella markremsor, samt till styrkande av att genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas som vinstfördelningsmetod, lyfta fram "visionsbilder som finns på Besqabs hemsida för projektet Björkallén". Nämnade illustrationer kan dock inte användas till styrkande av påstått behov, påstådd nytta eller beloppsskäligheten eftersom de redovisar ett helt annat projekt (bostadsbyggnaderna är redan uppförda och är belägna ca 150 meter norrut med utfart mot Bäcklösavägen och inte mot Gottsunda all) än det i målet aktuella. Att delen som tillfaller fastigheterna vid fastighetsregleringen betingar ett högre värde för A och B anser lantmäterimyndigheten därför vara ostridigt." Bolagen motsätter sig att nämnda ostridighet föreligger.

Av utlåtandet av lantmätaren TH, HTL, framgår att aktuella ersättningsbelopp, i det fall sådana ska utgå, inte kan bestämmas till högre belopp än 133 250 kr respektive 44 500 kr. Mot bakgrund av vad som framkommer i nämnda utredning, är det tydligt att fastigheterna kan bebyggas och utnyttjas fullt ut i enlighet med detaljplanen även utan markremsorna och att de överförda områdena således inte är särskilt värdefulla för A eller B. Vidare framgår i utredningen att en vinstfördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen leder till ett uppenbart oskäligt resultat och att en vinstfördelning enligt marginalvärdeprincipen därför måste användas. Som vidare framgår av utredningen kan, med beaktande av liknande och närliggande projekt, värdet av marken bedömas uppgå till 250 kr/kvm. Detta innebär att ersättningen avseende A, vilken innebär en marköverföring om 533 kvm, ska uppgå till 133 250 kr och att ersättningen avseende B, vilken innebär en marköverföring om 178 kvm, ska uppgå till 44 500 kr. För det fall mark- och miljödomstolen anser att exploateringsavtalet inte kan läggas till grund för förrättningen och att ersättning därför ska utgå för marköverföringen, ska således domstolen ändra LM:s beslut i enlighet med bolagens andra-handsyrkande.

**Kommunen** har i huvudsak anfört följande.

*Exploateringsavtal*

Det är riktigt att Akademiska hus AB överlät mark inom fastigheterna D och A till Kommunen för att genomföra detaljplanen Gottsunda och Ul-tuna, ny trafikförbindelse. Planen gällde trafikförbindelse mellan områdena efter-som kommunen såg ett behov av att möjliggöra en förbindelse mellan Gottsunda och Ultuna. Planen behandlade inte någon bebyggelse intill eftersom kommunen såg det angeläget att få till en förbindelse mellan områdena. På plankartan framgår att "markremsorna" var till för slänt och utlagda som gatumark. Anknytande fastighetsreglering innebar därför att markremsorna skulle överlåtas till kommunen. Detaljplanen vann laga kraft den 18 oktober 2012.

När det gäller planen för norra Bäcklösa har kommunens stadsbyggnadsförvaltning sedan den 30 juni 2009, då beslut i dåvarande byggnadsnämnden togs, ett uppdrag att undersöka möjligheterna att upprätta detaljplan för Bäcklösa, Ultuna Park och Östra Ultuna bl.a. med anledning av att SLU lämnat Bäcklösaområdet. Av beslutet framgår att Akademiska hus genom ansökan om detaljplaneläggning föreslog att man prövade om området kring Ultuna kunde användas för bostadsändamål och för vissa verksamheter. Mot bakgrund av att arbetet inte hade påbörjats i juni 2010 ansökte Akademiska hus på nytt, den 29 juni 2010, om detaljplaneläggning av delområde inom Bäcklösa och att användning för bostadsändamål, kontor, forskning, skola/utbildning och verksamheter prövas. Mot denna bakgrund tillkom detaljplan för Norra Bäcklösa som först antogs den 4 mars 2015 men överklagades då inte alla sakägare blivit hörda. Planen omarbetades och nytt samråd hölls varpå planen vann laga kraft den 13 januari 2017. I planbeskrivningen anges Akademiska hus och Besqab som sökande.

Den aktuella planen för Norra Bäcklösa möjliggör 550 bostäder i form av flerfamiljshus, radhus, villor och kedjehus. Bebyggelsen tillåts vara två till sex våningar

hög. Den högre bebyggelsen möjliggörs utmed Dag Hammarskjölds väg, Bäcklösa-  
vägen och Gottsunda allé. Syftet är också att skapa ett nytt parkområde med höga  
kvaliteter samt skapa en förskola i bostadsnära läge. Utmed vägförbindelsen Gott-  
sunda allé mellan Gottsunda och Ultuna ges möjligheter att ha lokaler för verksam-  
heter i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen.

Den aktuella planen syftar således till att skapa en stadsmässig bebyggelse utmed  
Gottsunda Allen gata, vilket betyder gång- och cykelbanor i plan samt entréer i  
direkt anslutning till själva gaturummet, istället för en upphöjd gata med slänter  
som den tidigare planen innebar. De aktuella markkretsorna blev därför utlagda som  
kvartersmark i planen, också som en följd av att Akademiska hus och Besqab har  
intresse av att exploatera området, dvs, det anläggs inte slänter när man utformar  
stadsmässiga gator.

Kommunen bestrider att man mot bakgrund av tidigare överlåtelse kan sluta sig till  
att det funnits en generell partsavsikt att alla överlåtelse från kommunen till explo-  
atör gällande kvartersmark enligt planen ska vara ersättningsfria. Exploateringsav-  
talen reglerar vilka marköverlåtelse som ska ske och om de sker med eller utan  
ersättning. Fördelning av ersättnings- och kostnadsansvar ska ses i sin helhet, dvs,  
parterna fördelar ansvar utifrån givna förutsättningar för ett exploateringsområde.  
De aktuella markkretsorna var de facto inte intagna i exploateringsavtalet och det  
finns därför inte grund för att automatiskt förutsätta att även dessa skulle övergå till  
Besqab utan ersättning.

Mot bakgrund av planändringen avseende markkretsorna saknar de fastighetsreg-  
leringar som beslutades för att genomföra detaljplanen Gottsunda och Ultuna, ny  
trafikförbindelse, relevans.

#### *Ersättning och värderingsprincip*

Kommunen bestrider att de förelegat felaktiga sakförhållanden till grund för LM:s  
bedömning av vilken ersättningsmetod som ska användas i förevarande fall. Den av

LM anlidade sakkunnige har redogjort för varför ersättning ska utgå och ersättningens omfattning. Den sakkunnige motiverar att genomsnittsvärdeprincipen med stöd av väl utarbetad rättspraxis är ett bra mått på vinstdelning för ersättning av mark av det slaget som de aktuella markremsorna utgör.

Det framgår alltså att den sakkunnige har uppfattat att planbeskrivningen är tydlig på så sätt att den pekar på att ett levande gaturum förutsätter entréer från gatan längs Gottsunda Alle och att det är osannolikt att Besqab skulle få bygglov och därmed få bebygga fastigheterna utan att markremsorna nyttjas. Sammanfattningsvis skulle värdet utan markremsorna avsevärt försämrats varför jämkning inte ska ske. Kommunen bestrider därför Besqabs påstående att fastigheterna kan bebyggas och utnyttjas fullt ut i enlighet med detaljplan även utan markremsorna och att de överförda områdena således inte skulle vara särskilt värdefulla för de aktuella fastigheterna.

Kommunen vill också peka på gulmarkerade delar ur planbeskrivningen som innebär att planförfattaren flera gånger understryker att ett stadsmässigt gaturum förutsätter att bebyggelse sker utmed gatan och kommunen menar därför att ett levande gaturum knappast föreligger om entréer inte vänder sig mot gatan. I samband med detta vill kommunen ifrågasätta uttalandet i utlåtandet från TH, HLM, som åberopats av Besqab och som innebär att planförfattarens intentioner inte har rättsverkan vid bygglovsprövningen. Kommunen vill härvid understryka att även om planbeskrivningen formellt inte är rättsligt bindande utgör planbeskrivningen regelmässigt ett tolkningsunderlag vid bygglovsprövningen och har därför i högsta grad relevans för bedömningen av bygglovet.

Besqab har också anmärkt på att LM i sitt beslut anger att Besqab till styrkande av behovet och betydande nytta av aktuella markremsor lyft fram visionsbilder som finns på Besqabs hemsida för projektet Björkallén. Kommunen menar att detta påstående kan lämnas utan avseende. Projektet Björkallén nämndes vid ett sammanträde i förrättningsärendet på fråga, men det är inte detta underlag som LM fattat sitt beslut på. LM:s beslut bygger på den ersättningsrutredning som gjorts av Svefa som

inte berör projekt Björkallén. Svefa har bedömt vilken betydelse och värde markremsorna har utifrån gällande detaljplan med dess planbeskrivning och därmed möjligheterna till bygglov i aktuellt ärende.

**Besqab** har genmält. Som kommunen anför i sitt yttrande har att den av LM anlita- de sakkunnige uppfattat att planbeskrivningen är tydlig på så sätt att den pekar på att ett levande gaturum förutsätter entréer från gatan längs Gottsunda Allé och att det är osannolikt att Besqab skulle få bygglov och därmed bebygga fastigheterna utan att markremsorna nyttjas. Kommunen tillägger att värdet av fastigheterna utan markremsorna avsevärt försämras varför jämkning inte ska ske och bestrider att fastigheterna kan bebyggas och utnyttjas fullt ut i enlighet med detaljplanen även utan markremsorna. Den 11 juli 2019 har dock bolaget Besqab Projektutveckling AB beviljats bygglov på fastigheten A utan att markremsan har nyttjats. Bygglovet omfattar all den byggrätt som finns på fastigheten.

Som bolagen anført i tidigare yttrande har LM valt att till styrkande av att bolagen skulle ha behov och betydande nytta av aktuella markremsor, samt till styrkande av att genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas som vinstfördelningsmetod, lyfta fram "visionsbilder som finns på Besqabs hemsida för projektet Björkallén". Kommunen har tillbakavisat detta i sitt yttrande. Till stöd för bolagens uppfattning att LM visst har beaktat dessa visionsbilder vid beslutsfattandet, får bolagen åberopa mailkorrespondens mellan DS, bolagslantmätare vid Besqab, och DF, beslutande lantmätare vid LM. DS mailade DF den 16 maj 2019 när hon läst igenom det nu överklagade förrättnings-beslutet och noterat att det i ersättningsbeslutet nämns visionsbilder som avser ett annat projekt. DF besvarade mailet samma dag och meddelade att han fått uppgiften från den av LM anlitate sakkunniga SB, men att han inte kontrollerat uppgiften ordentligt. Han skrev vidare att han snarast skulle fundera över hur det påverkar ärendet. Den 27 maj 2019 återkom DF med besked om att han, efter att ha tänkt igenom den felaktiga hänvisningen till en visionsbild, ändå kommit fram till att han inte ändrar beslutet. Som skäl för det uppger han i mailet att SB inte har hänvisat till bilden i sin utredning.

**Kommunens** har genmält. I det senaste yttrandet har Besqab upplyst om att bolaget beviljades bygglov av kommunens plan- och byggnadsnämnd, den 11 juli 2019, beträffande en av de aktuella remsorna, dvs efter att LM beslut om fastighetsreglering i det aktuella målet. Denna omständighet är ny för kommunens mark- och exploateringsavdelning som företräder kommunen i detta mål. Enligt diariet sökte Besqab det aktuella bygglovet den 12 april 2019, vilket alltså var efter att fastighetsregleringen gjordes då denna del av förrättningen vann laga den 23 april 2018. Besqab hade dock sökt bygglov gällande samma fastighet tidigare, men återkallade ansökan den 7 december 2018.

När bygglovet så beviljades hade det aktuella markområdet således redan överförs till Besqabs fastighet. Det givna bygglovet är därmed inte något säkert svar på frågan om bygglov hade givits utan att markområdet överförs till Besqabs fastighet. Det kan konstateras att vid tidpunkten före marköverföringen inte fanns något bygglov vilket innebär att en köpare av fastigheten vid denna tidpunkt inte kunde vara säker på att bygglov skulle erhållas. Om en eventuell jämkning av ersättningen beräknad enligt genomsnittsvärdeметoden ska göras bör det därför leda till en betydligt högre ersättning än vad Besqab medger att betala. Vid denna bedömning ska även beaktas att även om överföringen av markområdena inte bedöms påverka byggrätten så höjer den byggrätternas värden genom att den möjliggöra större och bättre gårdar samt förgårdsmark. Det kan också tilläggas att ur ett marknadsperspektiv ger en placering av byggnaderna närmare gata, på markremsan, ett ökat värde för byggrätten vilket kan exemplifieras med Besqabs val av placering av byggnaderna i den första bygglovsansökan som sedan återkallades.

När det gäller markremsan som överförs till fastigheten B är det för närvarande oklart hur bygglovsprövningen kommer att utfalla men under alla förhållanden ska de av kommunens åberopade omständigheterna beträffande A beaktas på motsvarande sätt.

Kommunen bestrider Besqabs påstående att LM:s sakkunnige beaktat visionsbilderna avseende Björkallén vid sin värdering. Det framgår av Svefas utlåtande hur bedömningen har gjorts och det är detta som ligger till grund för LM:s beslut och det är också detta som är relevanta i ärendet. Om LM av misstag har skrivit fel i sina beslutsskäl saknar det relevans eftersom utlåtandet de facto har legat till grund för ersättningsbeslutet.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan att hålla sammanträde.

#### *Exploateringsavtalets bäring på nu aktuell förrättning*

Den första frågan som domstolen har att ta ställning till är om det av parterna undertecknade exploateringsavtalet som tecknades den 8 februari 2017 även ska anses innefatta en överenskommelse om att de nu aktuella markområdena ska ingå och att det för dessa markområden inte ska utgå någon ersättning. Besqab har härvid gjort gällande att den gemensamma avsikten och utgångspunkten var att markområdena skulle ingå även om dessa av misstag inte ingick i den kartbilaga som fogats till avtalet. Eftersom det i avtalet framgick att ingen ersättning skulle utgå för den mark som omfattades av avtalet ska därför heller ingen ersättning utgå i förrättningen för de två områdena som rätteligen borde ha redovisats i kartbilagan.

Kommunen bestrider att områdena ska anses omfattas av avtalet och innebära att ersättning inte ska utgå.

Domstolen gör följande bedömning.

De två markområdena omfattades inte av den karta som utgjorde bilaga till exploateringsavtalet den 13 januari 2017. Detta avtal låg bl.a. till grund för den lantmäteriförrättning som genomfördes den 5 juli 2017. Resultatet av förrättningen blev att beslutad fastighetsindelning och detaljplaneområdet avseende den detaljplan som



antogs den 13 januari 2017 inte överensstämde. När det i samband med bygglovsansökan framkom att fastighetsgränsen mellan A, C och B inte sammanföll med planområdet ansökte Besqab om den nu överklagade förrättningen i syfte att nå överensstämmelse mellan fastighetsgränser och gräns för planområdet. Domstolen finner härvid, i likhet med LM och kommunen, att det i den nu överklagade förrättningen inte finns något avtal som reglerar ersättningen avseende markområdena. Exploateringsavtalet den 13 januari 2017 ligger inte till grund för den nu överklagade förrättningen och det finns inte heller något annat avtal eller någon överenskommelse som ligger till grund för hur ersättningsfrågan ska lösas vid denna fastighetsreglering. Vad Besqab anfört om den underliggande avsikten med exploateringsavtalet saknar betydelse för bedömningen av ersättningsfrågan i nu överklagad förrättning. Domstolen anser därför att LM:s ställningstagande är riktig och att LM har gjort rätt när de fattade beslut om att intrångsersättning ska utgå i enlighet med reglerna i FBL. Förstahandsyrkandena ska därför avslås.

*Val av värderingsmetod och beräkning av ersättning*

Domstolen har funnit att exploateringsavtalet inte ska anses tillämpligt i den nu överklagade förrättningen. Det återstår att ta ställning till val av värderingsmetod och storleken på ersättningen enligt fastighetsbildningslagen.

LM har i sin värdering utgått ifrån att byggrättsvärdet för bostäder är 3 500 kr/kvm BTA och att byggrättsvärdet för lokaler är 500 kr/kvm BTA. Råtomtsvärdet av B uppgår härvid till 30 150 000 kr och motsvarande värde för del av A uppgår till 99 600 000 kr. Andelen som belöper på det överförda markområdet inom B uppgår till ca 2,34 procent av det totala råtomtsvärdet, vilket enligt beslutet motsvarar 704 846 kr. Andelen som belöper på det överförda markområdet inom del av A uppgår till ca 3,19 procent av det totala råtomtsvärdet, vilket enligt beslutet motsvarar 3 172 581 kr. Översatt i kr/kvm TA innebär detta att råtomtsvärdet uppgår till 3 960 kr/kvm TA för B och till 5 952 kr/kvm TA för del v A. Värderingen bygger på en tillämpning av den s.k. genom-snittsvärdeprincipen.

Besqab har med stöd av bl.a. två värderingsutredningar grundat sina andrahandsyrkanden på att för det fall ersättning ska utgå så ska denna beräknas med en tillämpning av marginalvärdeprincipen. Utgångspunkten ska härvid vara ett marginalvärde om 250 kr/kvm TA för respektive markområde. Detta innebär att ersättningen för B ska bestämmas till 44 500 kr (178 kvm x 250 kr/kvm TA) och att ersättningen för A ska bestämmas till 133 250 kr (533 kvm x 250 kr/kvm TA). Grunden för att tillämpa marginalvärdeprincipen istället för genomsnittsvärdeprincipen är att genomsnittsvärdeprincipen leder till ett oskäligt resultat. Det huvudsakliga skälet för detta är att fastighetsregleringen inte är en förutsättning för exploateringen och att byggnationerna kan lokaliseras så att markområdena inte behöver tas i anspråk.

Domstolen konstaterar inledningsvis att 5 kap. 10 a § FBL ska tillämpas. Besqab har inte ifrågasatt genomsnittsvärdena som sådana, 3 500 kr/kvm BTA avseende bostäder och 500 kr/kvm BTA för lokaler. Det frågan således gäller är om genomsnittsvärdeprincipen ger ett oskäligt resultat och att jämkning enligt 5 kap. 11 § FBL ska aktualiseras. I detta fall har klagandena gjort gällande att det innebär att ett marginalvärde istället ska tillämpas.

Domstolen gör följande bedömning.

Enligt gällande detaljplan utgör marken inom de båda nu aktuella områdena kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål med lokaler i bottenvåning. Fastigheterna utgör s.k. exploateringsfastigheter. Detta utgör en utgångspunkt för tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen. Genomsnittsvärdeprincipen är enkelt uttryckt att betrakta som en vinstfördelningsregel. Grundprincipen är att värdet av själva byggrätten fördelas lika över hela arealen oavsett var byggnaderna ska placeras. Genom denna metod anses varje kvadratmeter inom en tomt vara lika mycket värd oavsett vem som äger marken eftersom marken normalt måste samlas i en ägares hand för att tomten ska kunna bebyggas. Det värde som ska fördelas är ett råtomtsvärde. Besqab har gjort gällande att nu aktuella områden inte är en förutsättning för att bevilja bygglov och byggnationen på fastigheterna kan disponeras på ett sådant sätt att

tillåten byggrätt kan utnyttjas även utan att marken tas i anspråk. Mot denna bakgrund ger genomsnittsvärdeprincipen ett oskäligt resultat. Domstolen finner härvid att nu aktuell förrättning utgör ett sådant ”tomtbildningsfall” där genomsnittsvärdeprincipen enligt praxis är tillämplig som en metod för att fördela vinsten (jfr. NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431). De invändningar som klagandena gör gällande avseende möjligheten att förlägga byggnaderna på ett annat sätt är således inte relevanta i sammanhanget. Enligt den i praxis etablerade genomsnittsvärdeprincipen ska byggrätternas värde fördelas lika över arealen. Det finns därför ingen anledning att fördjupa sig i frågan om utformningen och lokaliseringen av byggnationen inom planområdet eftersom byggrättens värde ska fördelas lika över arealen oavsett hur byggnaderna placeras. Vad gäller frågan om fastighetsregleringen är en förutsättning för att erhålla bygglov är utgångspunkten vid beviljande av bygglov att planstridighet inte föreligger. Även om det inte kan uteslutas att bygglov skulle kunna beviljas utan att nu aktuella markområden överförs till Besqab så är osäkerheten marknadsvärdepåverkande. Besqab har inte styrkt att områdena i detta avseende är betydelselösa för genomförandet av exploateringen. Mot denna bakgrund finner domstolen inte heller på denna grund skäl att frångå genomsnittsvärdeprincipen. Inte heller har något annat framkommit som föranleder domstolen att tillämpa en sådan jämkning som avses i 5 kap. 11 § FBL. Eftersom genomsnittsvärdena i sig inte är ifrågasatta finner domstolen att även andrahandsyrkandena ska avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Kommunens yrkande är skäligt och ska därför dömas ut.

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

Överklagande senast den 6 februari 2020.

Bjarne Karlsson

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.