



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

BESLUT
2023-03-03
Stockholm

Mål nr
F 4317-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-03-21 i mål nr F 1415-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum, 716408-7145

Ombud: Tibvik AB

Motpart

Lerums kommun

Ombud: Kommunjuristen

SAKEN

Rättegångskostnad i mål om fastighetsreglering
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer O162096)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom i frågan om ersättning för rättegångskostnader förpliktar Mark- och miljööverdomstolen Lerums kommun att ersätta Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 94 535 kr, varav 87 120 kr avser ombudsarvode. Lerums kommun ska också betala ränta på det först nämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess betalning sker.
2. Lerums kommun ska ersätta Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 8 640 kr och ränta på beloppet enligt

Dok.Id 1897657

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
---	---	---	----------------	---

6 § räntelagen från dagen för detta beslut till dess betalning sker.
Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum har yrkat att Lerums kommun ska förpliktas att ersätta föreningens rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 94 535 kr.

Lerums kommun har vitsordat att föreningen har rätt till ersättning för sin rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen men invänt att den begärda ersättningen inte är skälig.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum har anfört bl.a. följande. Bostadsrättsföreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening och bedriver därmed mervärdesskattepliktig näringsverksamhet. De ombudskostnader som uppstått är direkt kopplade till verksamheten och därmed avdragsgilla för föreningen. Timpriset för ombud är 1 440 kr per timme. Lerums kommun påpekar att bostadsrättsföreningens ombud inte är jurist utan lantmäteringenjör. Jurist är dock inte en skyddad titel och ombudet innehar civilingenjörsutbildning i lantmäteri – ur rättslig synpunkt är detta inte av vikt. Kommunen har inte visat att ombudet inte uppfyller de krav som ställs i 12 kap. 2 § rättegångsbalken målet och domstolen har heller inte ansett det eftersom ombudet i så fall hade avvisats enligt 12 kap. 5 §. Timpriset är satt helt i enlighet med den av regeringen beslutade timprisnormen för juridiska tjänster. Att kommunen anser att 950 kr per timme är en rimlig kostnad beror troligtvis på att kommunen jämför med upphandlade ramavtal för mark- och exploateringstjänster som vanligtvis utförs av lantmäterikonserter. Kommunen har inte heller visat att 950 kr per timme är normal kostnad för jämförbar juridisk tjänst. Timmarna för tidsspillan innefattar restider och väntetider.

Lerums kommun har anfört bl.a. följande. En rimlig ersättningsnivå för en erfaren konsult som är lantmäteringenjör är ca 950 kr per timme. Det yrkade beloppet för tidsspillan är oskäligt högt. Redovisning saknas kring hur tiden beräknats. Ersättningen ska inte ersättas med ett högre belopp än vad som utgör en rimlig ersättning för en

konsult med lantmäteringenjörskompetens. Det yrkade beloppet är orimligt högt och kostnaden kan vid en helhetsbedömning av samtliga omständigheter inte anses ha varit skäligen påkallad för tillvaratagande av bostadsrättsföreningens rätt vid processen i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd i frågan om ersättning för rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen. Eftersom Lerums kommun har medgett skyldighet att ersätta bostadsrättsföreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska Mark- och miljööverdomstolen enbart ta ställning till skäligheten av yrkad ersättning.

Ersättning ska utgå för kostnad som varit skäligen påkallad för tillvaratagande av partens rätt (se 18 kap. 8 § rättegångsbalken).

Prövningen i mark- och miljödomstolen gällde dels tvångsvis ianspråkstagande av bostadsrättsföreningens mark för allmän platsmark, dels storleken på den ersättning som skulle utgå till föreningen. Frågorna har varit av komplicerad art.

Det saknas skäl att ifrågasätta föreningens uppgifter om tidsåtgången för ombudet och skäligheten av timkostnaderna kan inte heller sättas i fråga. Även kostnaden avseende tidsspillan får anses vara skälig och bostadsrättsföreningen har i Mark- och miljööverdomstolen satt ned begärd reskostnad i enlighet med vad kommunen anfört. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det som föreningen nu begärt i ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen är skäligt. Ersättningsyrkandet ska därför bifallas.

Bostadsrättsföreningen är vinnande part i Mark- och miljööverdomstolen och kommunen ska därför ersätta föreningen för rättegångskostnad här. Det yrkade beloppet, som är att hänföra endast till frågan om rättegångskostnader, är skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Lars Olsson, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-03-21
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 1415-21

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum

Ombud: Tibvik AB

Motparter

1. Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

2. Lerums kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 4 mars 2021 i ärende nr O162096, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna XXX, ZZZ och YYY och omprövning av XYZ i Lerums kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut endast på så sätt att det belopp som ägaren av fastigheten XXX, Lerums kommun, ska betala till ägaren av YYY, Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum, bestäms till 82 592 kr.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 550349

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00

E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Lerums kommun ansökte hos Lantmäteriet om fastighetsreglering för genomförande av detaljplan som innebar i anspråkstagande av enskild mark för allmän platsmark enligt gällande detaljplan, YYY och ZZZ, samt omprövning av gemensamhetsanläggningen XYZ.

Lantmäteriet beslutade den 4 mars 2021 om marköverföring av fig. 1 i Lantmäteriets aktbilaga KA1 om 65 kvm från YYY (Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum) och fig. 2 om 40 kvm från ZZZ (Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum) till XXX (Lerums kommun). XYZ omprövades på så sätt att gemensamhetsanläggningens södra gräns sammanfaller med den nya gränsen mellan XXX och YYY.

Vidare beslutades att Lerums kommun ska betala 59 642 kr till Bostadsrättsföreningen Solbo och 45 292 kr till Bostadsrättsföreningen Solkatten för intrång avseende fastighetsregleringen och omprövning av XYZ. Av beloppet till Solkatten utgjorde 41 763 kr ersättning för marköverföring från YYY och 3 529 kr ersättning avseende delägarskap i XYZ. Lerums kommun ålades att betala förrättningskostnaden. Förrättningen avslutades.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Solkatten i Lerum (YYY), i fortsättningen benämnd föreningen eller Solkatten, har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat i första hand att de delar av förrättningen som berör YYY och XYZ ska undanröjas. Föreningen har yrkat i andra hand följande. För arealavståendet från YYY ska ersättning av Lerums kommun betalas med 870 000 kr eller den ersättning som mark- och miljödomstolen finner skälig, dock lägst 510 000 kr. För tomtanläggningarna inom YYY ska en ersättning om 365 000 kr betalas. I enlighet med 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, begär föreningen att få återkomma med ersättningsanspråk inom 10 år, för s.k.

svårbedömd skada avseende erforderliga anpassningar av lastkajer, angöringsramper och därtill invändiga justeringar som krävs. Slutligen har föreningen yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Solkatten har gett in viss utredning och anfört bl.a. följande.

Den i ärendet tvångsvis beslutade marköverföringen har inte prövats på rätt sätt. För att mark ska kunna tas i anspråk med tvång ställs höga krav, något som förutsätter en grundlig och i alla delar korrekt prövning av Lantmäteriet. Den värdering som ligger till grund för Lantmäteriets prövning av både genomförbarheten av den tvångsvisa fastighetsregleringen samt ersättningsbeslutet innehåller flera felaktigheter. Resultatet av den felaktiga värderingen ger en alltför låg ersättning till de avstående fastighetsägarna. Den proportionalitetsprövning som Lantmäteriet gör blir felaktig när det är så många fall av felaktig information som ligger till grund.

Detaljplanesituationen i området

Den detaljplan som gäller för området och som ligger till grund för Lerums kommuns ansökan om tvångsvis fastighetsreglering vann laga kraft i juni 2015. Därefter dröjde det över ett år innan kommunen påbörjade genomförandet av detaljplanen. Det har så nyligen som i maj 2020 hållits möte mellan Solkatten och planavdelningen på Lerums kommun om en ny detaljplan som delvis kommer att ersätta den befintliga detaljplanen. Mötet och dialogen med planavdelning kan beskrivas som positiv och framåtsyftande.

Lerums kommuns exploateringsavdelning har inte haft någon dialog med Solkatten utanför det forum som Lantmäteriet gett tillgång till vid sammanträden i ärendet.

Det allmänna intresset

Det har kommit till föreningens kännedom att Lerums kommun har upprättat ett PM om resecentrum. Det framkommer i detta PM att Lerums kommun inte kan genomföra utbyggnaden av resecentrum då det krävs flera åtgärder utanför den aktuella detaljplanen och att någon byggnation av resecentrum inte är aktuell förrän

tidigast 2026 och att detaljplanen troligen behöver ändras för att det ska kunna byggas någonting.

Det är med andra ord minst 5 år kvar innan det kommer byggas någonting. Det kommer då att byggas någonting annat än vad som avses i detaljplanen som finns idag. Vad som kommer byggas är i dagsläget oklart. Det finns därmed inget behov att idag lösa in marken.

Vidare har Trafikverket den 18 maj 2021 skickat ut järnvägsplanen för Vändspår Lerum på granskning. Enligt Trafikverkets hemsida är arbetet med Vändspår Lerum beräknat färdigställt år 2026. Det finns ingenting som talar för att resecentrum i Lerum kommer bli verklighet före 2026 vilket är efter att resecentrumdetaljplanens genomförandetid har gått ut.

En exploateringskalkyl av detaljplanens genomförande pekar enligt PM:et på "ett mycket stort negativt nettoresultat". Det blir allt tydligare att det inte finns något allmänt intresse som föranleder att mark tvångsvis tas i anspråk från YYY. Att tvångsvis lösa in mark när mycket pekar på att det kommer en ny detaljplan för området förefaller grundlöst.

Egendomsskyddet

Enskild egendom får enligt 2 kap. 15 § regeringsformen tas i anspråk om det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. En detaljplan som har mindre än hälften av sin genomförandetid kvar och där den tvångsförvärvande parten inte vet vad de ska göra med marken de vill lösa in, och inte heller vet när de kan tänkas vilja göra något med marken ligger till grund för att motivera det angelägna allmänna intresset. Att det skulle föreligga ett angeläget allmänt intresse i det här fallet är ytterst tveksamt.

Äganderätten finns med i grundlagen och den finns med i Europakonventionen. Rätten att äga egendom utan att få den godtyckligt fråntagen är till och med en mänsklig rättighet enligt FN.

En prövning av egendomsskyddet ska göras fristående från FBL, för att se om inskränkandet av det enskilda intresset står i proportion till det allmänna intresset som inskränker det enskilda intresset. Högsta domstolen menar i rättsfallet T 1523-17 att ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening ska prövas i varje enskilt fall och att någon generell prövning, som gjorts i det här ärendet, inte är tillräckligt för att tvångsvis ta någons egendom.

Det enskilda intresset

Det finns en vilja att utveckla fastigheten YYY som Solkatten äger. Lerums kommun har gett sin planavdelning i uppdrag att påbörja arbetet med detta och beslut om aktualisering av detta väntas i kommunstyrelsen. Denna ambition från Lerums kommun medför förväntningar om ändrad markanvändning.

Solkatten har fortsatt att utveckla sin verksamhet och bland annat ändrat verksamheten i sin byggnation från kontor till restaurang. Detta har de fått bygglov för. Som synes i bygglovet är det beviljat på mark som i detaljplanen är allmän plats och som Lerums kommun nu vill lösa in med tvång. Ansökan om bygglov lämnades in till Lerums kommun innan Solkatten hade kännedom om Lerums kommuns planer på att tvångsvis ta delar av deras fastighet i anspråk.

När bygglov har erhållits faller det sig naturligt att bygga i enlighet med bygglovet, något som också har gjorts. För att det ska vara en säker miljö runt uteserveringen har Solkatten satt upp ett staket som är både vackert och säkert.

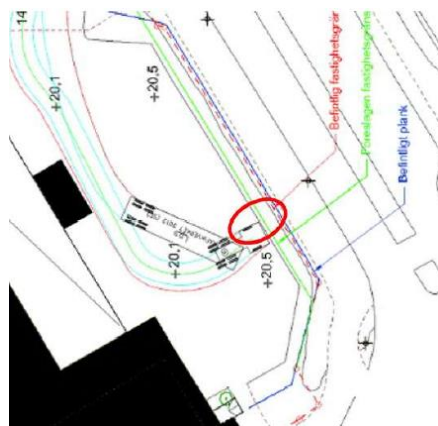
I planbeskrivningen för den gällande detaljplanen är det tydligt att det finns ambitioner med ytorna norr om Stationsvägen och att det bland annat ska byggas bostäder på Solkattens mark. Det är detaljplanerna för denna fortsatta byggnation som diskuterats med Lerums kommuns planavdelning. En fortsatt dialog kring detta bör föregå en eventuell tvångsvis marköverföring. Med tanke på den goda dialog som ändå har funnits med Lerums kommuns planavdelning är det inte osannolikt att

marken som kommunen nu vill lösa in kommer att behöva återgå till Solkatten efter det kommande detaljplanearbetet.

Vändradier

Det finns ett starkt intresse från Solkatten att till dess att det är klarlagt hur de nya detaljplanerna för området kommer att utformas få bibehålla en god logistik och tillgänglighet till köpcentrumet som finns i föreningens lokaler. Den vändradieutredning som Lantmäteriet presenterat är mycket bristfälligt utförd.

Det enda som kan tillmätas någon betydelse gällande Lantmäteriets sakkunniges utlåtande kring körytan är att det är trångt på platsen redan idag och att all inskränkning av detta försvårar och i vissa delar omöjliggör för Solkatten att använda körytan. En inskränkning av längden som parkeringsplatserna innebär är inte lika kritisk. En lastbils körspår är inte detsamma som det utrymme en lastbil behöver. Det går att se på vilken lastbil som helst att hjulen är lokaliserade något bakom fronten på lastbilen. Lastbilarna kör inte fram till fastighetsgräns med lastbilens hjul, hjulen är placerade en bra bit bakom fronten på lastbilen. Den yta som kommunen vill ta ifrån Solkatten är avgörande för att lastbilar ska kunna angöra lastkajen. De extra metrar som befintlig fastighetsgräns och hjulens verkliga placering innebär är avgörande för områdets funktion. Detta är oberoende av parkeringarna i den västra delen av angöringsytan.



Med bilden torde det framgå att ytan som Lerums kommun vill tvångsinlösa är väsentlig för att Solkatten ska kunna ha en effektiv godshantering. Ytan är mycket värdefull för Solkatten då en minskad yta påtagligt försvårar varuflödet till och från köpcentrumet.

Lantmäteriets beslut

Prövningen som Lantmäteriet gör mot FBL är ytterst knapphändig och saknar tydliggörande kring hur båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL uppstår. Att endast konstatera att det uppstår båtnad räcker inte då båtnadsvillkoret enligt FBL är en strikt ekonomisk bedömning och därför ska motiveras med siffror för att påvisa att en vinst uppstår.

Enbart det faktum att det finns en detaljplan medför inte att båtnad uppstår. Det är endast när det finns en fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplanen som Lantmäteriet inte behöver pröva båtnadsvillkoret eftersom det då redan är prövat i detaljplanen. I alla övriga fall ska båtnadsvillkoret prövas och kunna redovisas. Solkatten menar att det inte uppstår någon vinst som motiverar att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Detta bland annat då det föreligger felaktiga fakta som Lantmäteriet har haft att tillgå vid sin bedömning.

De vill också påpeka att båtnad ska prövas för hela förrättningsföretaget, vilket innebär att även värdeminskningen för ZZZ ska ingå i den totala prövningen trots att ägaren till denna fastighet inte har överklagat förrättningen. Vad den ekonomiska olägenheten blir för YYY vet de men varken Lantmäteriet eller Lerums kommun har kunnat påvisa någon egentlig vinst för tillträdande fastighet. I mål F 11186-17 där avgörande meddelades den 1 april 2019 framhåller Mark- och miljööverdomstolen att planenlighet ensamt inte kan ligga till grund för att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Med tanke på att YYY har beviljats bygglov spelar det heller ingen roll för fastighetens värde att fastigheten inte överens-stämmer med planen i enlighet med 9:30 1 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Lerums kommun har för kommande utformning av Stationsvägen hänvisat till ett gestaltningsprogram från 2016 som visar en gatusektion med en gatubredd om 21,7 meter. Gestaltningsprogrammet är upprättat efter att aktuell detaljplan antogs och gatusektionen är därför naturligtvis anpassad efter det utrymme som ges i detaljplanen. Ur bevishänseende är gestaltningsprogrammet därför inte användbart. Kommunen menar även att man följt råden i Trafikverkets VGU (Vägars och gators utformning) för de olika bredderna för delarna i sektionen. I Trafikverkets krav står dock att för en gc-bana som angränsar till en byggnadsfasad så ska avståndet mellan cykeldelen och fasaden vara minst 2,5 meter (VGU 2022:1, s. 124) men kommunen har enbart angett ett avstånd om 2,1 meter.

Solkatten anser med stöd av uppgifter från Trafikverket, PBL kunskapsbanken och illustration till detaljplanen att parkeringsplatser inte behövs på båda sidor. Det ger en minskning av gatans nödvändiga bredd med 2,5 meter och en total bredd om 20,0 meter och utrymmet som tas i anspråk inom YYY är därmed inte nödvändigt. Eftersom området inom YYY inte är nödvändigt för att uppnå ett lämpligt gaturum är värdet på den vinst som uppkommer för kommunen väldigt låg - betydligt lägre än värdeminskningen för fastigheterna som blir av med mark. Det står därmed klart att ingen båtnad uppstår enligt FBL 5:4. Dessutom är ingreppet inte nödvändig för kommunen och vinsten står inte i rimlig proportion till skadan enligt RF 2:15.

Lantmäteriet anger i sitt beslut att 5 kap. 5 § FBL är uppfylld och motiverar detta med att "...sökandens fastighet förbättras eftersom den blir mer i överensstämmelse med detaljplan...". Det som HD tydliggör i sin dom T 1523-17 är att det är nödvändigheten av fastighetsregleringen som ska prövas och inte förbättringen av fastigheten som ska prövas. Det är inte heller ett allmänintresse som ska utgöra skäl för fastighetens eventuella förbättring.

Lantmäteriet försöker finna skäl för åtgärdens ändamålsenlighet och nödvändighet endast utifrån tidigare prövningar som gjorts i en detaljplan som sedan ställs mot

det enskilda intresset i en prövning av åtgärdens proportionalitet. Det bör dock noteras att FBL:s bestämmelser inte har prövats i den aktuella detaljplanen.

Det enskilda intresset förminskar Lantmäteriet till att endast avse en generell önskan om att inte få sin egendom fråntagen tvångsvis. Ändamålsenligheten och nödvändigheten menar Lantmäteriet följer av detaljplanen och därmed det allmänna intresset som detaljplanen företräder. Proportionaliteten baserar sedan Lantmäteriet på dessa bristfälligt uppställda motsättningar.

Det bör noteras att det inte finns någon fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen och att prövningar av detaljplanens genomförbarhet inte har gjorts mot FBL. Lantmäteriet har därför att pröva fastighetsregleringen utifrån FBL och kan inte använda sig av en detaljplan som saknar nämnda prövning som ett substitut för den egna prövningen. Därefter ska Lantmäteriet göra en prövning av proportionaliteten.

Proportionalitet

Det kan under inga omständigheter anses vara proportionerligt att ta någons mark tvångsvis i anspråk utan att först försöka få till en överenskommelse om att förvärva marken genom en överenskommelse därom. Det kan inte heller vara proportionerligt att ta mark tvångsvis i anspråk för att bygga en gång- och cykelbana när det redan finns en gång- och cykelbana i nästan samma läge som det ska byggas en ny. Denna flytt av gång- och cykelbanan medför en betydande inskränkning av möjligheterna att nyttja befintliga lastkajer med betydande konsekvenser i godshanteringen för Lerums centrala handelsplats som följd. Konsekvenserna för Solkatten är stora både i ekonomiska termer och i den begränsning av befintliga anläggningars nyttjande som markavståendet ger upphov till.

Lerums kommuns fastighet förbättras inte med anledning av den tvångsvisa fastighetsregleringen men Solkattens fastighet försämras betydligt. Beslutet att ta mark i anspråk mot någons vilja kan endast ske när det föreligger angelägna allmänna intressen. Det enskilda intresset av att få sin äganderätt skyddad ska

prövas i varje enskilt fall mot ändamålsenligheten, nödvändigheten och proportionaliteten i strikt mening. Att ta den aktuella marken i anspråk saknar framför allt proportionalitet och nödvändighet och även i viss mån ändamålsenlighet.

Kommunens hantering

Lerums kommun menar att det är angeläget att det byggs ett resecentrum och att gator, gång- och cykelbanor byggs ut med anledning av detta. Det finns sedan länge befintliga gång- och cykelbanor utmed Stationsvägen i Lerum, i alla fall förbi det område som är aktuellt i det här ärendet. Att mot bakgrund av en betydande osäkerhet kring eventuell utbyggnad av Stationsvägen lösa in mark tvångsvis utan föregående försök till dialog med berörda fastighetsägare samtidigt som det pågår en dialog kring förändrad markanvändning mellan andra delar av Lerums kommun och Solkatten tyder på dålig samordning.

Ersättning

Enligt Lantmäteriets värderingshandbok ska ersättningen istället delas upp i tre poster - arealminskning, tomtanläggningar och övrig skada. Föreningen förtydligar och delar upp ersättningen i enlighet med Lantmäteriets begrepp i punkterna arealminskning och tomtanläggningar, övrig skada kan inte bedömas i dagsläget.

Arealminskning

Värderingen som Lantmäteriet har tagit fram innehåller felaktigheter i uträkningarna som får negativa ekonomiska konsekvenser för de avstående fastigheterna och de kommer inte vara i en oförändrad ekonomisk ställning efter det tvångsvisa markavståndet.

Lantmäteriets värdering innehåller sådana brister att den inte kan ligga till grund för ett ersättningsbeslut. Flera aspekter i värderingen är dessutom så dåligt motiverade att riktigheten i värderingen inte ens går att kontrollera. Föreningen utvecklar påståendet med följande punkter.

- a) Fel metod.

Att utgå ifrån taxeringsvärde vid bedömning av intrångsersättning är inte lämpligt i aktuellt fall. Uppräkning av taxeringsvärde kan möjligtvis användas som en av flera kontrollmetoder för jämförelse mot det genom ortspris eller avkastning beräknade marknadsvärdet eller om det inte är möjligt att få fram marknadsvärde på annat sätt (se exempelvis Lantmäteriets värderingshandbok, 2016, s. 126).

- b) Fel index. Lantmäteriets felaktiga uppräkning (multiplicera med 1,33 kontra det korrekta dividera med 0,75)

Skillnaden i sättet att beräkna marknadsvärdet utifrån taxeringsvärdet ger med ovanstående felaktighet 37 162 kr till den avträdande fastighetens nackdel som sedan fortplantar sig genom hela värderingen:

1. $11\,148\,600 \times 1,33 = 14\,827\,638$
2. $11\,148\,600 / 0,75 = 14\,864\,800$
3. $14\,827\,638 - 14\,864\,800 = -37\,162$

De vill även påpeka att den värdestegring som Lantmäteriet har satt från taxeringsdatum (januari 2019) till värdetidpunkten (februari 2021) endast har bedömts till 5 procent. Varifrån Lantmäteriet får denna siffra framgår inte, men den är klart lägre än SCB:s index för både småhus och hyresfastigheter.

- c) Fel bedömning.

Lantmäteriet menar i sin bedömning att området har en marginell betydelse för fastigheten eftersom marken är prickad och belägen i fastighetens ytterdel, och åsätter ett marginalvärde om 20 % av genomsnittsvärdet. På småhusfastigheter används enligt praxis marginalvärden på 20-50 %, i normalfallet 33,3 %. Precis som på många punkter i övrigt i värderingen framgår det inte tydligt, men Lantmäteriets resonemang kring frågan tyder på att man använt sig av praxis för småhus (i enlighet med LMV-rapport 1986:16). Denna schablonbedömning kan inte användas för att uppskatta marginalvärde för andra sorters fastigheter, så som handels-, hyres- eller industrifastigheter eftersom marginalvärdet för fastigheter med dessa ändamål måste bedömas utifrån hur intrånget rent faktiskt påverkar utnyttjande (se exempelvis Lantmäteriets värderingshandbok, 2016, s. 118).

Det är 65 kvm av YYY som tas i anspråk och som ska ersättas. YYY har en landareal om totalt 6 062 kvm innan marköverföringen. YYY har ett taxeringsvärde om totalt 63 000 000 kr varav marken har åsatts ett taxeringsvärde om 11 000 000 kr. Markens taxeringsvärde är närmare 18 procent av det totala taxeringsvärdet.

YYY var föremål för en överlåtelse den 1 mars 2018 och köpeskillingen var då 125 000 000 kr. Om ett verkligt värde på fastigheten finns ska det användas framför taxeringsvärdet. Utifrån erlagd köpeskillning den 1 mars 2018 blir det verkliga värdet på marken 18 procent av hela fastighetens värde, vilket ger $125\,000\,000 \times 0,18 = 22\,500\,000$ kr. Detta ska sedan räknas upp till dagens värde med fastighetsprisindex som mer rättvist visar på utvecklingen av fastigheters värde. Fastighetsprisindex för orten är ca 12 procent under perioden mellan senaste köp och värdetidpunkten. Det ger ett värde per kvm om $22\,500\,000 \times 1,12 / 6\,062 = 4\,157$ kr / kvm. Det bör noteras att K/T värdet för aktuella fastighetspriser mot taxeringsvärde enligt SCB ligger på ca 1,9 vilket skulle ge ett värde på marken om 20 900 000 kr, vilket stärker deras angivna marknadsvärde.

Lantmäteriet menar att området som används för godshantering är situerat på en perifer del av Solkattens mark och därför inte kan tillmätas någon ekonomisk betydelse. Marginalvärdet är tvärtemot Lantmäteriets antagande inte beroende av avståndet från en fastighets centrumkoordinat. Att det är prickad mark i detaljplanen kommer högst troligen av att området inte får bebyggas då det är viktigt att trygga godshantering för den centrumhandel som finns i Lerum. Prickad mark som inte får bebyggas är inte per definition oviktig eller mindre värdefull eftersom den marken kan utgöra en förutsättning för att byggrätterna kan fungera. Marken som Solkatten fräntas med tvång är essentiell för den centrumhandel som bedrivs i Lerum och inom Solkattens lokaler.

Värdet på denna del av fastigheten är inte endast 20 procent av genomsnittsvärdet. Marken är snarare värd betydligt mer än genomsnittsvärdet eftersom området utgör

en förutsättning för resterande fastighets ändamålsenliga användning. Det genomsnittsvärde som Lantmäteriet använder sig av är dessutom allt för lågt satt vilket bl.a. framkommer av de värderingar som Solkatten har låtit utföra av marken.

Marginalvärdet bör bedömas i likhet med den praxis som finns för industri- fastigheter och inte genom praxis för småhus. Den kommersiella verksamheten innefattar inte bara den direkt ianspråktagna byggnadsytan, utan det krävs även att de obebyggda delarna av fastigheten kan utnyttjas på ett rationellt sätt för transporter, parkering, uppställning, avfallshantering etc. Den aktuella lastplatsen används för hela den bebyggda delen av fastigheten och är direkt nödvändig för dess användning som galleria. Det är större marknadsvärdepåverkan för fastigheten att bli av med den här ytan än motsvarande yta med byggrätt. Därmed ska marken åsättas ett högre marginalvärde än 100 % - de har bedömt det till 150 % (se Lantmäteriets värderingshandbok, 2016, s. 87). Det spelar heller ingen roll, som Lantmäteriet antyder, att återstoden av ytan eventuellt fortsatt kan användas för transporter. Så länge som markintrånget faktiskt påverkar transportmöjligheterna negativt inom området ska detta ge fullt genomslag på genomsnittsvärdet.

Då de 65 kvm av YYY som tvångsvis tas i anspråk är av väsentlig betydelse för YYY är det inte av någon marginell betydelse varför värdet ska åsättas ett högre värde än genomsnittsvärdet. Deras bedömning är att det aktuella området ska räknas upp med en faktor som de försiktigt bedömer till 1,5. Värdeinsnkningen blir $4\,157 \times 65 \times 1,5 = 405\,307$ kr.

Enligt expropriationslagen (1972:719), ExL, ska ett tillägg på ersättningen göras med 25 procent. Ersättningen för markavståendet blir då $405\,307 \times 1,25 = 506\,634$ kr vilket avrundat blir 510 000 kr.

Ersättningen som Solkatten yrkar på baseras på det marknadsvärde som YYY har. Solkattens yrkande om ersättning för markavståendet grundas på verkliga siffror och inte några förväntningsvärden.

I värderingsutredningen menar Lantmäteriet att inga förväntningsvärden kan tillräknas YYY med hänsyn till det planarbete som har bedrivits på fastigheten till och från sedan 2009. Vad Lantmäteriet inte nämner är att det även finns ett planprogram för området som godkändes av kommunstyrelsen 2007 (se Forma Lerum för framtiden, Program för Lerums centrum) vilket byggrätterna i det pågående planarbetet och fastighetsägarens interna värdepromemoria bygger på.

Enligt 4 kap 3 a § ExL ska hänsyn tas till de planförhållanden som gällde före området lades ut som allmän plats. Begreppet planförhållande definieras inte, varken i lagtexten eller i förarbeten (se prop. 1985/86:90). Eftersom det inte uttryckligen står detaljplaneförhållanden ska begreppet planförhållanden tolkas i vidare mening och även innehålla förhållanden och förutsättningar som ges i exempelvis ÖP, FÖP, områdesbestämmelser och planprogram. Just planprogram är en mycket tydlig inriktningsbestämmelse från kommunen som har väldigt stor påverkan på en fastighets marknadsvärde, oavsett om arbetet med de efterföljande detaljplanerna har startat eller inte. Paragrafen syftar till att bortse från den värdehöjande effekt som just den detaljplan där marken lades ut som allmän plats ger. Marknadsvärdet för YYY var dock redan höjt innan detta planarbete startade.

Lantmäteriet har bedömt områdets tomtvärde i marknadsvärdesynpunkt genom uppräknig av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet bestäms i sin tur schablonmässigt genom en ortsprisanalys. Taxeringsvärdet avspeglar därför absolut inte de särskilda förhållanden som gäller för YYY vars marknadsvärde tack vare planprogrammet är betydligt högre än andra jämförbara fastigheter.

Lantmäteriets bedömda marknadsvärde på marken om ca 15,5 miljoner kr är alldeles för lågt. Det beräknade marknadsvärdet på tomtmarken om ca 25,2 miljoner kr speglar verkligheten bättre. Den kommande exploateringen är dessutom utpekad i just det område som nu är aktuellt för inlösen och expropriationen ger därför definitivt mer än fullt genomslag på marknadsvärdet.

Deras värdering den 4 maj 2021 utgår från försäljningspriset 2018 och bedömer intrångsersättningen för arealminskningen till 510 000 kr. Nedan i punkterna a-c presenteras ytterligare metoder för att beräkna ersättningen, alla med betydligt större trovärdighet än den metod som Lantmäteriet använder.

- a) Vanligtvis värderas kommersiella fastigheter genom en avkastningsmetod. Fastighetens avkastning evighetskapitaliseras med hjälp av lämplig kalkylränta för att få fram ett marknadsvärde. Enligt Solkattens årsredovisning 2020 är hyresintäkterna 11,9 mkr och de löpande kostnaderna 3,7 mkr, vilket ger en nettoavkastning på 8,2 mkr/år. Den enligt praxis vedertagna kalkylräntan om 4 % används. Tomtmarken anses, utgöra 18 % av fastighetens totala värde.
- $$8\,200\,000 \text{ kr} / 0,04 \times 0,18 = 36\,900\,000 \text{ kr}$$
- Fastigheten är 6 062 kvm stor och intrånget är 65 kvm, marginalvärdet bedöms till 150 %. Påslag om 25 % ska göras enligt expropriationslagen.
- $$36\,900\,000 \text{ kr} / 6\,062 \text{ kvm} \times 65 \text{ kvm} \times 1,5 \times 1,25 \approx 740\,000 \text{ kr}$$
- b) Det finns verktyg för att analysera just byggrättsvärdet för kommersiella fastigheter. En fiktiv obebyggd fastighet i Lerums kommun med en byggrätt om 6 558 kvm LOA ger, med enbart standardgivna schablonvärden, ett marknadsvärde på 39 000 000 kr.
- $$39\,000\,000 \text{ kr} / 6\,062 \text{ kvm} \times 65 \text{ kvm} \times 1,5 \times 1,25 \approx 780\,000 \text{ kr}$$
- c) I Lantmäteriets värderingshandbok finns ytterligare en vedertagen metod för att värdera kommersiella fastigheter (2016, s. 87 och s. 117 ff). Enligt metoden ska ett framtida byggrättsvärde bedömas utifrån storleken på den troligaste kommande exploateringsgraden i förhållande till hur långt i framtiden exploateringen kan komma till stånd. I värderingshandbokens exempel (s. 119) antas exempelfastighetens exploateringsgrad vara lika stor som den nuvarande och att tidpunkten uppskattas med utgångspunkt från byggnadernas återstående ekonomiska livslängd.

I fallet med YYY finns det dock ett planprogram som helt ändrar

förutsättningarna. De har visat att den marknadsvärdeökning som ett planprogram ger inte ska bortses ifrån vid ersättning för allmän plats. Den förväntade exploateringsgraden är tack vare planprogrammet därmed betydligt högre inom fastigheten (uppskattningsvis ytterligare 5 000 kvm BOA och 1 000 kvm LOA) samt ligger betydligt närmare i tiden än när den befintliga bebyggelsen är saneringsmogen (uppskattningsvis 10 år). Kalkylräntan är 4 %.

Enligt analysverktyget är marknadsvärdet på en obebyggd fastighet i Lerum med byggrätt om 5 000 kvm BOA och 7 558 kvm LOA (d.v.s. befintlig och kommande uppskattad byggrätt) 97 000 000 kr med standardgivna schablonvärden (källa: Värderingsdata med analysdata från Svefa). Eftersom den förväntade exploateringen ligger i framtiden måste genomsnittsvärdet korrigeras med hjälp av en diskonteringsfaktor som har följande formel:

$$1,04^{(-10)} \approx 0,67$$

Inget marginalvärde används vid metoden eftersom all exploaterbar mark anses vara lika mycket värd. Marknadsvärdet för intrånget enligt metoden beräknas därmed enligt följande:

$$97\,000\,000\text{ kr} / 6\,062\text{ kvm} \times 65\text{ kvm} \times 0,67 \times 1,25 \approx 870\,000\text{ kr.}$$

Deras andrahandsyrkande blir därför på följande vis

- För arealavståendet från YYY ska en ersättning om 870 000 kr betalas eller ersättning som mark- och miljödomstolen finner skälig, dock lägst 510 000 kr

Tomtanläggningar och anpassningsåtgärder

Utöver ovanstående ska Lerums kommun till fullo ersätta de anpassningsåtgärder som behöver göras av lastkajer inom YYY för att angöringen till köpcentrumet ska fungera tillfredsställande efter markavståendet.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. ExL.

Lantmäteriet skriver i beslutsprotokollet att en åtgärd (uppsättning av staket) inom området har gjorts för att fördyra expropriationen och därför inte ska ersättas. Enligt 4 kap. 5 § ExL ska ingen ersättning betalas ut om avsikten med åtgärden var att höja expropriationsersättningen, samt att denna avsikt är uppenbar. Rekviritet "uppenbart" är starkt och kräver i princip att avsikten måste vara bevisad bortom rimligt tvivel för att paragrafen ska vara tillämplig. Lantmäteriet tolkar uppenbarligen paragrafen som att det finns någon form av undersökningsplikt hos fastighetsägaren och bortser helt ifrån rekviritet avsikt. En fastighetsägare får alltså utföra ersättningshöjande åtgärder på sin fastighet så länge avsikten inte var att höja ersättningen. I nuvarande fall handlar det dessutom om fysiska anläggningar vilket vid expropriation ersätts för sin faktiska anläggningskostnad och ingenting som fastighetsägaren över huvud taget vinner någonting på. Det finns därför ingen som helst anledning för fastighetsägaren att ens ha en sådan avsikt som avses i lagparagrafen.

4 kap 5 § ExL ska med andra ord inte tillämpas eftersom

1. Avsikten med anläggningsåtgärden var att förvalta och förbättra fastigheten utifrån sin användning i enlighet med beviljat bygglov. Ingen annan avsikt fanns.
2. Det finns inga som helst bevis för att avsikten var att höja ersättningen.

Lerums kommun har i enlighet med mätning från Lantmäteriet upplyst om att vissa tomtanläggningar är anlagda utanför fastighetsgränsen för YYY. De tomtanläggningar som ligger inom fastigheten ska de dock ha full ersättning för eftersom de är ett väsentligt tillbehör till den caféverksamhet som i enlighet med gällande bygglov är planerad inom ytan.

Närmast gatan kommer en stödmur behöva anläggas eftersom marken inom YYY ligger lägre än gatan. Detta innebär att parkeringsplatsen närmast gatan inte kommer kunna användas eftersom den då ligger kloss an mot stödmuren och behöver således flyttas ca 0,75 meter för att skapa marginal till stödmuren. Den

bortersta parkeringsplatsen kan av utrymmesskäl för nödvändiga lastnings-
möjligheter inte ligga närmare varuingången/rampen än 5 meter, i dagsläget är
avståndet 5,40 meter. Att flytta samtliga parkeringsplatser är således inte möjligt
och en av parkeringsplatserna kommer att behöva tas bort. Parkeringsplatsen har
åsatts ett värde om 250 000 kr, uppskattat genom erfarenhetsmässigt parkeringsköp.
För att visa att värdet är sannolikt använder de även en evighetskapitalisering av en
rimlig uthyrningsintäkt om 10 000 kr/år med en kalkylränta på 4 %.

$$10\ 000\ \text{kr}/0,04 = 250\ 000\ \text{kr}$$

Sammanställning av bedömda kostnader för förlorade tomtanläggningar följer som
bygger på underlag från Wikells Sektionsfakta ROT utgåva 19-20

Artikel	Mängd	Enhet	Enhetspris	Kostnad
Förlust av uteplats befintlig	6	kvm	1500	9 000
Förlust av staket befintligt	1,5	m	1500	2 250
Delsumma				11 250
Div. oförutsett	20	%		2 500
Omkostnadspåslag	12	%		1 500
Anläggningskostnader	1	st.		25 000
Förlust av en parkeringsplats	1	st.		250 000
Totalsumma				290 250

På ersättningen tillkommer påslaget om 25 % enligt expropriationslagen eftersom
förlust av tomtanläggningar är en marknadsvärdeminskning.

$$290\ 250\ \text{kr} \times 1,25 = 365\ 000\ \text{kr}$$

Deras andrahandsyrkande gällande tomtanläggningarna inom YYY blir alltså
365 000 kr.

Svårbedömd skada

Solkatten yrkar på att de erforderliga anpassningar av lastkajer, angoringsramper och därtill hörande invändiga justeringar som erfordras till följd av kommunens tvångsvisa i anspråkstagande av mark bedöms som svårbedömd. Föreningen vill återkomma med ersättningsanspråk inom 10 år enligt 5 kap. 12 a § FBL. Då kommunen inte kunnat precisera vilka höjder eller vilken beskaffenhet intilliggande ytor skall ha är det svårbedömda skador.

Lerums kommun har motsatt sig att Lantmäteriets beslut ändras.

Kommunen har gett in viss utredning och anfört bl.a. följande.

Västtrafik ändrade inriktning gällande resecentrum som medförde att tredimensionell fastighetsbildning inte längre ansågs nödvändig. Detta ledde i sin tur ledde till att yrkandet av fastighetsbildning drogs tillbaka enligt beslut den 19 november 2020. Inom ramen för pågående förrättning av verkställande av detaljplan 1441-P149 för Lerums planerade resecentrum kvarstod kommunens yrkande om att fastighetsreglering skulle utföras för att äganderätten till marken skulle överensstämja med gällande detaljplan.

Planerna för resecentrum fortskrider enligt följande. I januari 2021 fick förvaltningen i uppdrag att ta fram två förslag på byggnation. Ett förslag i enlighet med de ursprungliga planerna, att kommunen bygger och Västtrafik hyr bottenplanet. Det pågår förprojektering avseende det andra förslaget som är ett lite billigare alternativ som ska kunna göras i etapper. Oavsett vilket alternativ som väljs måste resecentrum byggas ut för att, när Västlänken är klar 2028, uppfylla Västtrafiks krav på stjärntrafik. Stjärntrafik innebär att alla bussar kommer att gå samtidigt, vilket kräver flera ”gater”. Antalet tågavgångar från Göteborg kommer också öka till sex avgångar varje timme. Med den gatelösning som är planerad finns inte plats för ersättningsbussar vid driftstörningar i tågtrafiken. Plats för två ersättningsbussar behöver identifieras. Stationsvägen kan bli aktuell för en sådan plats. Utbyggnad av vägen och behovet av den allmänna platsen finns med i båda

förslagen. Gång- och cykelbana behövs på båda sidor av vägen. Arbetet med att ta fram handlingar pågår aktivt. En ny avsiktsförklaring avseende resecentrum har precis förhandlats fram med Västtrafik och kommer att tecknas inom en snar framtid. I kommunens gestaltningsprogram från 2016 (Gestaltning av offentliga rum i Lerums centrum) har projekterats för en gatubredd om 21,7 meter vilket i princip överensstämmer med vad som anges i Sveriges kommuner och regioners Gcm-handbok samt Trafikverkets publikation om vägar och gators utformning (VGU) vid omfattande trafik från både fordon och oskyddade trafikanter. Kommunen arbetar aktivt med utformningen av resecentrum och har för avsikt att genomföra detaljplan för del av fastigheten XXX m.fl., resecentrum. Det allmänna intresset för att ta planlagd allmän platsmark på YYY i anspråk kvarstår således, liksom att ompröva XYZ.

Kommunen delar Lantmäteriets bedömning att fastighetsregleringen av del av YYY är rimlig för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, och att stöd finns i 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen.

Kommunen finner inte skäl att ifrågasätta den utrymmesanalys som är utförd av oberoende sakkunnig. Inte heller finner kommunen skäl att ifrågasätta den värdebedömning som ligger till grund för Lantmäteriets ersättningsbeslut. En fastighets utformning behöver överensstämma med gällande detaljplans utformning för beviljande av bygglov. Överensstämmer inte fastighetens utformning med gällande plan råder indirekt bebyggelseförbud fram tills att fastighetsutformningen ändras enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 30 a §.

En fastighetsreglering som är enligt gällande detaljplan ska genomföras om en av parterna yrkar på detta enligt gällande plan vilket även har prövats i Mark- och miljööverdomstolens mål nr F 12788-20. I rättsfallet framgår att ett arbete med ny plan inte påverkar att fastighetsreglering kan genomföras enligt gällande plan och att förrättningen inte ska vilandeförklaras i väntan på en plan som är under arbete. Rättsfallet har relevans då det visar att fastighetsbildning inom område med detaljplan inte ska ta hänsyn till kommande detaljplaner.

Det finns inget pågående planarbete för fastigheten och skulle det påbörjas ett nytt planarbete på fastigheten kräver det ett beslut i kommunstyrelsen samt nytecknande av planavtal mellan parterna.

Den planerade nybyggnationen på YYY har anpassats efter plangränsen för resecentrumplanen vilket framgår av planavtalet. Man kan tydligt se att den planerade bebyggelsen planeras innanför fastighetsgränsen i söder enligt plangränslinjen för resecentrum samt förrättningskartan i aktuell förrättning. Denna illustration i planavtalet stämmer då väldigt bra med samtliga andra illustrationer som tagits fram för området. Detta stärker kommunens ställningstagande att ett planarbete med tidigare fastighetsägare har anpassats efter detaljplanegränsen för resecentrumplanen.

En fastighetsreglering enligt gällande detaljplan för resecentrums detaljplan förhindrar inte ett framtida planarbete på YYY. Kommunen gör inte bedömningen att en fastighetsreglering av marken som vid förrättningens uppstart var en gräsyta skulle försvåra en framtida planläggning av fastigheten. Oavsett pågående planarbete ska fastighetsreglering genomföras enligt gällande detaljplan enligt tidigare refererat rättsfall om en part yrkar detta.

Det beviljade bygglovets undanröjer eventuella avvikelser mot gällande detaljplan. Kommunen vill upplysa om att bygglovsprövningen avser ändrad användning från kontor till restaurang inom YYY. Byggnation av aktuell uteplats har inte bedömts bygglovspliktig och har därför inte varit del av bygglovsprövningen.

Förvaltningen arbetar utifrån gällande beslut att detaljplanen för resecentrum ska genomföras. Det som framförts är att det kvarstår en del byggnadstekniska frågor i övriga delar av projektet som måste säkerställas innan projektet kan fortskrida till nästa fas. För att projektet ska kunna fortsätta till nästa fas krävs bland annat att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen och kommunens

projektering. I och med att dessa frågor inte är lösta kan inget exakt datum ges för utbyggnaden av Stationsvägen enligt detaljplanen.

Avseende att regleringen idag skulle försvåra anslutningen till befintlig lastbrygga för fastigheten delar inte kommunen eller av Lantmäteriet förordnad sakkunnig fastighetsägarens bedömning. Anledningen till detta är att körytan inte inskränks. Körytan avgränsades av betongkantsten som utgjorde gränsen till gräsytan på insidan staketet. Fastighetsregleringen avser del av gräsytan som regleras till kommunens fastighet, alltså tas inte befintlig köryta i anspråk och påverkas därför inte av regleringen.

Som framgår av ingivna flygfoton har fastighetsägaren nu utökat körytan för att denna ska gå in på den marken som kommunen avser reglera till kommunens fastighet för utbyggnad av allmän platsmark.

I situationsplanen, daterad 2019-05-03, (D 2019-000549) för bygglovsansökan framgår det att fem parkeringsplatser ska anordnas i direkt anslutning till uteserveringen. Fastighetsägaren har framfört att en reglering avsevärt skulle försvåra angöringen till lastbryggan för köpcentret. Dock har fastighetsägaren i bygglovsskedet angett att det ska vara personbilsparkering på körytan för lastbryggan.

Något som även kan uppmärksammas utifrån flygfotona och Lantmäteriets inmätningar är att fastighetsägaren idag ianspråktar mer mark än denne har äganderätt till trots platsbesök och nymarkerade gränser. Staketet är byggt på allmän platsmark, delvis på mark som tillhör kommunen.

Ersättning

Kommunen ersätter generellt med en monetär ersättning enligt gällande lagstiftning och har inte som praxis att erbjuda ersättningsmark istället. I aktuell lagstiftning och lagkommentarerna till 5 kap. 2 § FBL framgår det att ersättning i första hand ska vara monetär.

Den värdering som fastighetsägaren har låtit utföra baseras på ett förväntningsvärde med framtida exploatering vilket även anges i värdeutlåtandet. Enligt gällande ersättningsregler ska markanvändningen innan planläggning av marken som allmän platsmark ersättas enligt 4 kap 3 a § ExL. Kommunen vidhåller att Lantmäteriets värdering omfattar detta och följer både gällande lagstiftnings ersättningsmetoder och god värderingssed. Kommunen avser inte ersätta förväntningsvärden då inget planarbete för ändring av markanvändningen föreligger på den marken som är ändamål för regleringen.

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum har förelagts att yttra sig och kallats till sammanträde men har inte hörts av.

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde och syn den 21 januari 2022.

DOMSKÄL

Mark och miljödomstolen har i första hand att pröva tillåtligheten av marköverföring från YYY till XXX. I det fall marköverföring kan ske ska domstolen ta ställning till beslutad ersättning.

Aktuellt område är enligt gällande detaljplan avsatt som allmän platsmark med ändamålet Huvudgata allé. Det omfattar 65 kvm med en bredd om ca 1,5 meter. Detaljplanen vann laga kraft den 26 juni 2015 och har en genomförandetid på 10 år från dag för lagakraft.

Rättslig reglering m.m.

Vid prövning av tillåtligheten av marköverföring utan stöd av överenskommelse är bestämmelserna i 3 kap 1-2 §§ FBL tillämpliga. Vidare får en prövning ske enligt bestämmelserna i 5 kap. 4-6 §§ FBL samt slutligen en proportionalitetsprövning i överensstämmelse med 2 kap. 15 § regeringsformen. Gällande ersättning sker

prövningen med stöd av 5 kap. 10-12 §§ FBL och i förevarande fall hänvisning till 4 kap ExL.

Av 5 kap 4 § FBL följer att fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför, det s.k. båtnadsvillkoret. En prövning av båtnadsvillkoret måste göras, såvida det inte i detaljplanen meddelats bestämmelser om fastighetsindelning, så kallade fastighetsindelningsbestämmelser, och fastighetsbildningsbeslutet meddelas under detaljplanens genomförandetid, 5 kap. 4 a § FBL. Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte i den nu aktuella detaljplanen.

I regel yttrar sig den förbättring i fastighetsförhållandena som avses med båtnadsvillkoret i en höjning av fastighetsvärdena. En sådan effekt är dock inte en nödvändig förutsättning för att båtnadsvillkoret ska anses uppfyllt. Vid t.ex. genomförande av detaljplaner får normalt båtnadsvillkoret anses uppfyllt för fastighetsregleringar som sker med stöd av gällande detaljplan. För allmän platsmark är det dock svårt att ange ett fastighetsvärde och än mindre en värdehöjning. I ett sådant fall består i stället fördelen av att planens genomförande säkerställs vilket får anses vara allmänt värdehöjande för kommunens gatufastighet. Samtliga slag av kostnader som åvilar berörda fastighetsägare och som är nödvändigt förbundna med regleringen ska beaktas, således också kostnader för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder. Även om normalt båtnad som nämnts kan presumeras inom detaljplan för förrättningar som sker i plangenomförande syfte kan det vara så att, särskilt vid mer begränsade förrättningar inom detaljplan, båtnad inte erhålls. Det kan vara kostsamma fullföljdsåtgärder och/eller höga förrättningskostnader som resulterar i att båtnad inte erhålls. (Dahlsjö m.fl. Kommentar till 5 kap. 4 § FBL, JUNO version 10).

Av 5 kap 5 § första stycket FBL följer att förbättringskravet inte gäller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan. Det handlar om att del av fastighet belägen på allmän plats, för

vilken kommunen är huvudman, överförs till en kommunägd fastighet (Dahlsjö m.fl. Kommentar till 5 kap. 5 § FBL, JUNO version 10).

Enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Av 5 kap. 8 a § FBL framgår att mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ FBL.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Vid prövning av tillåtligheten av fastighetsbildning mot gällande detaljplan är huvudprincipen att fastighetsbildning ska prövas med utgångspunkt i gällande planbestämmelser och inte i förhållande till pågående planarbete m.m. Det har inte framkommit tillräckliga skäl att frånga denna princip.

Den beslutade fastighetsregleringen har skett i enlighet med gällande detaljplaner och villkoret i 3 kap. 2 § första stycket FBL är uppfyllt. Fastigheterna bedöms även vara lämpliga för sina ändamål efter regleringen.

Skälet till utökning av allmän platsmark för huvudgata är att möjliggöra breddning av Stationsvägen och enligt planbestämmelse ska det finnas planterade träd i två rader. Enligt planbeskrivningen ska gatans gestaltning bli mer intim och trygg och det ska finnas ett mindre antal parkeringsplatser för snabba stopp, handikapplatser och taxibilar.

Domstolen konstaterar att för Stationsvägen såsom huvudgata är det av vikt att ha gång- och cykeltrafik på ömse sidor och uppfylla de krav som ställs på bredd av huvudgata med gång- och cykelbana. För ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter är breddningen en uppenbar fördel att genomföra med stöd av detaljplan men värdehöjning i monetära enheter kan svårigen bestämmas för gatufastigheten

XXX. Kommunen har också uppgett att plats kan behövas på Stationsvägen för ersättningsbussar vid driftstörningar i tågtrafiken.

Olägenheten för YYY är i anspråkstagande av 1,5 meter på utrymme för servering på caféet samt i huvudsak slänt mot parkering och köryta för lastning och lossning av varutransporter för köpcentret. För ZZZ tas 40 kvm i anspråk med en bredd mellan 1-0,5 meter och det blir en förlust av befintlig häck.

Av Lantmäteriet förordnad sakkunnig har utfört utredning om utrymme för lastning och lossning och domstolen finner inte att det föreligger skäl för någon annan bedömning än att påverkan är ytterst marginell. Inom YYY finns fortsatt kvar tillräckligt utrymme för att möjliggöra lastning och lossning av varutransporter. Härvid har beaktats Solkattens egna utredning och beskrivning av vändmöjligheter.

De kostnader som kan uppstå för kommunen att bredda gång och cykelvägen är en del av genomförandet av detaljplanen gällande Huvudgatan/Stationsvägen. Breddning inom YYY får i det sammanhanget ses som en marginell kostnad och del av genomförandet av detaljplanen. Kostnader för Solkatten för iordningställande av resterande utrymme efter att kommunen har anlagt gång- och cykelväg bedöms inte vara betydande. Några direkta fysiska åtgärder bedöms inte behöva ske inom utrymme för lastning och lossning men för det inskränkta utrymmet för caféet krävs flyttning av staket.

Domstolen bedömer av det anförda att fördelarna att genomföra detaljplanen med breddning av Stationsvägen överväger olägenheterna för Solkatten samt kostnader för Lerums kommun och Solkatten. Någon detaljerad beräkning av båtnaden i monetära enheter kan svårligen ske. Domstolen bedömer dock att fördelarna att genomföra detaljplanen i denna del överväger kostnader och olägenheter samt nedan uppskattade ersättningar samt normal förrätningskostnad för fastighetsreglering och omprövning.

Aktuellt område kan lösas in enligt 6 kap. 13 § första stycket PBL, vilket innebär att marken enligt 5 kap. 8 a § FBL får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7-8 §§ FBL. Marköverföringen sker för att genomföra gällande detaljplan och enligt domstolens mening bedöms inte några alternativa utföranden vara möjliga enligt 5 kap. 6 § andra stycket FBL.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att åtgärden inte strider mot bestämmelsen i 3 kap 1-2 §§ FBL och kan ske med stöd av bestämmelserna 5 kap. 4-6 §§ FBL.

2 kap. 15 § regeringsformen

Fastighetsbildningslagens bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller regler som i viss utsträckning – men inte fullt ut – tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening, och det behöver därför göras en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen i varje enskilt fall som gäller tvångsvis marköverföring enligt FBL (se NJA 2018 s. 753).

Proportionalitetsprincipen innefattar i sig en prövning i tre led

- om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet),
- om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ (nödvändighet)
- om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening).

Med utgångspunkt i att bestämmelserna i 6 kap. 13 § första stycket PBL och 5 kap. 8 a § FBL inte generellt strider mot 2 kap. 15 § regeringsformen gör domstolen följande bedömning av proportionalitetsprincipen gällande överföring av allmän platsmark enligt gällande detaljplan under dess genomförandetid.

För gatufastigheten XXX är utökning för att möjliggöra gång- och cykelbana nödvändigt och ändamålsenligt och kravet på ändamålsenlighet och nödvändighet får även anses ha prövats både i planärendet och ovanstående prövning enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser. Överföring av allmän platsmark till kommunal gatufastighet är ändamålsenligt i enlighet med detaljplanens bestämmelser och är även nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplan om breddning av huvudgata. Ändamålskriteriet och nödvändighetskriteriet anses därvid vara uppfyllda.

Genomförande av detaljplanen för utbyggnad av Stationsvägen med ökad trafiksäkerhet är ett angeläget allmänt intresse vilket får vägas mot det enskilda intresset av att tvångsvis avstå 65 kvm som till största delen utgörs av vägslänt mot köryta och parkering samt i anspråkstagande av viss del av uteplats för servering (6 kvm).

Vid en strikt proportionalitetsbedömning bedöms det allmänna intresset för genomförande av detaljplan väga tyngre än det enskilda intresset. Vad som i övrigt anförts ändrar inte domstolens bedömning om att marköverföringen inte strider mot 2 kap. 15 § regeringsformen.

Ersättning

Enligt 5 kap. 10 a § FBL ska 4 kap. ExL tillämpas vid värdering då mark kan tas i anspråk enligt PBL:s regler, vilket är fallet i målet. Av 4 kap. 1 § ExL framgår att om en del av en fastighet exproprieras, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen.

Ersättning ska i detta fall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats (4 kap. 3 a § ExL). Området var

tomtmark med ändamålet centrumbebyggelse kontor. Ersättningen ska även räknas upp med 25 procent (4 kap. 1 § andra stycket ExL).

Värdet av avstående mark för en handelsfastighet är skillnaden av värdet före intrånget och värdet efter intrånget, dvs den minskning som sker av det totala fastighetsvärdet genom avstående av 65 kvm. Därtill tillkommer kostnader och skador som åsamkas fastighetsägaren genom marköverföringen.

Lerums kommun har åberopat Lantmäteriets värdering som stöd för sitt bestridande av överklagandet. Lantmäteriet har bedömt marknadsvärdet med stöd av taxeringsvärden 2019-2021 som har beräknats i förhållande till byggrätt kvm BTA lokalyta, 1 700 kr/kvm. Med en lokalyta för YYY om 6 558 kvm BTA har taxeringsvärdet beräknats till 11 148 600 kr vilket har räknats upp med faktor 1,33 gällande taxeringsvärdet och 1,05 gällande uppräkningsframtillvärdet fram till värdetidpunkt. Det leder till ett genomsnittligt tomtvärde om 2 568 kr/kvm. Lantmäteriet har vidare bedömt att markavstående om 65 kvm avser ett område som har marginell betydelse och reducerat värdet till 20 procent, dvs 514 kr/kvm. Värdet blir därvid 33 410 kr och med påslag om 25 procent 41 763 kr.

Solkatten har åberopat överlåtelsen av YYY år 2018 till en köpeskilling av 125 000 000 kr och att markvärdet utgör 18 procent vilket blir ett markvärde på 22 500 000 kr. Med en uppräkningsframtillvärdet med fastighetsprisindex om 12 procent och markareal om 6 062 kvm blir markvärdet 4 157 kr/kvm. Föreningen anser vidare att aktuellt område om 65 kvm har väsentlig betydelse för fastigheten och att värdet är 1,5 gånger högre än genomsnittsvärdet vilket leder till en värdeminskning om 405 307 kr. Med påslag om 25 procent blir ersättningen 506 634 kr vilket avrundats till yrkade 510 000 kr. Solkatten har även visat tre alternativa värderingar av markvärdet och visat följande ersättningsnivåer.

- Vid beräkning enligt avkastningsmetod ca 740 000 kr,
- Byggrättsvärdet för kommersiella fastigheter ca 780 000 kr
- Framtida byggrättsvärde ca 870 000 kr.

Någon ortprisundersökning finns inte i Lantmäteriets utredning och har inte heller ingetts av parterna. Solkattens alternativa värderingar indikerar på ett högre värde än Lantmäteriets värdering med utgångspunkt från taxeringsvärdet. Värdet grundat på avkastning och byggrätt är dock relativt summariska och kan inte direkt visa marknadsvärdeminskningen av de 65 kvm som avstås. För framtida byggrättsvärde bedöms det vara allt för osäkert vad ytterligare värde som kan tillskapas YYY inom nära framtid.

Markavståendet avser endast ett mindre område på 65 kvm och bör lämpligen bedömas genom direktuppskattning av områdets betydelse i förhållande till genomsnittsvärdet. Fastigheten YYY är en handelsfastighet med bostäder och garage. Markavståendet bedöms inte påverka byggrätten på fastigheten. Det område som avstås utgörs i huvudsak av slänt mot del av lastområde och parkering samt uteplats för servering. Det framgår av Lantmäteriets utredning och domstolens bedömning ovan att resterande område fortsatt kan användas för sitt ändamål.

Marknadsvärdeminskningen av avstående av 65 kvm för en handels- och bostadsfastighet kan inte bestämmas direkt av vad som har anförts. Värdeminskningen får därför utgå från ett uppskattat genomsnittsvärde som får justeras beroende på ett antal faktorer som kan påverka värdet specifikt för det område som ska avstås.

I brist på ortsprisunderlag får domstolen göra en skönsmässig bedömning av värdet på avstående mark av det material som finns i målet. Taxeringsvärdet bestäms genom en massvärdering och vid bedömning av marknadsvärdet för ett bestämt objekt får hänsyn tas till objektets specifika förhållanden jämfört med fastigheter inom värdeområdet. YYY är belägen i Lerums centrum och angränsar till järnvägsstation och busscentral. Fastigheten får därför anses ha ett visst högre värde än vad taxeringsvärdet speglar. Detta indikeras också av försäljningen 2018, även om varje försäljning är unik i sig och vilka parametrar som har räknats in vid bestämmande av köpeskillingen. Det är därför inte möjligt att utgå från värdet vid försäljningen 2018. Vid bestämning av genomsnittsvärdet med beaktande av

Lantmäteriets värdering och vad som har anförts uppskattar domstolen att genomsnittsvärdet inklusive värdestegring skäligen kan uppskattas till 3 000 kr/kvm.

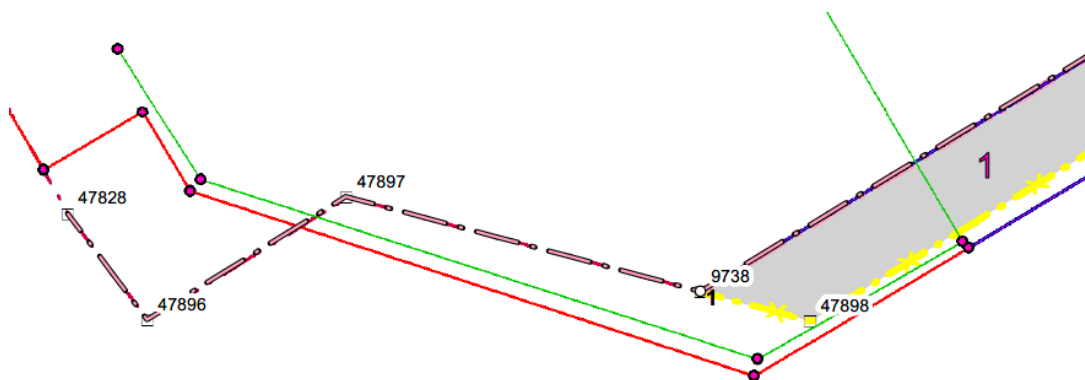
Ersättningen för arealminskning får utgå för ovanstående tomtmarksvärde men när det gäller kommersiell fastighet, som i detta fall, kan inte ersättningen bestämmas genom den schablon som brukar tillämpas för småhusfastigheter. Värdet av en kommersiell fastighet är i första hand beroende av dess avkastning. En arealminskning, som inte påverkar byggrätten, ger normalt inte någon direkt märkbar sänkning av avkastningen och därmed inte heller av värdet – oavsett om fastigheten är bebyggd, obebyggd eller saneringsmogen. Eftersom utgångspunkten är att intrånget leder till en marknadsvärdeminskning, även om den är svår att mäta, får marken genom en direktuppskattning åsättas ett skäligt marginalvärde (Lantmäteriets värderingshandbok år 2018, sid 118). Marginalvärde är i detta sammanhang skillnaden i fastighetens värde före och efter intrånget.

Vid gäller förlorad parkeringsplats är beräknad intäkt baserad på ett erfarenhetsmässigt belopp om 250 000 kr vid köp av parkeringsplats. Parkeringsplatserna är en del av lastnings- och lossningsytan och förmodas nyttjas av personal. Föreslagen ny gräns kommer att vara belägen 1,5 meter från nuvarande gräns och i stort sett vara vid slänthot till asfalterad yta på YYY. Vid kommunens utbyggnad av gång- och cykelväg finns inte stöd för att slänt etc. ska göra intrång på kvarvarande asfalterade yta inom YYY. Befintliga parkeringsplatser bedöms endast beröras marginellt, vilket eventuellt kan leda till behov av ommålning av parkeringsplatser inom området. En viss förskjutning norrut bedöms inte påverka antalet parkeringsplatser, vändradier eller åtkomst till varuingång/ramp.

Marköverföringen leder till att uteplatsen för caféet, vilken det finns bygglov för, minskas med ca 6 kvm samt en förlust av staket om 1,5 meter. Solkatten har beräknat förlust av uteplats till 9 000 kr och staket till 2 250, totalt 11 250 kr vilket får anses vara rimligt. Staketet har anlagts under förrättingens handläggning och

staketets syfte har primärt varit att rama in caféets uteplats och kan därmed inte anses vara en åtgärd för att höja ersättningen.

Det staket som har anlagts utanför YYY på kommunens fastighet XXX är en åtgärd som fastighetsägaren inte kan få ersättning för. Även om staketet har anlagts innanför befintlig kantsten får det ligga på Solkattens ansvar att anlägga staket och uteplats inom fastighetens gränser. Lantmäteriet har på uppdrag av Lerums kommun mätt in staketet, se bild nedan där streckad linje är fastighetsgräns, gul linje utgående fastighetsgräns, röd linje är kantsten och grön linje aktuellt staket.



Ovanstående inmätning visar att staket och uteplats är anlagda delvis på kommunens fastighet. Sammantaget finns det inte skäl till att ersättning ska betalas för övriga yrkade kostnader för tomtanläggningar.

Med beaktande av utredning i målet och vad området används för idag får en rimlig skälighetsuppskattning ske av marknadsvärdeminskningen vid markavstående av 65 kvm. Med hänsyn till att byggrätten inte påverkas och att lastning och lossning fortsatt kan ske bedöms värdet understiga uppskattat genomsnittsvärde om 3 000 kr/kvm. Med utgångspunkt av redovisad påverkan på YYY och fastighetens värde före och efter kan marginalvärdet skäligen uppskattas till 800 kr/kvm. Det leder till en marknadsvärdeminskning om 52 000 kr (65 x 800). Därtill kommer ovan nämnda 11 250 kr, totalt 63 250 kr. Med ett påslag om 25 procent blir ersättningen 79 063 kr.

Sammanfattningsvis bedömer domstolen att ersättningsbeslutet ska ändras på så sätt att ersättning för marknadsvärdeminskningen gällande YYY ska utgå med 79 063 kr, alltså något högre än av Lantmäteriet beslutade 41 763 kr. Därtill ska Solkatten såsom delägare av XYZ erhålla ersättning med 3 529 kr. Lerums kommun ska alltså allt som allt till Solkatten betala 82 592 kr (79 063 kr + 3 529 kr).

Vid anläggandet av gång- och cykelväg inom överfört område är kommunen ansvarig för utförandet och några rådighetsinskränkningar eller kostnader ska därvid inte uppstå för Solkatten. Det har inte heller framkommit sådana omständigheter att det finns skäl att inom tio år vid särskild förrättning med stöd av 5 kap. 12 a § FBL föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med förrättningen. Det sagda gäller om bestämmelsen över huvud taget är tillämplig i mark- och miljödomstolen vilket i och för sig framstår som tveksamt. Föreningen har valt att inte inkomma med något ersättningsyrkande i andra hand för det fall domstolen inte godtar begäran om att senare föra talan om ersättning. Domstolen bedömer inte heller att det finns förutsättningar för ersättning i dessa delar.

Rättegångskostnader

Solkatten har yrkat ersättning för rättegångskostnader. Föreningen har emellertid förlorat målet ifråga om marköverföringen och endast vunnit en liten del i ersättningsfrågan i förhållande till dess yrkande. Domstolen finner det mot denna bakgrund inte skäligt att ålägga Lerums kommun att ersätta Solkatten för någon del av dess rättegångskostnader.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen har funnit att Lantmäteriets beslut om marköverföringen är riktigt. Av detta följer att beslutet ifråga om XYZ inte heller ska upphävas. Ersättningen för markavståendet som Lerums kommun ska betala till

Solkatten ska dock bestämmas något högre än vad Lantmäteriet beslutat. Solkattens anförda omständigheter och argumentation i målet har varit omfattande. I den mån omständigheter inte särskilt behandlats i domskälen ovan kan sägas att det som anförts och åberopats inte är något som ändrar domstolens ställningstagande. Överklagandet ska alltså avslås i alla delar utom vad gäller yrkandet om högre ersättning som delvis bifalls. Solkatten får ingen ersättning för rättegångskostnader.

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

Överklagande senast den 11 april 2022.

Stefan Mattsson

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Mattsson, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson.