



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2024-06-12  
Stockholm

Mål nr  
F 7886-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-05-25 i mål nr F 6101-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Norrköpings kommun  
Rådhuset  
601 81 Norrköping

Ombud: H W och F A F

### Motpart

Nordic Care Holding Aktiebolag, 556467–6368  
Box 3248  
350 53 Växjö

Ombud: A B och P G

## SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering avseende fastigheterna X och Y i Norrköpings kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr E20452)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark-och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut.
2. Norrköpings kommun ska ersätta Nordic Care Holding Aktiebolags rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 48 000 kronor och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom. I beloppet ingår ombudsarvode med 40 000 kronor.

Dok.Id 2051754

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

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

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

**Telefax**

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Norrköpings kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut om ersättning.

**Nordic Care Holding Aktiebolag** (Bolaget) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Bolaget har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har hänvisat till vad de anförde i de lägre instanserna med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

### **Norrköpings kommun**

Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning genom att varken ha relaterat ersättningen till marknadsvärdeminskningen för fastigheten X eller gjort någon marginalvärdebedömning. Mark- och miljödomstolen har i stället accepterat den av Bolaget åberopade värderingen och bedömt den överförda delens eget värde samt fullt ut ersatt varje överförd kvadratmeter till ett uppskattat kvadratmetervärde av en flerbostadshus- eller småhustomt. Ändamålet med och markanvändningen inom X innebär att marken har ett kommersiellt värde och det är detta värde som ska sökas. Lantmäterimyndigheten har gjort en korrekt värdering och det saknas skäl att frångå myndighetens beslut om ersättning.

### **Nordic Care Holding Aktiebolag**

Den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort är korrekt och utgår ifrån den värdering som Bolaget gett in. Marken inom X bör anses ha samma värde som närliggande kvartersmark för bostadsändamål. Värderingen har rätteligen utgått ifrån

det högsta av det marknadsvärde marken haft om det inte hade planlagts för allmän tomt enligt gällande plan och det faktiska marknadsvärdet som marken har som allmän tomt enligt gällande plan.

Lantmäterimyndighetens värdering utgår felaktigt från att byggrätten inom värderingsobjektet enbart utgörs av de befintliga byggnaderna och att det inte finns möjlighet till ytterligare bebyggelse på fastigheten. Kommunens ianspråktagande av marken inom X har mycket stor inverkan på byggrätten för fastigheten. En marginalvärdebedömning ska därför inte göras vid värderingen av intrånget utan marken bör sättas samma råmarksvärde per kvadratmeter.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Frågan i målet gäller hur intrång i kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, s.k. allmän kvartersmark (även kallad allmän tomt), ska värderas när den detaljplan där marken lades ut som sådan sedan lång tid är genomförd, fastigheten har ianspråktagits för ändamålet och därefter överlåtits till en enskild aktör.

### **Utgångspunkter för domstolens bedömning**

Före införandet av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, var det möjligt att i en byggnads- eller stadsplan ange att kvartersmark skulle användas för allmänt ändamål, s.k. allmän tomt. Avsikten var att trygga det allmännas tillgång till mark för olika allmänna verksamheter. Med allmänt ändamål avsågs all verksamhet som bedrevs av ett offentligt organ, dvs. staten, landsting/region och kommun. (Se prop. 2013/14:126, s. 195.) I ÄPBL och nu gällande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, definieras sådan mark i stället som mark som enligt detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande (se exempelvis 6 kap. 13 § PBL).

Benämningen allmän kvartersmark får numera anses avse mark som inte har något egentligt värde på fastighetsmarknaden. Mark, som är planlagd som sådan, kan dock ha ett marknadsvärde även om användningen är angiven som ”allmän”. Detta har blivit

vanligare genom de förändringar som skett när det gäller offentlig verksamhet under de senaste decennierna.

När allmänna organ i princip ägde och förvaltade all allmän kvartersmark var det relativt okomplicerat att särskilja sådan mark från enskild tomtmark. Numera ägs emellertid många fastigheter för motsvarande ändamål av bolag och är därmed enskilda i här aktuell mening. Det har ansetts onödigt omständligt att behöva ändra en detaljplan när allmännyttig verksamhet ska övergå, eller redan har övergått, till privat regi (se prop. 2013/14:126 s. 196–197). Allmän kvartersmark kan därför numera tolkas som mark för allmännyttiga ändamål som saknar egentligt värde på fastighetsmarknaden (se Sjödin m.fl., *Markåtkomst och ersättning*, 4 u, 2016, s. 127–128, [Sjödin m.fl.]).

Enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL, vid värdering av ianspråktagen egendom. Av 4 kap. 1 § första stycket andra meningen ExL följer att när del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Därutöver ska enligt paragrafens andra stycke ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdesminskningen.

Av 4 kap. 3 a § ExL följer att ersättningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken i detaljplan angavs som allmän plats. Bestämmelsen har tillkommit som ett skydd för fastighetsägare som genom detaljplanen annars skulle riskera att få sin mark inlöst till ett mycket lågt värde på grund av att marken utlagts som allmän plats. I övrigt ska värderingen hänföras till värdetidpunkten (se 4 kap. 4 § ExL).

Några särskilda ersättningsregler för allmän kvartersmark finns inte. I rättspraxis har allmän kvartersmark i ett antal fall kommit att ersättas med utgångspunkt i den markanvändning som lagts ut för omkringliggande mark i detaljplanen, se NJA 1963 not A 27 och NJA 1969 not A 22. I dessa avgöranden avsåg markåtkomsten sådan mark som avsatts till allmän kvartersmark (planskada) utan att berörd fastighetsägare fått del av någon av detaljplanens värdehöjande effekter (plannytta).

Vid inlösen av allmän kvartersmark kan i värderingshänseende två typfall särskiljas (jämför Sjödin m.fl., s. 125).

1. När detaljplanen inte genomförts, dvs. något allmänt bebyggande inte har blivit av och marken fortfarande ägs av enskild som drabbats av planskadan att få marken utlagd som allmän kvartersmark. I ett sådant fall bör ersättningen motsvara den ersättning som skulle ha betalats om marken hade förvärvats i syfte att tillskapa den avsedda fastigheten för allmänt ändamål. Grundprincipen är att värdet bestäms utifrån markens sannolika alternativanvändning, vilket ofta är detsamma som det genomsnittliga råtomtvärdet av omkringliggande tomtmark (jämför NJA 1969 not A 22).
2. När detaljplanen har genomförts i den aktuella delen genom att det allmänna ändamålet har etablerats, dvs. marken ägs av huvudmannen för den allmänna verksamheten. I sådant fall bör utgångspunkten i stället vara att det är den faktiska värdeminskningen som fastigheten undergår som ska ersättas. Vid ett intrång som inskränker avstående fastighets funktion, kan det dock bli aktuellt att i stället ersätta ett återanskaffningsvärde.

### **Bedömningen i detta fall**

Av utredningen i målet framgår att fastigheten X bildades genom fullföljande tomtmätning den 15 december 1960 i enlighet med den tomtindelning som fick laga kraft den 3 december samma år. Vid denna tidpunkt var fastigheten planlagd som allmän tomt. I fastighetsregistret framgår vidare att Bolaget 2013 köpte fastigheten av Landstinget i Östergötland för 33 000 000 kronor.

Den mark som överförs från X till Y består av två områden i ytterkanterna av X. Områdena är i nu gällande detaljplaner utlagda som allmän platsmark varför 4 kap. 3 a § ExL blir tillämplig.

Eftersom marken idag ägs av en enskild aktör kan det tyckas ligga nära till hands att göra en värdering utifrån typfall 1 ovan. Typfallet tar dock inte hänsyn till en situation som i förevarande mål då detaljplanen avseende berörd fastighet är genomförd och fastigheten, på vad som får förutsättas vara på marknadsmässiga villkor, har överlåtits av en allmän aktör till ett aktiebolag.

X är taxerad som specialenhet vårdbyggnad och var vid värdetidpunkten bebyggd med åtta byggnader, däribland en vårdcentral och tandklinik. Fastigheten ägs av en enskild aktör i form av ett aktiebolag. X måste därmed anses ha ett kommersiellt värde som följer fastighetsmarknaden i övrigt. Det har inte anförts att fastighetens funktion inskränks av markavståendet.

Mark- och miljööverdomstolen utgår därför ifrån att marken inom X i värd-  
eringshänseende ska betraktas som enskild kvartersmark och värderas därefter på det sätt som lantmäterimyndigheten har gjort. I målet har inte presenterats något material som ger anledning att ifrågasätta det ortprismaterial eller den taxeringsanalys som myndigheten har utgått ifrån. Mark- och miljööverdomstolen delar därför lantmäterimyndighetens bedömning att X ska sättas ett genomsnittsvärde om 250 kronor per kvadratmeter.

Att stadsplanen tillåter bebyggelse på X inom ramen för en begränsning om tio meters maximal höjd innebär inte en obegränsad byggrätt på fastighetens samtliga kvadratmeter. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att de centrala och bebyggda delarna av X har ett högre värde än de mer perifera och obebyggda områden som ingår i fastighetsregleringen. Marginalvärdet understiger därmed 100 procent.

Lantmäterimyndigheten har gjort bedömningen att marginalvärdet motsvarar 30 procent av genomsnittsvärdet, vilket överensstämmer med den tumregel som har godtagits i praxis om att marginalvärdet för ett normalintrång utgör en tredjedel av genomsnittsvärdet (jämför LMV-rapport 1986:16 och Sjödin m.fl., s. 122). Kommunen har godtagit det marginalvärde som lantmäterimyndigheten kommit fram till. Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte finns skäl att göra någon annan bedömning.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att den värderingsmetod som lantmäterimyndigheten har tillämpat ska användas vid bedömningen av marknadsvärdeminskningen för en fastighet som den i målet aktuella som delvis avstår mark. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på så sätt att den av lantmäterimyndigheten bestämda ersättningen ska fastställas.

### **Rättegångskostnader**

Bolaget har yrkat ersättning för sina kostnader i Mark- och miljööverdomstolen. I ett mål av förevarande slag ska kommunen alltid bära sina egna kostnader och de kostnader som den orsakar motparten genom att överklaga om motpartens kostnader varit påkallade för att tillvarata dennes rätt, se 17 kap. 3 § andra stycket FBL. Bolaget har därför rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen, under förutsättning att dessa varit skäligen påkallade för att tillvarata partens rätt.

Bolaget har yrkat ersättning med sammanlagt 86 000 kr. Beloppet är exklusive mervärdesskatt. Av beloppet avser 78 000 kr ombudsarvode och 8 000 kr utlägg. Kommunen har vitsordat beloppet 27 000 kronor men överlämnat till domstolen att bedöma yrkandets skälighet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att målet i huvudsak har rört frågan om marknadsvärdeminskning och att det varit begränsad skriftväxling. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till målets art får Bolaget anses skäligen tillgodosett med en ersättning för ombudsarvode med 40 000 kr samt det för utlägget yrkade beloppet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs, samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Elin Nyström.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-05-25  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 6101-21

## PARTER

### Klagande

Nordic Care Holding Aktiebolag  
Box 3248  
350 53 Växjö

Ombud: A B och P G

### Motpart

Norrköpings kommun  
Rådhuset  
601 81 Norrköping

Ombud: H W

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 5 november 2021 i ärende nr E20452, se bilaga 1

## SAKEN

Fastighetsreglering avseende fastigheten X och Y i Norrköpings kommun

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut endast på så sätt att den ersättning som Norrköpings kommun ska betala till Nordic Care Holding Aktiebolag ska uppgå till 6 444 000 kr. I övrigt ska Lantmäteriets ersättningsbeslut stå fast.
2. Norrköpings kommun ska ersätta Nordic Care Holding Aktiebolag för rättegångskostnader med 79 120 kronor exkl. moms. jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker. Av beloppet utgör

Dok.Id 612323

| Postadress             | Besöksadress | Telefon                                                                    | Telefax | Expeditionstid                 |
|------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Box 81<br>351 03 Växjö | Kungsgatan 8 | 0470-560 100<br>E-post: mmd.vaxjo@dom.se<br>www.domstol.se/vaxjo-tingsratt |         | måndag – fredag<br>08:00–16:00 |

50 000 kronor exkl. moms ombudsarvode och 29 120 kronor exkl. moms utlägg.

---

## **BAKGRUND**

Lantmäteriet beslutade den 5 november 2021, i ärende E20452, om fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Norrköpings kommun. Därutöver meddelade Lantmäteriet bland annat även ersättningsbeslut av vilket framgick att ägaren av fastigheten Y skulle betala 251 100 kr direkt till ägaren av fastigheten X, Nordic Care Holding Aktiebolag, senast 30 da-gar efter att förrättningen vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodag tills betalning sker. Nordic Care Holding Aktiebolags yrkande om ersättning avslogs.

Nordic Care Holding Aktiebolag, ägare av X, har nu överklagat Lantmäteriets ersättningsbeslut till mark- och miljödomstolen.

## **YRKANDEN M.M.**

**Nordic Care Holding Aktiebolag (bolaget)** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäteriets ersättningsbeslut och bestämma ersättningen till de av bolaget hos Lantmäteriet yrkade beloppen eller det belopp överstigande 251 100 kr som mark- och miljödomstolen, med beaktande av den marknadsvärdeminskning som intrånget innebär, finner skäligt.

**Kommunen** har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## **GRUNDER**

**Bolaget** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Det överklagade beslutet om ersättning grundas inte på de i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen angivna principerna om att ersättning ska betalas med belopp som motsvarar minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom intrånget. Vid bedömningen av fastighetens minskade marknadsvärde måste marknadsvärdet av de byggrätter som genom intrånget bortfaller beaktas.

*Rättsliga utgångspunkter för intrångsersättningen*

Hänvisning görs till 2 kap.15 § regeringsformen som innehåller den grundläggande regeln som gäller när någon tvingas avstå från sin egendom. Hänvisning görs även till 4 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719).

Av förarbetena till lagrummet framgår att ersättningsbestämmelsen i 4 kap. 1 § expropriationslagen utgår från att en fastighetsägare som utsätts för expropriation ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte hade skett. Vid expropriation av en del av en fastighet ska intrångsersättning betalas. Denna ersättning ska motsvara den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Minskningen kan bero på dels avståendet av den mark som tas i anspråk, dels det intrång som uppkommer på restfastigheten (Prop. 2009/10:162 s. 41).

Någon definition av marknadsvärdet finns inte i lagen. Enligt förarbetena är dock utgångspunkten att med begreppet marknadsvärde förstås det pris som en fastighet sannolikt skulle få vid en försäljning under förhållanden som inte är påverkade av expropriationen och att värderingen ska ge uttryck för principen att den vars egendom exproprieras ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om denna inte hade ägt rum (Prop. 2009/10:162 s. 51). Bedömningen av vad som utgör marknadsvärde har således överlämnats till rättstillämpningen, vilket enligt förarbetena ger ett utrymme för att ta hänsyn till de skilda fall av tvångsförvärv som kan komma i fråga.

Som 2 kap. 15 § andra stycket regeringsformen är utformad ger bestämmelsen enligt fast praxis anvisningar för tolkning av oklara lagregler. Detta anses i praxis (NJA 2007 s. 695) innebära att full ersättning ska utgå även om den som ska tillämpas i det enskilda fallet inte ger entydigt svar på frågan om vad som ska ersättas. Ingreppet skall således alltid medföra en ersättningsskyldighet till det belopp som grundlagsregeln får anses minst kräva, det vill säga full ersättning. Det är mot denna bakgrund som bedömningen av intrångsersättning och ersättning för annan skada ska bestämmas.

*Intrångsersättningens bestämmande*

För fastigheten X gäller en stadsplan, som vann laga kraft 1972. 1972 års stadsplan gäller sedan plan- och bygglagen infördes 1987 som detaljplan och ger en laglig rättighet att bygga inom ramen för begränsningen tio meters maximal höjd. 2008 års detaljplan förändrar inte detta förhållande.

Byggrätt följer av gällande plan. Bygglov kan inte vägras på ett sätt som medför att byggrätten enligt gällande plan begränsas. Byggrätt motsvaras således av omfattningen av de byggåtgärder som en detaljplan (eller stadsplan) medger. Vid bygglovsprövningen skall den i planen angivna byggrättens omfattning, till exempel maximal höjd, respekteras så att byggrätten kan nyttjas fullt ut. (jfr. MÖD 2018-06-20 mål nr P 3101-17, MÖD 2015-05-06 mål nr P 9601-14/2015:26, RÅ 1993 ref. 59 och Rå 1991 ref. 46). Den byggrätt som följer av stadsplanen förutsätter således inte bygglov. Den byggrätt som följer av planen kan inte heller begränsas på något annat sätt än genom en ny detaljplan.

Lantmäteriets bedömning att fastighetens totala byggrätt uppgår till 6 650 kvm saknar saklig grund. De byggnader som idag finns på fastigheten omfattar 6 650 kvm ljus BTA. Den totala byggrätten, innan överföring av område 1 och 2 till kommunen, omfattar enligt gällande plan i vart fall 20 000 kvm ljus BTA. Genom ianspråk-tagande av område 1 och område 2 minskar byggrätten på fastigheten X med minst 4 500 kvm bruttoarea ljus BTA.

Taxeringsvärdet kan inte läggas till grund för ersättning enligt expropriationslagen, eftersom taxeringsvärdet inte tar hänsyn till värdet av den byggrätt som följer av stadsplanen. En värdering med utgångspunkt i taxeringsvärdet ger således inte full ersättning för den förlust marköverföringen innebär.

Fastigheten X har ostridigt ett kommersiellt värde. Det kommersiella värdet är fastighetens marknadsvärde. Vad som ska bedömas är alltså hur värdet av det

som efter fastighetsregleringen återstår av X påverkas av överföringen av område 1 och 2 till kommunens fastighet.

Lantmäteriets beräkning av ersättningen lider av en rad allvarliga fel. För det första är det inte ett "tomtmarksvärde" som ska beräknas utan i stället den påverkan som ianspråktagandet får för fastighetens X marknadsvärde, det vill säga skillnaden mellan det pris som fastigheten sannolikt skulle få vid en försäljning under förhållanden som inte är påverkade av ianspråktagandet av de två områdena och det pris som fastigheten sannolikt skulle få efter detta ianspråktagande. För det andra är det inte värdet av de två områdena som kommunens ansökan avser som ska bedömas utan i stället värdepåverkan på det som återstår av fastigheten X. För det tredje utgår värderingsmannens resonemang felaktigt ifrån att intrånget *"bedöms påverkar eventuell framtida byggrätt i liten utsträckning"* (sic). Byggrätt följer, som ovan framgått, av planen. Den är således inte en "eventuell" utan i stället en ovillkorlig rätt att bygga enligt gällande plan. Värderingen bygger följaktligen på resonemang som varken har saklig grund eller står i överensstämmelse med lydelsen i expropriationslagen 4 kap. 1 § "... Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen" eller den i regeringsformen 2 kap. 15 § angivna grundläggande principen att den vars egendom exproprieras ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om denna inte hade ägt rum samt att den som tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

Vad som ska bedömas är således hur marknadsvärdet på det som återstår av X påverkas. Vid denna värdering ska utgångspunkten vara expropriationslagen 4 kap. 1 § och den i regeringsformen 2 kap. 15 § angivna grundläggande principen att den som tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Vid bedömningen av en fastighets marknadsvärde är det numera allmänt erkänt att förekomsten av byggrätt och byggrättens omfattning är av avgörande betydelse. Som ovan anförts innebär marköverföringen att den byggrätt som följer av stadsplanen avsevärt minskar för det som efter överföringen återstår av fastigheten

X. Det är den minskningen som skall ersättas. I annat fall uppfyller intrångsersättningen inte de krav som följer av gällande lag.

I detta sammanhang förtjänar att påpekas att den tidigare gällande s.k. presumptionsregeln har upphävts. Därmed ska ersättning vid expropriation och liknande tvångsåtgärder betalas även för den del av en fastighets marknadsvärde som beror på förväntningar om en ändring av markens tillåtna användningssätt.

#### *Byggrättens betydelse för värderingen*

Kommunen har skickat en inbjudan till marktilldelningstävling till NCH. Inbjudan avser en marktilldelningstävling för uppförande av flerbostadshus inom detaljplanen för Z i Norrköping. Området omfattar 5 535 kvm och är beläget omkring 500 meter norr om fastigheten X. Enligt inbjudan kommer fastigheten att överlåtas till ett fast pris om 3 500 kr per BTA, vilket motsvarar 4 200 kr per kvm fastighetsarea. NCH:s uppfattning om värdet av byggrätten på X, 3 500 kr per kvm BTA, torde mot denna bakgrund inte kunna ifrågasättas.

#### *Utlåtande över lantmäteriets värdering*

Som ovan anförts lider lantmäteriets bedömning av intrångsersättningen av allvarliga brister. NCH har låtit inhämta ett utlåtande av P B, auktoriserad fastighetsvärderare hos Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, beträffande den värdering som lantmäteriet låtit utföra. Av P B utlåtande framgår sammanfattningsvis, att lantmäteriets värdering utgår från den felaktiga förutsättningen att byggrätten inom fastigheten X är fullt utnyttjad, att värderingen bör ske enligt genomsnittsvärdeprincipen och inte enligt marginalvärdeprincipen samt, att värderingen bör genomföras med utgångspunkt från ortsprismaterial avseende genomförda försäljningar av tomtmark för bostadsändamål i närområdet.

#### *Utgångspunkter för intrångsersättningen*

NCH vidhåller det bolaget tidigare har anfört beträffande de rättsliga utgångspunkterna för bestämmande av intrångsersättningen. Sammanfattningsvis innebär detta

att NCH, som genom fastighetsregleringen tvingats avstå sin egendom, ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

Ersättning ska enligt expropriationslagen utgå med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Med marknadsvärde förstås enligt lagens förarbeten det pris som en fastighet sannolikt skulle få vid en försäljning under förhållanden som inte är påverkade av expropriationen. Den vars egendom exproprieras ska således tillförsäkras samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om denna inte hade ägt rum.

#### *Beräkning av intrångsersättningen*

NCH vidhåller också det bolaget anfört beträffande beräkningen av intrångsersättningen. Det som ska bedömas är således hur marknadsvärdet på det som efter fastighetsregleringen återstår av X påverkas av intrånget. Vid bedömningen av en fastighets marknadsvärde är värdet av byggrätten och dess omfattning av avgörande betydelse.

#### *Värderingsutlåtande av P B*

Som tidigare anförts lider lantmäteriets bedömning av intrångsersättningen, enligt NCH och P B, av allvarliga brister. NCH har låtit inhämta ett värderingsutlåtande av P B, auktoriserad fastighetsvärderare hos Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Av P B utlåtande framgår sammanfattningsvis, att den minskning av fastighetens X marknadsvärde, som uppkommer genom fastighetsregleringen bör bestämmas till i vart fall 6 444 000 kronor inklusive det tillägg om 25 procent som följer av expropriationslagens bestämmelser.

**Kommunen** har till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Kommunen anser att Lantmäteriets beslut är korrekt och hänvisar i huvudsak till de skäl som där anförs. När det gäller värderingsunderlaget så bedömer kommunen att

den beräkning som framgår av bilaga UT1 överensstämmer med rådande förhållanden samt gällande rätt.

Den beräkning som klaganden vill göra gällande bygger på felaktiga antaganden och framstår, sett till intrångets ringa omfattning i relation till fastighetens storlek, som anmärkningsvärd. Av utredningen i målet framgår att endast några få procent (2 678 m<sup>2</sup> av 54 911 m<sup>2</sup>) av fastighetens totala yta har ianspråktagits. Värdeminskningen på fastigheten är således marginell på sätt som framgår av utredningen i målet.

**Bolaget** har genmält att kommunen inte har några sakliga eller rättsligt grundade invändningar mot vad bolaget anfört till stöd för sin talan, och att bolagets talan därför bör bifallas.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde i enlighet med 16 kap 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

#### *Planförhållandena*

Bolagets fastighet X har genom fastighetsreglering överfört figur 1 och 2 till Norrköping kommuns fastighet Y. Den totala arealen uppgår till 2 678 kvm.

Figur 1 är, enligt nu gällande detaljplan akt 0581K-P08/7 (laga kraft år 2008), utlagd som allmän plats (lokalgata och parkmark). Före figuren genom nuvarande detaljplan blev allmän plats utgjorde området, enligt stadsplan akt 0581K-K22A:1032 (laga kraft 1972), kvartersmark för allmänt ändamål (allmän tomt).

För figur 2 gäller fortfarande stadsplanen ovan från 1972. Området är i planen utlagt som allmän plats (park eller plantering). Före figuren genom stadsplanen ovan blev allmän plats utgjorde området kvartersmark för allmänt ändamål enligt tidigare stadsplan fastställd den 10 september 1959. Både figur 1 och figur 2 berörs vidare

av tomtindelning, akt 0581K22B:5013 (laga kraft 1960), enligt vilken hela nuvarande X utgör en tomt.

*Rättsliga utgångspunkter och värderingsprinciper*

Av 5 kap 10-12 §§ FBL framgår hur bestämmande av ersättning vid fastighetsreglering ska regleras. När en fastighet enbart avstår mark ska det enligt 10 § ersättas i pengar. Ersättningens storlek bestäms på grundval av likvidvärdering. Om det vid fastighetsregleringen uppkommer skada som inte ersätts enligt 10-11 §§ ska enligt 12 § även den skadan ersättas (annan ersättning).

Av 5 kap 10 a § FBL framgår att vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap 14 – 18 §§ plan- och bygglagen (2010:900), ska 4 kap expropriationsslagen (1972:719), ExprL tillämpas. Enligt 4 kap 1 § ExprL är det marknadsvärde-minskningen som ska ersättas samt att ett påslag ska göras om 25 % på den bedömda marknadsvärde-minskningen.

Av 4 kap 3 a § ExprL framgår att expropriationsersättning för mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

Av NJA 1969 not A22 följer att mark som utgör allmän tomt (i rättsfallet överfördes del av en kyrkogård) ska värderas som omgivande kvartersmark, d.v.s. värderas efter markvärden i närliggande byggnadskvarter.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

Av Lantmäteriets ersättningsutredning, aktbilaga UT1, framgår att myndigheten beräknat ett värde för marken som avser område 1 med stöd av taxeringsvärde för lokaler i aktuellt riktvärdeområde för hyreshus. Den totala byggrätten har beräknats till 6 650 BTA. Efter ett marginalvärde om 30 % har Lantmäteriet satt ett markvärde till 75 kr/kvm och uppskattat ersättningen till 121 500 kronor.

För område 2 har Lantmäteriet uppskattat markvärdet enligt samma princip och bedömt ett värde om 75 kr/kvm och satt en ersättning till 79 350 kr. Med uppräkningsav 25 % enligt 4 kap. 1 § ExL uppgår den bedömda ersättningen till 251 100 kr.

Någon annan skada har inte Lantmäteriet bedömt föreligga.

Bolaget har i Lantmäteriets ärende anfört att byggrätten som påverkas ska beaktas i större omfattning och har anfört en skälig ersättningsnivå till 19 062 500 kr inklusive uppräkningsav 25 %. Som grund anser bolaget att de förlorar 4 500 BTA och har satt ett värde om 3 500 kr/BTA. Med anledning av att bolaget anser att kommunen har tagit marken i anspråk utan tillstånd yrkades att ersättning för annan skada ska utgå med 6 196 320 kr.

Av överklagandet framgår att bolaget vidhåller grunderna som framgår av Lantmäteriets beslut om vilken ersättning som i första hand ska betalas. Vid målets handläggning har en kompletterande värderingsutredning inlämnats av bolaget som är framtagen av värderare P B från Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Av den kompletterande värderingen framgår ett yrkat belopp för intrånget åtminstone ska uppgå till 6 444 000 kr inklusive uppräkningsav 25 % med värdetidpunkt 2 mars 2022.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att vad som är ifrågasatt är vilken värderingsmetod som ska användas för att värdera marken som överförs till kommunens fastighet. I målet är ostridigt att arealen som ska ersättas är 2 678 kvm.

#### *Område 1 och 2*

Utgångspunkten vid värderingen är enligt domstolens bedömning att områdena utgörs av allmän tomt vilket är det planförhållande som rådde innan nu gällande detaljplan. Vid värdering av mark som avser allmän tomt framgår av NJA 1969 not A22 att allmän tomt ska värderas som omgivande kvartersmark. Lantmäteriets utgångspunkt i sin ersättningsutredning leder därmed till ett felaktigt antagande och resultat. Domstolen finner även att den av bolaget anförda värderingsmetoden hos

Lantmäteriet, som även i första hand vidhållits under målets handläggning i mark- och miljödomstolen, leder till ett felaktigt resultat.

Det ortsprismaterial som ska inhämtas är i stället kvartersmark för enskilt bebyggande för jämförbara marker. Vad som söks är ett råtomtvärde. Av bolagets kompletterande värdering i målets handläggning, utförd av värderare P B, yrkas på en annan metod för beräkning av värdet där även ett utökat ortsprismaterial legat som grund för prismodellen. Av värderingen framgår bland annat att ortsprismaterial uppskattats med grund i ortspriser för småhustomter och flerbostadshus i närområdet. Ett slutligt marknadsvärde om 1 925 kr/kvm tomtarea har bedömts som skäligt. Beträffande flerbostadshus har utgångspunkten varit en beräknad exploateringsgrad om 50 %.

Mark- och miljödomstolen instämmer i sin helhet i nämnd värdering enligt ovan som även utgår från den metod och de grunder som ska användas vid intrång av det slag som prövas i målet. I målet har inte heller något annat ytterligare material presenterats som domstolen har att ta ställning till som ger anledning att ifrågasätta ortsprismaterialet. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att den beräknade ersättningen om 6 444 000 kr med 25 % påslag ska utgöra den intrångsersättning som ska utgå.

Vad beträffar ersättning för annan skada så ansluter sig domstolen till Lantmäteriets bedömning.

Lantmäteriets beslut ska därmed ändras på så vis att den beräknade ersättningen i stället ska uppgå till 6 444 000 kr.

#### *Rättegångskostnader*

Bolaget har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 177 720 exklusive moms. Den yrkade ersättningen avser dels ombudsarvode med 148 600 kr exklusive moms

för förberedelse och utförande av talan i Lantmäteriet och i mark- och miljödomstolen, dels utlägg om 29 120 kr exklusive moms för värdeutlåtagandet av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB.

Kommunen har bestridit bolagets yrkade ersättning för rättegångskostnader. Enligt kommunen finns ingen grund för att kommunen ska ersätta bolaget för nedlagt arbete i Lantmäteriet. I övrigt anser kommunen att det begärda beloppet är anmärkningsvärt högt i relation till det material parten tillfört ärendet. Kommunen har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med 50 000 kronor exkl. moms.

Bolaget har bestridit kommunens yrkade ersättning för rättegångskostnader.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

Målet gäller ersättning för tvångsvis överföring av mark från bolagets fastighet A i Norrköpings kommun till kommunens fastighet Y. Enligt 16 kap. 14 § andra stycket FBL ska i mål om inlösenersättning sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Enligt tredje stycket samma paragraf gäller inte första och andra stycket om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 §§ rättegångsbalken. Enligt 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnader fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans förande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Utgångspunkten är därför att bolaget ska få ersättning för sina kostnader i mark- och miljödomstolen oberoende av utgången i målet, såvitt kostnaden varit skäligen för att tillvarata partens rätt i målet.

Bolagets yrkade ersättning för ombudskostnader avser nedlagt arbete såväl i Lantmäteriet som i mark- och miljödomstolen. Något lagligt stöd för att bolaget ska få ersättning för ombudskostnader i Lantmäteriet finns inte.

Bolagets ombud har inte ingivit någon specificerad arbetsredogörelse som visar hur många timmar och vilka arbetsmoment som den yrkade ersättningen för ombudsarvode avser eller hur mycket av den nedlagda tiden som avser arbete i Lantmäteriet respektive i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen är därför hänvisad till att göra en egen uppskattning av skäligheten av den yrkade ersättningen.

Mark- och miljödomstolen uppskattar att hälften av den yrkade ersättningen för ombudsarvode, d.v.s. 74 300 kronor exkl. moms, avser arbete i mark- och miljödomstolen.

Som framgår ovan har bolaget yrkat att intrångsersättningen ska fastställas till 19 062 500 kronor inklusive tillägg med 25 % och är beräknad utifrån den minskning av byggrätten för fastigheten enligt stadsplanen som följer av fastighetsregleringen. Därutöver har bolaget yrkat ersättning för annan skada med 6 196 320 kronor för annan skada, totalt 25 258 820 kronor. Bolaget har senare under målets handläggning i mark- och miljödomstolen, dock utan att justera varken sina yrkanden eller grunder, ingivit och åberopat ett värdeutlåtande av P B, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB som anger att den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom fastighetsregleringen bör bestämmas till 6 444 000 kronor inklusive tillägg med 25 % och beräknat utifrån ett genomsnittligt råtomtvärde.

Som framgår av domslutet har mark- och miljödomstolen bara delvis bifallit överklagandet vad gäller den yrkade intrångsersättningen. Yrkandet om ersättning för annan skada har inte vunnit bifall. Med hänsyn härtill samt med hänsyn till det sätt på vilket bolaget fört sin talan i mark- och miljödomstolen anser domstolen att ersättningen för ombudsarvode ska bestämmas till skäliga 50 000 kronor exkl. moms. Den begärda ersättningen med 29 120 kronor exkl. moms för värdeutlåtandet av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB är enligt domstolen skälig. Det innebär att kommunen ska förpliktas att ersätta bolaget för rättegångskostnader med totalt 79 120 kronor exkl. moms.

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

Överklagande senast den 15 juni 2023.

Bengt Johansson

Björn Bodin

---

I domstolens avgörande har rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin.