

## **Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd**

- Hur ska olovlig avverkning av träd på annans tomtmark värderas?

Johanna Blixt  
Emma Gustavsson

Copyright © Johanna Blixt och Emma Gustavsson

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Institutionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5266 SE

## **Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd**

### **The appraisal of damage of illegal felled trees**

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Johanna Blixt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Emma Gustavsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds  
Universitet

Lina Hägg, Verksamhetsutvecklare- markförhandling, Trafikverket Malmö

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Marie Ericsson och Emma Hedin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds  
Universitet

---

**Nyckelord:**

Tomtanläggning, träd, avverkning, skadevärdering, värderingsmodell, Koch, Stritzke,  
VAT03

**Keywords:**

Tree, appraisal, felling, Koch, Stritzke, VAT03

## Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

## **Abstract**

The appraisal of damage of illegally felled trees is an issue that is much disputed. There are different opinions to the approach and on how to make the valuation. There are many court cases on the subject, but no recent decisions have been made by the Supreme Court. Many professionals want the Supreme Court to take up a case to trial, and once and for all clarify and achieve a unified way to approach this kind of damage evaluation. As with any valuation contexts the evaluation is based on judgments and estimations of the valuer. It is important to note that each evaluation case is unique and that no valuation is based on just a calculation. However, it can be easier for the market if the same methods are used in the valuation, as in many other types of appraisals.

The reports purpose is to provide a unified way to deal with appraisal of damage of illegally felled trees by consider the current law.

The study has been done through analysis of legal cases within the subject, interviews with valuers, lawyers and professors within the subject of intrusion and damages. Through these studies, it has been found that there are many uncertainties in the issue. By the court cases we have found that the most common damage awards by the courts are the replacement cost. The most common replacement of a damaged tree is a smaller tree but there is exceptions. If the tree has an especially esthetic value or it gives the property a significant value, then it is possible to get the replacement cost of a full-grown tree. The market value is studied when dealing with many trees, not the forest, but when the individual trees had no significance for the property. This may involve a grove or a self seeded tree that the typical buyer does not want.

However, it is important not to completely distinguish the concepts of replacement cost and the market value, this is because the replacement cost cannot exceed the property's total market value. The interviews show that many of valuers use the market value reduction or replacement cost. The starting point should be not to split them but use a combination of these. Some courts have had this in mind when they did not concede a higher remuneration than the total market value of the property.

A workflow is proposed for land negotiators at the Swedish Transport Administration. The workflow clarifies the process to be used at their practical work. Otherwise there is a risk of using different principles at similar cases.

## Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

## Sammanfattning

Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd är ett omdiskuterat ämne. Det råder delade meningar kring tillvägagångssättet med värdering. Det finns många rättsfall som tar upp ämnet, men det saknas ny praxis. Många yrkesverksamma på marknaden önskar att Högsta domstolen tog upp ett fall till prövning och skapar klarhet så att ett någorlunda likvärdigt tillvägagångssätt uppnås. Som vid alla värderingssammanhang bygger detta på bedömningar och uppskattningar. Det är viktigt att konstatera att ingen värdering är att se som en beräkning och att varje värderingsfall är unikt. Det som dock kan underlätta för aktörer på marknaden är om samma metoder ligger till grund för värderingen, som är fallet vid många andra typer av värderingar.

Syftet med rapporten är att ta fram ett enhetligt sätt att gå tillväga vid värdering av olovligt avverkade tomträd utifrån gällande lagstiftning.

Studien i arbetet använder sig av rättsfallen som finns inom ämnet och intervjuer med värderare, advokater och professorer inom intrång och skadestånd. Genom dessa studier har det konstaterats att det finns många oklarheter i ämnet. Genom rättsfallen har det konstaterats att det vanligaste skadeståndet som utdöms av domstolarna är återanskaffningskostnaden. Oftast handlar det om återanskaffning av mindre träd. Det har dock uttalats i domarna att utgör träden särskilt estetiskt värde eller betydande funktion för fastigheten så utgår skadestånd för återanskaffning av ett fullvuxet träd. Det är dock ett undantagsfall. Marknadsvärdet studeras när det handlar om många träd, dock inte skog, men när de enskilda träden inte haft betydelse för fastigheten. Det kan handla om en dunge eller självsådda träd som den normala köparen inte är beredd att betala för.

Det som är viktigt är att inte hålla isär återanskaffningskostnad och marknadsvärde fullständigt då skadeståndet inte får överstiga fastighetens totala marknadsvärde. Ur intervjuerna har vi kunnat utläsa att i dagsläget väljer många av värderarna att antingen använda sig av marknadsvärdeminskningen eller återanskaffningskostnaden. Utgångspunkten borde vara att inte dela upp dem utan använda en kombination av dessa. En del domstolar har haft detta i åtanke då de inte medgett högre ersättningar än det totala marknadsvärdet på fastigheten.

Ett förslagsvis arbetsflöde har tagits fram för markförhandlarna på Trafikverket. Arbetsflödet klargör processen vid deras praktiska arbete med värderingsfrågor i sådana här situationer. Om inte riktlinjer skapas och följs är risken stor att de inte håller på de likabehandlingsprinciper som är viktiga för Trafikverket.





## **Förord**

Examensarbetet har skrivits i samarbete med Trafikverket och har genomförts på avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och är vårt avslutande moment på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri.

Vi vill tacka samtliga som har ställt upp på intervjuer och andra som ställt upp genom att svarat på frågor och bidragit med sin tid och sina tankar under arbetets gång. Vi vill även rikta ett stort tack till våra handledare Klas Ernard Borges på institutionen för fastighetsvetenskap och Lina Hägg på Trafikverket som bidragit med många bra åsikter och tankar under tiden.

Lund, februari 2013

Johanna Blixt och Emma Gustavsson

## Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

## Författningar och förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BrB	Brottsbalken (1962:700)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FAL	Försäkringsavtalslagen (2005:104)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
LBJ	Lag (1995:1649) om byggande av järnväg
LOU	Lag (2007:1091) om offentlig upphandling
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RB	Rättegångsbalken (1942:740)
SKL	Skadeståndslagen (1972:207)
VägL	Väglag (1971:948)
BRF	Bostadsrättsförening
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
NJA	Nytt juridiskt arkiv
TR	Tingsrätt



## Innehållsförteckning

Abstract.....	5
Sammanfattning .....	7
Förord.....	9
Författningar och förkortningar .....	11
Innehållsförteckning .....	13
<b>1 Inledning .....</b>	<b>15</b>
1.1 Bakgrund .....	15
1.2 Syfte .....	16
1.3 Frågeställningar .....	16
1.4 Avgränsningar .....	16
1.5 Metod .....	17
1.5.1 Datainsamling .....	17
1.5.2 Rättsfallsstudie.....	17
1.5.3 Intervjuer.....	17
<b>2 Lagstiftning.....</b>	<b>19</b>
2.1 Brottsbalken .....	19
2.2 Expropriationslagen .....	19
2.3 Försäkringsavtalslagen .....	20
2.4 Jordabalken.....	20
2.5 Rättegångsbalken .....	21
2.6 Skadeståndslagen .....	21
2.7 Väglagen.....	22
<b>3 Teoretiska utgångspunkter för ersättningar .....</b>	<b>25</b>
3.1 Marknadsvärde .....	25
3.2 Dagsvärde.....	25
3.3 Vinstdelning .....	26
3.4 Trafikverkets markåtkomst .....	26
3.4.1 Skadehanteringen inom Trafikverket .....	27
<b>4 Värderingsmodeller .....</b>	<b>29</b>
4.1 Tomtanläggningsmetoden - för värdering av tomtanläggningar enligt expropriationslagen .....	29
4.2 Koch värderingsmetod .....	35
4.3 Stritzkes värderingsmetod .....	36
4.4 VAT 03.....	37
4.5 Skogsnormen .....	39
<b>5 Rättsfall.....</b>	<b>43</b>
5.1 Högsta domstolen .....	43
5.1.1 NJA 1919 s.1.....	43

5.2 Avgörande från hovrätten.....	44
5.2.1 RH 1990:32.....	44
5.2.2 T 63-95.....	45
5.2.3 T 4641-99.....	46
5.2.4 T 76-01.....	47
5.2.5 T 11226-02.....	49
5.2.6 T 2803-03.....	50
5.2.7 T 2057-05.....	52
5.2.8 T 3356-07.....	54
5.2.9 T 8226-08.....	54
5.2.10 T 1893-09.....	55
5.2.11 T 4873-09.....	57
5.2.12 B 2248-12.....	58
5.3 Avgörande från tingsrätten.....	60
5.3.1 T 1673-99.....	60
5.3.2 T 7511-08.....	61
6 Typfall.....	63
6.1 Rättsfallsmatris.....	63
7 Intervjuer.....	67
7.1 Intervjuer med värderare.....	67
7.2 Intervjuer med advokater.....	72
7.3 Intervju med professorer.....	75
7.3.1 Intervju med professor inom försäkrings- och skadeståndsrätt:.....	76
Marcus Radetzki.....	76
7.3.2 Intervju med professor i markåtkomst och ersättning:.....	78
Eije Sjödin.....	78
8 Diskussion och analys.....	81
8.1 Intervjupersonernas uppfattning om ämnet.....	81
8.2 Intrång på kommunal mark.....	81
8.3 Skadeståndslagen vs. expropriationslagen.....	82
8.4 Skadevärdering av tomträd.....	83
8.5 Hur långt sträcker sig skadeståndslagen och vad är skadeståndslagens syfte.....	85
8.6 Ersättning.....	87
8.7 När bör de olika modellerna användas.....	87
8.8 Värdering då ingen egentlig skada uppkommer.....	88
9 Slutsats.....	91
9.1 Arbetsgång för Trafikverkets markförhandlare.....	92
10 Referenser.....	95
Bilaga 1- Intervjuer.....	97

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det finns inget enhetligt sätt för hur träd på annans tomtmark som avverkats eller förstörts olovligen ska värderas. Många domstolar kommer fram till olika normer och det råder en stor osäkerhet för hur denna typ av fall ska hanteras. Ska någon av de i examensarbetets beskrivna modellerna användas och i så fall när? Vad är det som ska ersättas? Är det ett nyanskaffat mindre träd, marknadsvärdeminskningen på fastigheten, fullvuxet träd eller virkesvärdet?

Samhällsbyggarna (tidigare Aspect, Association for Chartered Surveying Property Evaluation and Transactions), är en plattform för alla samhällsbyggare. Samhällsbyggarna anordnar årligen värderingsdagar och på värderingsdagarna år 2009 togs ett fall upp från Tynningö där tre olika auktoriserade värderingsmän kom fram till tre helt olika värderingar. Vad skiljer dessa värderingar åt? Är det möjligt att utläsa någon norm från rättsfall som finns inom ämnet när olika modeller ska användas?

Olovlig avverkning, som i vissa fall gör att den ena fastigheten får sjöutsikt, kan medföra en stor marknadsvärdeökning för fastigheten som får sjöutsikt medan den drabbade fastighetens marknadsvärdeminskning oftast inte är lika stor. Det medför att fastighetsägare i vissa fall hellre tar på sig ett vite för att höja marknadsvärdet på sin fastighet genom olovlig avverkning. Fallen med olovlig avverkning har ökat och fallen där folk avverkar olovligen för egen vinning blir allt vanligare. Finns det något sätt att motverka detta? Ska ersättning bara utges så att den skadelidande blir precis ersatt för skadan, rent förmögenhetsmässigt, eller ska någon form av tillägg göras för den kränkning som det innebär för den skadelidande parten?

Det finns flera modeller på marknaden som värderar träd. En dansk modell, Lantmäteriets modell för tomtanläggningar, Werner Kochs modell, Stritzkes modell. Vad skiljer modellerna? Vilken är lämpligast för att beräkna ersättning vid skada?

För Trafikverket kan dessa oklarheter i värderingarna bli ett problem om deras anlidade entreprenörer avverkar träd eller förstör en tomtanläggning utan fastighetsägarens samtycke. Det händer dessutom att entreprenörer av misstag går utanför vägområdet och avverkar ett träd.

I denna typ av fall försöker Trafikverket komma överens med fastighetsägaren men skulle meningarna gå isär och fallet hamna i domstol är det bra att ha tydliga riktlinjer för vad som gäller. Löser markförhandlaren frågan i ett fall är det ändå viktigt att nästa markförhandlare utgår från samma principer i ett annat fall. Detta på grund av att likabehandlingsprincipen, som innebär att varje fall ska behandlas lika, inte ska sättas ur spel. Det är därför en fördel att ha tydliga normer för arbetsprocessen vid denna typ av situation.

Det kan finnas situationer då Trafikverket behöver ta in externa auktoriserade värderare för att bistå. Enligt *LOU* är det inte möjligt för Trafikverket att välja värderare fritt då de måste göra en upphandling för varje ny situation, Trafikverket har dock värderare upphandlade genom ramavtal som de måste välja i en viss turordning. Trafikverket riskerar då att värderingarna baseras på olika metoder vilket skulle innebära att likabehandlingsprincipen åsidosätts även i denna situation. Det skulle därför underlätta om ett enhetligt värderingssätt kunde uppnås så som det finns i expropriationslagen.

### 1.2 Syfte

Syftet är att ta fram ett enhetligt sätt att gå tillväga på vid värdering av olovligt avverkade tomträd utifrån gällande rätt.

### 1.3 Frågeställningar

Följande frågeställningar har vi valt att behandla i examensarbetet för att hjälpa oss att uppnå syftet, samt för att kunna erhålla ett arbetsflöde för Trafikverket.

1. Hur ska tomträd skadevärderas, dvs. värdering vid olovlig avverkning av träd?
2. Går det att utläsa när de olika modellerna ska tillämpas?
3. Är det rimligt att ersättningen bara motsvarar marknadsvärdeminskningen? Eller borde värderaren även se till en eventuell marknadsvärdeökning, vinstdelning?
4. Vad bör Trafikverkets markförhandlare beakta vid en värdering när deras entreprenörer avverkar träd utan rätt?
5. Hur ska Trafikverket gå tillväga om det inte uppkommer någon egentlig skada, dvs. endast en tillfällig skada? Hur ska detta värderas?

### 1.4 Avgränsningar

Vi har valt att presentera och utgå från de värderingsmodeller som är vedertagna och som används i Sverige. Det finns fler modeller på marknaden som används utomlands men vi anser att det endast är relevant att studera de modeller som används i Sverige eftersom examensarbetet skrivs i samarbete med Trafikverket.

Vi har valt att inte studera problematiken kring gränsbestämning som kan vara en fråga som uppkommer i skadeståndsfall som behandlas i arbetet. Vi har valt att konstatera att oklara gränser kan vara en bidragande orsak till fallen men inte studerat det närmare.

Det ska betonas att examensarbetet endast behandla tomträd och inte träd som stått på skogsfastigheter.



## 1.5 Metod

Vi har genomfört en rättsfallsstudie och intervjuer för att försöka uppnå syftet. Totalt har femton stycken rättsfall studerats och tio personer intervjuats. Undersökningen baserar sig på gällande lagstiftning eftersom vi har ett positivt syfte. Dock har några normativa diskussioner förts under arbetets gång. Nedan presenteras en närmare beskrivning av vårt tillvägagångssätt.

### 1.5.1 Datainsamling

I den teoretiska delen redogörs reglerna och teorin bakom markåtkomst och vinstdelning samt Trafikverkets arbetsgång vid markåtkomst i ett infrastrukturprojekt. Informationen har mestadels inhämtats från böcker och rapporter.

Vidare görs en genomgång av olika värderingsmodeller och hur värderingen ska genomföras med varje metod. Den informationen har framförallt hämtats från böcker och rapporter vilken har kompletterats med information från sakkunniga och värderare som använder sig av respektive modell.

### 1.5.2 Rättsfallsstudie

Efter en genomgång av teorin presenteras en rättsfallsstudie. I studien återges rättsfall som berör olovlig avverkning på tomtmark. Rättsfallen analyseras genom att belysa vad domstolarna har tryckt på i de olika fallen. Nyckelmeningar som haft en betydande påverkan i fallen lyfts fram.

### 1.5.3 Intervjuer

Kvalitativa, ostrukturerade intervjuer har genomförts. Kvalitativa intervjuer innebär att svaren inte är förutbestämda utan de mynnar ut i ett styrt samtal kring ett ämne<sup>1</sup>. Ostrukturerad intervju innebär att intervjuaren haft ett par frågor och ämnen som önskas tas upp, men beroende på hur intervjun har fortlöpt har frågorna anpassats eller följts av följdfrågor<sup>2</sup>. Kvalitativ intervju valdes för att i undersökningen var det inte fråga om hur många eller vilken spridning något hade utan syftet med intervjuerna var att få fram intervjupersonens åsikter och resonemang. Vi ville ta reda på vad intervjupersonerna uppfattade problematiskt och hur de löste problemet. På grund av intervjupersonernas relativa stora spelrum och att frågorna anpassats efter yrkeskategori är det inte helt enkelt att jämföra svaren mellan de olika yrkeskategorierna. Det är dock möjligt att få en övergripande bild av deras syn på problematiken och hur den skiljer sig.

Intervjuer har hållits med yrkesverksamma inom olika områden. De personer som har intervjuats har medverkat som värderare i olika rättsfall från vår rättsfallsstudie samt

---

<sup>1</sup> Patel, R. & Davidsson, B., 2003: *Forskningsmetodikens grunder, upplaga 3*: Linköping: Studentlitteratur, s. 78

<sup>2</sup> Stukát, S., 2005: *Att skriva examensarbete inom utbildningsvetenskap, 5*: Malmö: Studentlitteratur, s. 39

personer som vi blivit tipsade om från sakkunniga. Ett utkast till intervjufrågor skickades till intervjupersonerna så de kunde förbereda sig. Intervjuerna hölls främst för att få del av intervjupersonernas kunskap, tankar och erfarenheter inom ämnet men även för att diskutera rättsläget. En del intervjupersoner hade dock en klarare bild över rättsläget och hade studerat rättsfall mer än andra. Det var dock inget som vi hade som krav för intervjuerna. Utifrån om personerna var pålästa om rättsläget eller inte tog intervjuerna lite olika riktning.

Intervjufrågorna och utförliga svar från varje intervjuperson finns i bilaga 1. I rapporten finns en sammanfattning för varje yrkesgrupp. Utifrån svaren och allt insamlat material har en slutlig analys och slutsats gjorts.

## 2 Lagstiftning

För att klargöra vilka lagar som berör ämnet har relevant lagtext lyfts fram och sammanfattats i nedanstående avsnitt. Det ger en inblick i lagstiftningen vilket gör att läsaren har lättare att förstå domstolarnas resonemang i rättsfallen som presenteras i kapitel 5.

För att se skillnaden mellan skadeståndslagen och expropriationslagen ur värderings- och värdebestämningssynpunkt är även expropriationslagen presenterad nedan. De lagar, förutom skadeståndslagen och expropriationslagen, som är aktuella är brottsbalken, försäkringsavtalslagen, jordabalken, rättegångsbalken och väglagen.

### 2.1 Brottsbalken

Nedan följer ett utdrag ur brottsbalken där relevanta paragrafer redovisas.

#### *12 kap.*

*1 § Den som förstör eller skadar egendom, fast eller lös, till men för annans rätt därtill, döms för skadegörelse till böter eller fängelse i högst ett år. Lag (2003:857).*

**Kommentar:** Olovlig avverkning av träd är ett brott, skadegörelse, vilket är straffsanktionerat och kan få allvarliga konsekvenser.

*2 § Är brott som i 1§ sägs med hänsyn till skadans obetydlighet och övriga omständigheter vid brottet att anse som ringa, skall för åverkan dömas till böter.*

*Den som i skog eller mark olovligen tager växande träd eller gräs eller, av växande träd, ris, gren, näver, bark, löv, bast, ollon, nötter eller kåda eller ock vindfälle, sten, grus, torv eller annat sådant, som ej är berett till bruk, dömes för åverkan, om brottet med hänsyn till det tillgripnas värde och övriga omständigheter är att anse som ringa.*

**Kommentar:** I första hand utdöms böter i fall med olovlig avverkning då det oftast är att anse som ringa.

### 2.2 Expropriationslagen

Nedan följer ett utdrag ur expropriationslagen där relevant paragraf redovisas. Paragrafen är dock inte redovisad i sin helhet utan endast det för ämnets relevanta delar.

#### *4 kap.*

*1§ För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, i den mån inte annat följer av vad som sägs nedan, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som*

*uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.*

*Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen. Detta gäller dock inte när expropriation sker för ändamål som avses i 2 kap. 7 §.*

**Kommentar:** Expropriationslagens regler beträffande ersättningen är klar. Här ska marknadsvärdeminskningen som uppkommer genom expropriationen plus 25 % ersättas. Expropriationslagens regler ligger dock utanför detta examensarbets ramar men som vi nämnde ovan presenteras den lite kort för att visa på skillnader och likheter i skadeståndslagen.

### 2.3 Försäkringsavtalslagen

Nedan följer ett utdrag ur försäkringsavtalslagen där relevant paragraf redovisas.

#### **6 kap.**

*2 § Avser försäkringen värdet av egendom, skall värdet anses motsvara återanskaffningspriset omedelbart före försäkringsfallet med avdrag för ålder och bruk samt, när skadan inte avser en byggnad, för nedsatt användbarhet och annan omständighet. Om återanskaffning inte kan ske, skall värdet i stället anses motsvara vad det skulle ha kostat att omedelbart före försäkringsfallet anskaffa likvärdig egendom. Kan egendomen repareras på ett godtagbart sätt, gäller det som sägs i första meningen om återanskaffningspriset i stället om reparationskostnaden.*

*Första stycket gäller inte om annat framgår av försäkringsavtalet.*

**Kommentar:** Värdet av ett träd som förstörts ska i försäkringssammanhang anses motsvara återanskaffningspriset omedelbart före skadan med avdrag för ålder och bruk samt för nedsatt användbarhet och annan omständighet.

### 2.4 Jordabalken

Nedan följer ett utdrag ur jordabalken där relevanta paragrafer redovisas.

#### **2 kap.**

*1 § Till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel.*

**Kommentar:** Träd är således att klassa som ett fastighetstillbehör och förstöring av ett träd blir enligt jordabalken en partiell skada på fastigheten och dess marknadsvärde.

**3 kap.**

*2§ Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.*

*Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens eller områdets ägare i stället gälla tomträttshavaren. Lag (1992:1209).*

**Kommentar:** Det är inte tillåtet att såga ner eller ta bort ett träd på någon annans fastighet utan fastighetsägarens samtycke. Skulle dock en gren eller rot från ett träd hänga över på den egna fastigheten får borttagning ske men inte utan att först ge den andra fastighetsägaren rätt att själv utföra åtgärden om det kan tänkas medföra skada av betydelse för denne. Att ta ner ett träd på grannens fastighet utan samtycke är således att klassa som olovlig avverkning.

## 2.5 Rättegångsbalken

Nedan följer ett utdrag ur rättegångsbalken där relevant paragraf redovisas:

**35 kap.**

*5 § Om det är fråga om uppskattning av en inträffad skada och full bevisning om skadan inte alls eller endast med svårighet kan föras, får rätten uppskatta skadan till skäligt belopp. Så får också ske om bevisningen kan antas medföra kostnader eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till skadans storlek och det yrkade skadeståndet avser ett mindre belopp. Lag (1988:6).*

**Kommentar:** I de fall där domstolarna inte anser den redovisade bevisningen i fallet tillräcklig får de uppskatta skadan till ett skäligt belopp. Exempel på detta visas i några av de rättsfallen som presenteras senare i arbetet, där har domstolarna inte ansett att bevisningen för vald värderingsmetod varit tillräcklig.

## 2.6 Skadeståndslagen

Nedan följer ett utdrag ur skadeståndslagen där relevanta paragrafer redovisas.

**2 kap.**

*1 § Den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan. Lag (2001:732).*

**Kommentar:** Denna så kallade culpa regeln är huvudregel i den utomobligatoriska skadeståndsrätten. En sakskada kan ge rätt till ersättning för ekonomisk skada som fallet kan vara vid olovlig avverkning. Däremot gäller regeln inte ren förmögenhetsskada, som istället regleras i 2 §.

*2 § Den som vållar ren förmögenhetsskada genom brott skall ersätta skadan. Lag (2001:732).*

**Kommentar:** Detta är en utvidgning från skadeståndsansvaret i 1§. Detta hänger ihop med att den skadelidande ska ha samma förmögenhetsställning före som efter skadan.

**5 kap.**

*7 § Skadestånd med anledning av sakskada omfattar ersättning för*

- 1. sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning,*
- 2. annan kostnad till följd av skadan,*
- 3. inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet. (Lag 1975:404).*

**Kommentar:** Bestämmelsen rör bara saksador och ersättning utgår för det som är lägst av reparationskostnaden och att köpa en ny sak. Ska skadeståndets storlek bestämmas utifrån skadeståndslagens regler ska återanskaffningskostnaden och värdeminskningen på fastigheten ersättas.

Enligt *NJA 1957 s 499* är huvudregeln alltid att skadevållaren ansvarar för hela skadan även om en sak visar sig vara mycket mer värdefull än vad skadevållaren kunnat förutse.

## 2.7 Väglagen

Nedan följer ett utdrag ur väglagen där relevanta paragrafer plockats ut. Paragraferna är dock inte redovisade i sin helhet utan endast det för ämnets relevanta delar.

*30 § Vägrätt innefattar rätt för väghållaren att nyttja mark eller annat utrymme som behövs för en väg, trots den rätt som någon annan kan ha till fastigheten.*

**Kommentar:** Trafikverket tar mark i anspråk för ett vägprojekt genom vägrätt. Som framkommer i lagen ger vägrätten Trafikverket stor rätt att nyttja marken som kan liknas vid en fastighetsägares rätt.

*55 § Har väghållare fått vägrätt, är fastighetens ägare berättigad att av väghållaren få intrångsersättning och ersättning för annan skada till följd av vägens byggande eller användande, om det inte har avtalats eller uppenbarligen förutsatts att ersättning inte ska lämnas. Samma rätt till ersättning har en innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastigheten, om rätten inte har upplåtits efter det att marken eller utrymmet togs i anspråk.*

*När ersättningen bestäms gäller 4 kap. expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar.*

*På ersättningen ska det betalas ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då marken eller utrymmet togs i anspråk till och med den dag då betalning ska ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Lag (2010:818).*

**Kommentar:** Enligt väglagen ska Trafikverket utge intrångsersättning till fastighetsägaren eller en nyttjanderättshavare som innehar marken. Denna ersättning bestäms enligt expropriationslagens regler men det handlar om fall då Trafikverket innehar vägrätt. I fall med olovlig avverkning har de inte vägrätt eller ett avtal utan detta är något som görs olovligen och därför anses inte expropriationslagens ersättningsregler gälla.

**63 §** *Väghållaren skall ersätta skador till följd av att han har förvärvat rätt*

- 1. att inrätta särskild vinterväg,*
- 2. att nyttja mark eller annat utrymme i närheten av vägområde för upplag eller liknande ändamål i samband med byggande av väg,*
- 3. att anordna tillfällig väg,*
- 4. att intill vägområde sätta upp snöskärm.*

*Väghållaren skall också ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 34 §, 45 § fjärde stycket eller 53 § eller till följd av ett föreläggande som har meddelats med stöd av 52 §. För skador som har uppstått till följd av åtgärder som avses i 53 § utgår ersättning endast om skadorna är avsevärda.*

*Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte om det har avtalats eller uppenbarligen förutsatts att ersättning inte skall lämnas. Lag (2005:940).*

**Kommentar:** Det som är intressant här är att Trafikverket ska ersätta exempelvis skador som uppstår när de inrättar en tillfällig väg. Hur detta ska värderas nämns i slutet av arbetet.

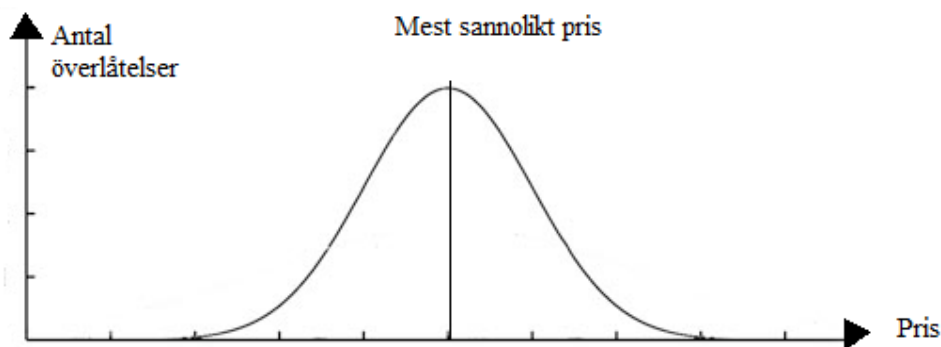




### 3 Teoretiska utgångspunkter för ersättningar

#### 3.1 Marknadsvärde

Definitionen för marknadsvärde är en fastighets mest sannolika pris vid försäljning på den allmänna marknaden. Detta kan illustreras i en statistisk modell, i en normalfördelningskurva. Antagande om att fastigheten säljs ett stort antal gånger vid samma tillfälle görs. Det försäljningspris som uppkommer flest antal gånger benämns marknadsvärdet. Självklart finns det en viss osäkerhet då det inte är något fastslaget pris.<sup>3</sup>



Figur 3.1.1 Normalfördelningskurva<sup>4</sup>

#### 3.2 Dagsvärde

Inom skadeståndsrätten representerar dagsvärdet det värde den skadade egendomen hade precis före skadetillfället. Enligt 6 kap 2§ FAL är det dagsvärdet som ska ersättas vid skada på försäkrad egendom enligt den s.k. dagsvärdesprincipen. Dagsvärdesprincipen brukar tillämpas inom skadeståndsrätten och innebär att den skadade egendomen ska värderas till återanskaffningskostnaden precis innan skadan med avdrag för ålder, bruk, nedsatt användbarhet och eventuell annan omständighet. Det är en huvudprincip som används för värdering av skada på egendom.<sup>5</sup> En del hovrättsdomslut som kommit på 2000-talet, vilka analyseras i kapitel 5 har funnit stöd i FAL för hur skadevärderingen ska genomföras. De modeller som används i Sverige idag för att värdera återställningskostnaden presenteras i kapitel 4.

<sup>3</sup> Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L., 2011: *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, upplaga 3: Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 94

<sup>4</sup> *ibid* s. 94

<sup>5</sup> Radetzki, M., 2012: *Skadeståndsberäkning vid sakskada*, upplaga 2: Stockholm: Svenska Försäkringsföreningen, s. 71, 76

### 3.3 Vinstdelning

Vi har valt att i detta avsnitt kort presentera grunderna bakom vinstdelning. Vinstdelning är nämligen något som lyfts fram senare i arbetet som förslag till att fördela skadeståndet.

Thomas Kalbro beskriver fenomenet vinstfördelning när det gäller en exploateringsvinst på fastigheter i sin avhandling från 1988.<sup>6</sup> På samma sätt kan det vid olovlig avverkning bli fråga om en vinst, dock inte på grund av exploatering utan på grund en marknadsvärdeökning i samband med en brottslig handling.

Vid bestämmandet av ersättning enligt *FBL* och *AL* ska i vissa fall inte endast ersättning för skadan utges utan också en skälig vinstfördelning göras mellan avträdare och tillträdare av den berörda egendomen<sup>7</sup>. Vinstfördelning regleras i 5 kap *FBL*. Vinstfördelning tillämpas då det inte är uppenbart att marken kunnat tas i anspråk enligt *PBL* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, det vill säga inga skadeståndsfall<sup>8</sup>. När ersättning ska utges som vinstfördelning ska en skälig andel av den vinst som uppkommit läggas till den marknadsvärdeminskning som uppstått på grund av markförvärvet<sup>9</sup>. Enligt förarbeten innebär skälig vinstfördelning den ersättning som skulle nåtts vid en normal frivillig överenskommelse<sup>10</sup>.

### 3.4 Trafikverkets markåtkomst

Väglagen ger Trafikverket rätt att ta mark i anspråk för väg genom en fastställd vägplan. Denna rätt kallas vägrätt och uppkommer när marken tas i anspråk. Under vägrätten har väghållaren rätt att nyttja och bestämma över markens användning såsom en fastighetsägare har. Trafikverket kan, i mindre projekt med endast marginell ytterligare omgivningspåverkan, även få vägrätt genom att upprätta avtal med varje berörd fastighetsägare. I de fallen behövs ingen vägplan för att vägrätten ska uppstå.<sup>11</sup> När Trafikverket behöver tillfällig tillgång till ett markområde kan detta tas i anspråk genom tillfällig nyttjanderätt som skrivs in i vägplanen<sup>12</sup>.

---

<sup>6</sup> Kalbro, T., 1988: *Fördelning av exploateringsvinst mellan fastighetsägare*: Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan

<sup>7</sup> Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L., 2011: *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur, upplaga 3*: Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 65

<sup>8</sup> *ibid* s. 101

<sup>9</sup> Kalbro, T. & Lindgren, E., 2011: *Markexploatering, upplaga 4:2*: Visby: Norstedts Juridik AB, s. 113

<sup>10</sup> Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L., 2011: *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur, upplaga 3*: Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 147

<sup>11</sup> Trafikverket, Svensson J., 2012: *Riktlinjer vid markförhandling*: Trafikverket, s.11

<sup>12</sup> *ibid* s. 12

Vid markåtkomst för järnväg krävs en lagakraftvunnen järnvägsplan, eller vid mindre projekt med endast marginell ytterligare omgivningspåverkan, genom skriftligt avtal<sup>13</sup>.

### 3.4.1 Skadehanteringen inom Trafikverket

Trafikverket har vid förberedande undersökningar enligt 34§ VägL och 3:1 LBJ inte rätt att fälla träd eller skada buskar utan att fastighetsägarens samtycke har inhämtats. Denna lag är alltså bara aktuell innan Trafikverket fått en lagakraftvunnen plan och kan inte användas när bygget väl är igång. Det finns inte någon paragraf som reglerar fällning av träd efter det att planen vunnit laga kraft och därför måste det utredas och förtydligas för vad som gäller i dessa fall. Skulle Trafikverkets anlitate entreprenörer av misstag avverka träd utan lov ska fastighetsägaren bli ersatt.<sup>14</sup> Ersättningen ska bestämmas i samförstånd med fastighetsägaren men på grund av en del oklarheter i denna typ av skadevärderingar kommer riktlinjerna för tillvägagångssättet förtydligas i detta examensarbete.

Enligt 55§ väglagen respektive 4:4 LBJ har fastighetsägaren rätt till ersättning för skador som uppstår på fastigheten som en följd av byggandet.

Fastighetsägare som inte är berörda av markintrång eller en nyttjanderätt men ändå vill föra skadeståndsanspråk hanteras enligt miljöbalken eller skadeståndslagens regler<sup>15</sup>.

Skadeståndskrav som ställs av fastighetsägare utefter befintliga vägar och järnvägar hanteras enligt miljöbalkens regler<sup>16</sup>.

Avtal ska tecknas för att reglera skador som uppstår under byggandet och orsakas av Trafikverkets anlitate entreprenörer. En utgångspunkt brukar vara att fastighetsägaren ska hållas skadelös, ur ekonomisk synvinkel. Detta innebär att fastighetsägaren ska befinna sig i samma förmögenhetssituation innan- som efter skadan.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Trafikverket, Svensson J., 2012: *Riktlinjer vid markförhandling*: Trafikverket, s.12

<sup>14</sup> ibid s. 10

<sup>15</sup> ibid s. 19

<sup>16</sup> ibid s. 19

<sup>17</sup> ibid s. 10



## 4 Värderingsmodeller

För att kunna reda ut vilken modell som ska användas vid skadevärdering av tomtanläggningar görs nedan en presentation av värderingsmodeller för träd som är allmänt vedertagna i Sverige. Värderingsmodeller tas senare upp i arbetet dels genom rättsfallen men även i diskussion - och analys delen. När arbetet skrivits har vi haft dessa modeller i åtanke och därför ges nu läsaren en kort teori bakom modellerna för att kunna tillgodogöra sig resterande innehåll bättre.

### 4.1 Tomtanläggningsmetoden - för värdering av tomtanläggningar enligt expropriationslagen

Tomtanläggningsmetoden är framtagen av Lantmäteriet och en ny uppdaterad version kom ut år 2012. Vid värdering i samband med expropriation har modellen blivit standard att använda av värderare. En del använder denna modell även i skadeståndsfall så därför ansågs det nödvändigt att göra en presentation av modellen i arbete. Modellen utgår från marknadsvärdeminskningen och inte återanskaffningskostnaden som övriga modeller som senare presenteras gör.

Enligt *ExL 4 kap 1§* ska marknadsvärdeminskningen av en fastighet ersättas vid intrång i tomtmark vid ett infrastrukturprojekt. Marknadsvärdeminskningen delas upp i delposter som sedan ska ersättas, dessa delposter är:

- Värдемinskning på grund av att areal tas i anspråk
- Värдемinskning till följd av förlust av fastighetstillbehör
- Värдемinskning till följd av s.k. företagsskador (miljöskador) på restfastigheten<sup>18</sup>.

Delposterna utgör marknadsvärdeminskningen och efter en lagändring 2010 ska ett påslag med 25 % göras på den del som inte utgörs av företagsskada<sup>19</sup>. Modellen fokuserar och beskriver värderingsförfarandet vid ”värдемinskning till följd av förlust av fastighetstillbehör” som exempelvis är vegetation, markanläggningar och komplementbyggnader som alla fått samlingsnamnet ”tomtanläggningar”.<sup>20</sup>

Grundtankarna bakom modellen är:

- Det finns ett tak för den förlust som en tomtanläggning kan ge upphov till eftersom detta endast är en av flera påverkande faktorer som påverkar värdet av en bebyggd småhusfastighet.
- Det är tomtanläggningens funktion som oftast efterfrågas av marknaden, inte dess art, sort och ålder i detalj.

---

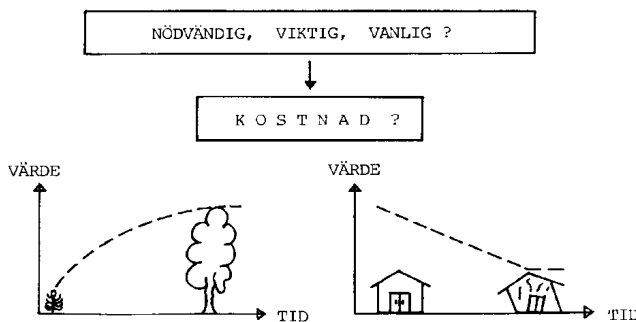
<sup>18</sup> Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*. Gävle: Lantmäteriet, s.7

<sup>19</sup> ibid s. 7

<sup>20</sup> ibid s. 7

- Marknaden kommer göra en uppskattning av tomtanläggningen om den är väsentlig eller ej. Med väsentlig menas om den har en viktig funktion att fylla och/eller om den är vanligt förekommande på liknande fastigheter. Är den väsentlig kommer den återuppföras av en ny fastighetsägare.
- Köparen på marknaden antas vara kostnadsmedveten. Köparen gör alltså en uppskattning om vad en väsentlig tomtanläggning är värd och saknas tomtanläggningen görs ett avdrag på priset utifrån vad det skulle kosta att återuppföra anläggningen.
- För väsentlig vegetation görs ett "funktionstillägg". Detta funktionstillägg motsvarar skillnaden mellan ersättningen för en nyplanterad växt och en fullvuxen växt. När tomtanläggningen uppnått sin funktion antas anläggningen nått sitt högsta värde.
- Ett visst "slitageavdrag" antas gälla vid tekniska anläggningar. Detta fungerar som en motsats till funktionstillägget. Ett avdrag görs från nyanläggningskostnaden. Slitageavdraget kan dock aldrig göras ända ner till noll utan ger alltid ett visst bidrag till värde. Exempelvis fungerar alltid ett staket som en revirmarkering, oavsett hur slitet staketet är.
- Funktionstillägget och slitageavdraget antas vara samma för alla fastigheter oavsett dess oskadade värde.
- Oväsentliga tomtanläggningar för den normale köparen påverkar inte marknadsvärdet och ersätts därför inte.
- Mindre väsentliga objekt har dock en påverkan på marknadsvärdet genom helhetsintrycket.<sup>21</sup>

Principen för funktionstillägget respektive slitageavdraget presenteras i figur 4.1.1 nedan.

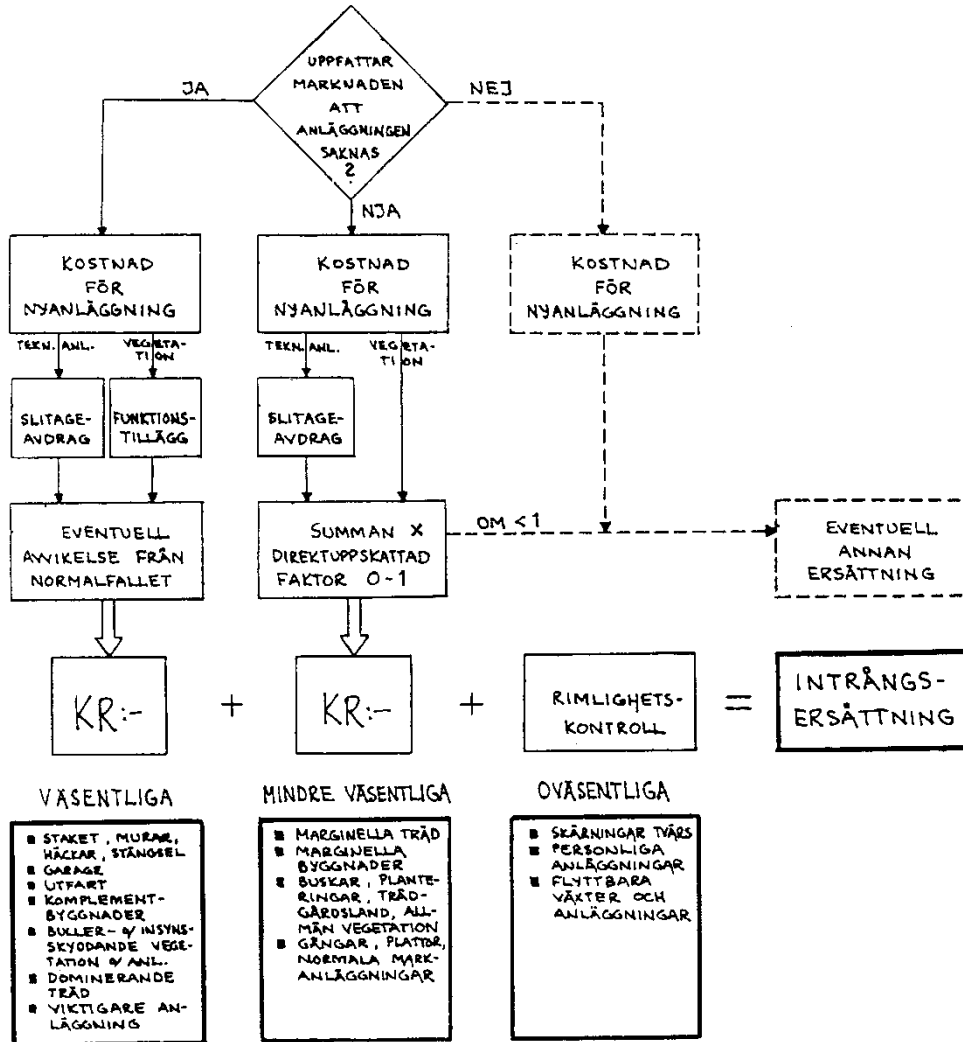


Figur 4.1.1 Principskiss för värdet av väsentliga objekt. Funktionstillägg och slitageavdrag<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*. Gävle: Lantmäteriet, s. 9-10

<sup>22</sup> *ibid* s. 10

Tillvägagångssättet för värderingen beskrivs i Lantmäteriets rapport enligt nedanstående figur 4.1.2:



Figur 4.1.2 Värderingsförfarandet<sup>23</sup>

Objekten delas in i tre grupper beroende på deras betydelse för fastighetens funktion och värde. Om tomtanläggningen är väsentlig ersätts nyplanteringskostnaden/nyanläggningskostnaden för denna. Funktionstillägg respektive slitageavdrag görs sedan på detta belopp och en del andra korrigeringar kan även göras om anläggningen skiljer sig mycket från normalfallet. Summan av inköpspris och planteringskostnad beräknas (A). För mindre väsentliga objekt beräknas också nyanläggningskostnaden och på detta ett eventuellt slitageavdrag.

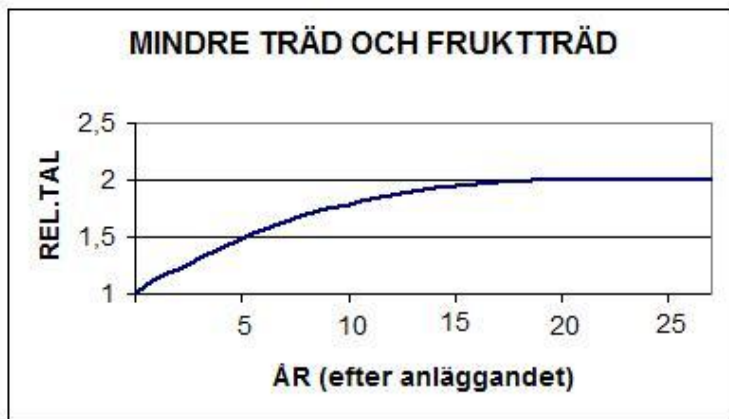
<sup>23</sup> Sjödin, E., 2012: Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen. Gävle: Lantmäteriet, s. 11

Dock görs inget funktionstillägg utan för vegetation används nyplanteringskostnaden direkt. Totalsumman av dessa multipliceras sedan med en direktuppskattad faktor, oftast mindre än 1 till ett marknadsvärdebidrag (B).<sup>24</sup>

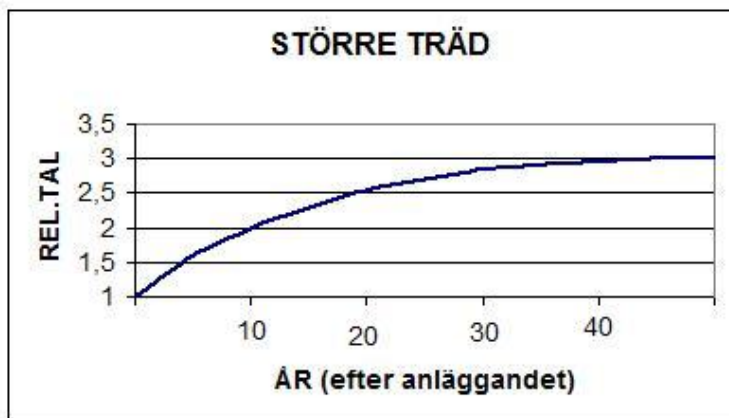
Oväsentliga objekt ger ingen ersättning. Annan ersättning kan dock betalas i speciella och personliga fall. A och B adderas ihop och är efter vissa eventuella justeringar av värderingsmannen det belopp som uppskattas utgöra marknadsvärdeminskningen i samband med tomtanläggningens borttagande.

Ett väsentligt objekt har fullt genomslag på marknadsvärdet, mindre väsentligt har mindre genomslag och oväsentligt inte har något genomslag på marknadsvärdet<sup>25</sup>.

Funktionstilläggen för olika typer av träd visas i tabell 4.1.1 och 4.1.2 nedan.



Tabell 4.1.1 Funktionstillägg för mindre träd<sup>26</sup>



Tabell 4.1.2 Funktionstillägg för större träd<sup>27</sup>

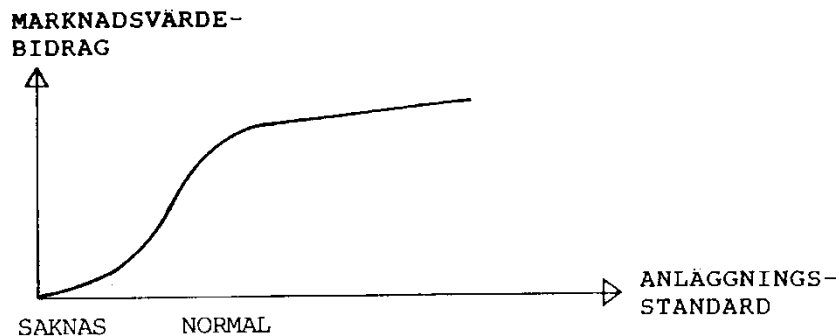
<sup>24</sup> Sjödin, E., 2012: Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslage: Gävle: Lantmäteriet, s. 12

<sup>25</sup> ibid s. 11

<sup>26</sup> ibid s. 13



Olika tomtanläggningar kan förstås ha olika värde för olika köpare. I modellen talas det om "marknaden" och med det menas den "genomsnittlige" och den "normalt förnuftige" köparens preferenser. Värdeuppskattningen får därför ses som genomsnittlig då en köpare kanske hade värderat en tomtanläggning väldigt högt medan den är helt oviktig för en annan.<sup>28</sup> Marknadens uppfattning om en tomtanläggning torde följa nedanstående kurva i figur 4.1.3.



Figur 4.1.3 Principiell funktion för tomtanläggningarnas marknadsvärdebidrag.<sup>29</sup>

För vissa anläggningar gäller inte ovan använda resonemang, exempelvis bullerskyddande anläggningar som är nödvändiga för fastighetens funktion. Dessa har fullt genomslag på marknadsvärdet oavsett standard.

I värderingen gäller det att värdera på objektnivå samtidigt som en helhetssyn på intrånget behålls. Det är viktigt att få med en fastighetsägares upplevelse av intrånget samtidigt som ersättningen inte ska beräknas utifrån dennes individuella värde.<sup>30</sup>

Objektets funktion är det som ska vara utgångspunkten i värderingen och dess art, sort och utseende har underordnad betydelse. Två helt olika objekt kan ha samma betydelse för marknadsvärdet för fastigheten och en och samma vegetation kan ha olika betydelse för värdet beroende på var den är placerad på tomten. En häck som står i tomtgräns har mer genomslag på marknadsvärdet än en häck som står placerad mitt i tomten.<sup>31</sup>

En fastighetsägare antas reagera på något av följande tre alternativ när den ställs inför en fastighet som har, respektive saknar en tomtanläggning:

- Objektet har stor betydelse för fastighetens funktion eller är så allmänvanlig att det föranleder en prissänkning baserad på kostnaden att uppföra objektet på fastigheten.

<sup>27</sup> Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*. Gävle: Lantmäteriet, s. 13

<sup>28</sup> ibid s. 23

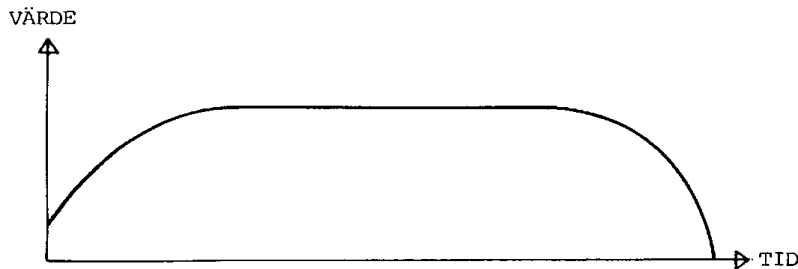
<sup>29</sup> ibid s. 24

<sup>30</sup> ibid s. 24

<sup>31</sup> ibid s. 25

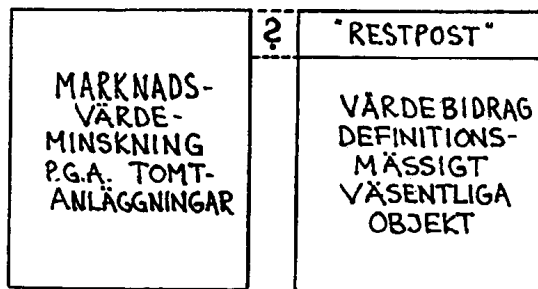
- Objektet har ingen större betydelse i sin ensamhet men tillsammans med avsaknaden av andra objekt eller om objektet ställs i relation till övriga tomtens utseende kan detta föranleda en prissänkning.
- Objektet saknar helt betydelse för köparens prissättning oavsett omgivning.<sup>32</sup>

Figur 4.1.4 nedan visar att vegetationen antas uppnå sitt högsta värde först efter en viss tid. Växten har då vuxit upp till sin fulla storlek och kan utgöra exempelvis insynsskydd eller revirmarkering. För fruktträd tar det också tid tills det uppnår sitt högsta värde då det tar tid innan det bär frukt. Kurvan är på sikt avtagande då vegetationen kommer minska i värde med tiden i takt med att växten blir äldre. Tillslut måste växten bytas ut.<sup>33</sup>



Figur 4.1.4 Principiell värdeutveckling för vegetation<sup>34</sup>

Tomtanläggningar som är mindre väsentliga antas inte ha samma nödvändighet att återanskaffas. Marknaden antas inte göra någon separat värdebedömning för dessa utan är istället en del av helhetsintrycket. Ibland har tomtanläggningar som anses som mindre väsentliga, betydelse för den totala tomtens beskaffenhet och värde, och ibland inte. Deras värde skulle därmed kunna beskrivas som en restpost som i figur 4.1.5 nedan om hela värdeminskningen på tomtanläggningarna vore känd.<sup>35</sup>



<sup>32</sup> Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*: Gävle: Lantmäteriet, s. 25-26

<sup>33</sup> ibid s. 28

<sup>34</sup> ibid s. 28

<sup>35</sup> ibid s. 29-30

*Figur 4.1.5 Värdebidraget från de mindre väsentliga objekten kan beskrivas som en restpost.*<sup>36</sup>

## 4.2 Koch värderingsmetod

Kochmetoden har tagits fram för tyska förhållanden av Werner Koch och en anpassad variant för svenska förhållanden har gjorts av Helmut Pribbernow och Per-Ola Fritzon<sup>37</sup>. Kochmetoden är en modell som utgår från återställningskostnaden för ett träd till skillnad från den ovan redovisade Lantmäteriets modell.

Kochs värderingsmetod bygger på den så kallade sakvärdesmetoden. Kortfattat innebär det att ett trädets återställningskostnad ligger till grund för skadeersättningen<sup>38</sup>. Med återställningskostnaderna menas kostnader för planta, plantering, kompletteringsplantering, etableringsskötsel, tillväxtskötsel samt ränta för hela investeringen<sup>39</sup>.

Kochmetoden tar sikte på att antingen beräkna återställningskostnader för att ersätta det skadade trädet med ett träd av motsvarande storlek eller beräkna framställningskostnader med utgångspunkt från ett nyplanterat litet träd<sup>40</sup>.

Ersättningsvärdering av ett skadat träd som ersätts av ett annat träd av motsvarande storlek görs främst när trädet har haft en dominerande placering. Detta tillvägagångssätt är kostsamt på grund av höga material- och arbetskostnader samt att ett högre basbelopp ska förräntas. Detta alternativ används därför endast när det är väl motiverat. Sådana fall kan uppkomma när det estetiska intrycket har stor betydelse och helhetsbilden snabbt behöver återställas.<sup>41</sup>

Ersättningsvärdering som sker genom att plantera ett nytt litet träd görs betydligt oftare än ovanstående alternativ<sup>42</sup>. Ersättningen omfattar kostnaden för att införskaffa ett mindre träd och skötselkostnader för trädet. Skötselkostnaderna uppskattas för så många år som trädet förväntas nå den storlek som trädet hade<sup>43</sup>. Den totala kostnaden för detta alternativ är lägre trots att tillväxttiden är längre än vid plantering av ett stort träd<sup>44</sup>.

---

<sup>36</sup> Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen*: Gävle: Lantmäteriet, s. 30

<sup>37</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>38</sup> Pribbernow, H. & Fritzon, P.-. O., 1980: *Värdering av träd och buskar, upplaga 4*: Stockholm: Stockholms Fritidsförvaltning parkenhenten, s. 5

<sup>39</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>40</sup> Pribbernow, H. & Fritzon, P.-. O., 1980: *Värdering av träd och buskar, upplaga 4*: Stockholm: Stockholms Fritidsförvaltning parkenhenten, s. 6-7

<sup>41</sup> *ibid* s. 7

<sup>42</sup> *ibid* s. 7

<sup>43</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>44</sup> Pribbernow, H. & Fritzon, P.-. O., 1980: *Värdering av träd och buskar, upplaga 4*: Stockholm: Stockholms Fritidsförvaltning parkenhenten, s. 7

Beräkningarna i metoden bygger på antagande om trädets livslängd och om trädets optimala storlek i förhållande till den miljö trädet växer i <sup>45</sup>. Formeln ser ut som följer:

$$\text{Skattat värde} = \text{basvärde} \times \text{åldersfaktor (förväntad livslängd mm)} \times \text{defekter} \times \text{skada}^{46}$$

Basvärdet representerar det framtida värdet av ett fullvuxet friskt träd som sedan reduceras av värdenedsättande faktorer såsom ålder, defekter och skada <sup>47</sup>. Basfaktorn omfattar inköp av träd och övrigt material, plantering och skötsel under etableringstiden, vilken är minst tre år. Det görs dessutom ett risktillägg på 15 %. I faktorn ingår även ränta för plantering och skötsel till dess att trädet når önskad storlek eller ålder. I framräkningen av basvärdet tas det även hänsyn till växtplatsen, kompensation ges beroende på om trädet växte i en steril miljö eller en grön miljö. När ovannämnda faktorer är beräknade kan basvärde betraktas som ett optimalt värde som nu ska reduceras av värdenedsättande faktorer.<sup>48</sup>

Koch delar in trädet i tre olika utvecklingsfaser; tillväxtperiod, optimal tillväxtperiod och värdeminskingsperiod <sup>49</sup>. I tillväxtperioden stiger trädets värde tills dess att trädet når den optimala tillväxtperioden. Den fasen uppnås när trädet når sin optimala storlek i förhållande till tillväxtmiljön. Perioden uppskattas vara 20 % av trädets totala livslängd. Den eventuella tillväxt trädet kan ha i denna fas ökar inte värdet på trädet så under hela denna fas är värdet konstant.<sup>50</sup> I värdeminskingsperioden skrivs värdet på trädet av och når värdet 0 när trädet nått sin uppskattade ålder <sup>51</sup>.

### 4.3 Stritzkes värderingsmetod

Metoden togs fram av Klaus Stritzke år 1978 på begäran av Byggnadsstyrelsen. Metoden är en kombination av flera olika metoder från olika länder som fanns på marknaden vid denna tidpunkt.<sup>52</sup> Metoden är enligt Stritzke själv främst framtagen för att användas för att värdera vegetation i exploateringssammanhang. Den är därför mindre lämplig när det handlar om att värdera träd som avverkats olovligt.<sup>53</sup>

---

<sup>45</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>46</sup> Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett trädets värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen. s.14

<sup>47</sup> Pribbernow, H. & Fritzon, P.-. O., 1980: *Värdering av träd och buskar, upplaga 4*: Stockholm: Stockholms Fritidsförvaltning parkenhenten, s. 7

<sup>48</sup> ibid s. 6

<sup>49</sup> ibid s. 11

<sup>50</sup> ibid s. 12

<sup>51</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>52</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 2

<sup>53</sup> Krenslar, P. & Alvem, B.-. M., 2011: *Utveckla en Stockholmsmodell för trädvärdering*: Stockholm: Stockholm stads trafikkontor, s. 2

Beräkningsformel för Stritzkes metod ser ut som följer:

$$\text{Skattat värde} = \text{trädslag (3-8)} * \text{helhetsintryck (0-10)} * \text{växtplats (6-10)} * \text{växtzon (1.1-1.7)} * \text{stamomfång (cm2)} * \text{omräkningsfaktor} * \text{entreprenadindex} * \text{skadereglering (0-100\%)}^{54}$$

Det som dominerar i metoden är trädets stamomfång. Trädet ökar i värde med stamomfång upp till två meter sedan finns det en omräkningsfaktor som gör att värdet minskar om stamomfånget är större än två meter<sup>55</sup>. Entreprenadindex inhämtas från Statistiska centralbyrån och omräkningsfaktorn hittas i tabeller<sup>56</sup>. Helhetsintrycket påverkas av trädets hälsa, hur kraftigt trädet är samt hur det står i förhållande till andra träd. När en bedömning av hur kraftigt trädet är ligger fokus på utbredningen av trädets krona. Vid applicering av faktorn trädslag vägs trädets totala livslängd in, högt värde innebär en lång livslängd. Vid tillämning av växtplats och växtzon tas det hänsyn till miljön runt trädet respektive var i landet det står. Högst värde ges till träd som befinner sig på en plats där tillväxten av just det trädet inte är särskilt gynnsam. Stritzke använder en ersättningsprocent för att beräkna förlusten av ett skadat träd istället för värdenedsättande faktorer. Om ett träd är skadat till en viss procent kommer samma procentsats att dras av från det framräknade värdet och bli den slutliga ersättningen för det skadade trädet. När det uppstår skador på mer än 50 % anses trädet vara värdelöst och ska ersättas fullt ut, det vill säga till 100 %.<sup>57</sup>

#### 4.4 VAT 03

VAT 03 är en dansk framtagen värderingsmodell och används oftast av arborister när de gör en bedömning av ett träds värde<sup>58</sup>. Denna modell är den som används allra minst av värderare i Sverige utav de värderingsmodeller som har tagits upp i detta arbete.

Formeln till denna värderingsmodell ser ut som följer:

$$\text{Skattat värde} = \text{basvärde} * \text{hälsa(0-1)} * \text{läge(0-2)} * \text{ålder(0-1)}^{59}$$

Modellen utgår från ett basvärde som sedan multipliceras med ett antal faktorer. Basvärdet innefattar kostnader för köp, skötsel och plantering av ett träd i fem år (etableringskostnaden). Trädets hälsa, ålder och placering bedöms sedan för att multipliceras med basvärdet och för att få fram trädets skattade värde. Trädets hälsovariabel poängsätts mellan 0-5, där totalsumman av rötterna, större grenar,

---

<sup>54</sup> Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett träds värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen, s. 13

<sup>55</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 3

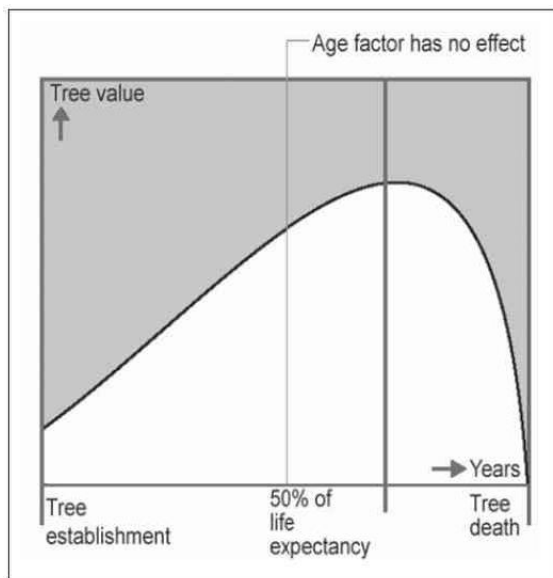
<sup>56</sup> Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett träds värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen, s.13

<sup>57</sup> Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen, s. 3

<sup>58</sup> Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett träds värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen, s. 12

<sup>59</sup> ibid s. 12

mindre grenar, stammen och löv. Den summan divideras sedan med 25 och ger ett värde mellan 0-1 som utgör trädets hälsa. Läget poängsätts mellan 0-5, det som poängsätts är läget utifrån naturlig anpassning, ekologisk anpassning, trädets arkitektur, synlighet och miljöfaktor synpunkt. Summan av alla lägesfaktorer divideras med 12,5 och ett värde mellan 0-2 fås fram. Trädets ålder är 1 fram till dess att trädet nått sin halva potentiella livslängd. Efter denna tidpunkt kan åldern ha en negativ värdepåverkan på trädet, vilket kan ses i figur 4.4.1.<sup>60</sup>



Figur 4.4.1 Ålderns inverkan på ett trädets värde enligt VAT03<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett trädets värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen, s. 12

<sup>61</sup> Randrup, T., Holgersen, S. & Poulsen, L., 2003: *Vaerdesaetning av traer i byrum, have, park og landskab*: Köpenhamn: Grønt Miljø, s. 5

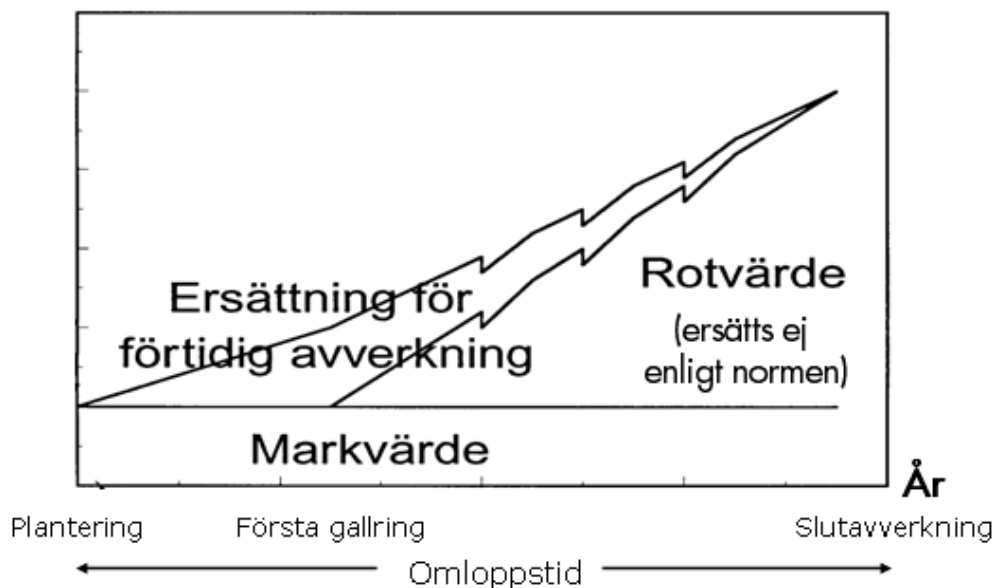
#### 4.5 Skogsnormen

För att visa på hur skog i normalfallet är värderat vid intrång i skogsmark kommer nedan en kort presentation av Lantmäteriets skogsnorm. Normen har tagits fram av Lantmäteriet och är endast en rekommendation till värdering av intrång i skogsmark. Skogsnormen tillämpas vid beräkningar av ersättning för intrång i skogsmark. Det är inte träd som stått i en skog som behandlas i examensarbetet men eftersom modellen ändå nämns i en del rättsfall och senare i intervjuer har vi valt att kort presentera tanken bakom modellen.

I skogsnormen utges ersättning för en rad olika poster. Posterna är:

- Markvärde
- Ersättning för förtidig avverkning (mervärde)
- Kanträd
- Framtida storm- och torkskador
- Övriga skador<sup>62</sup>

Kr



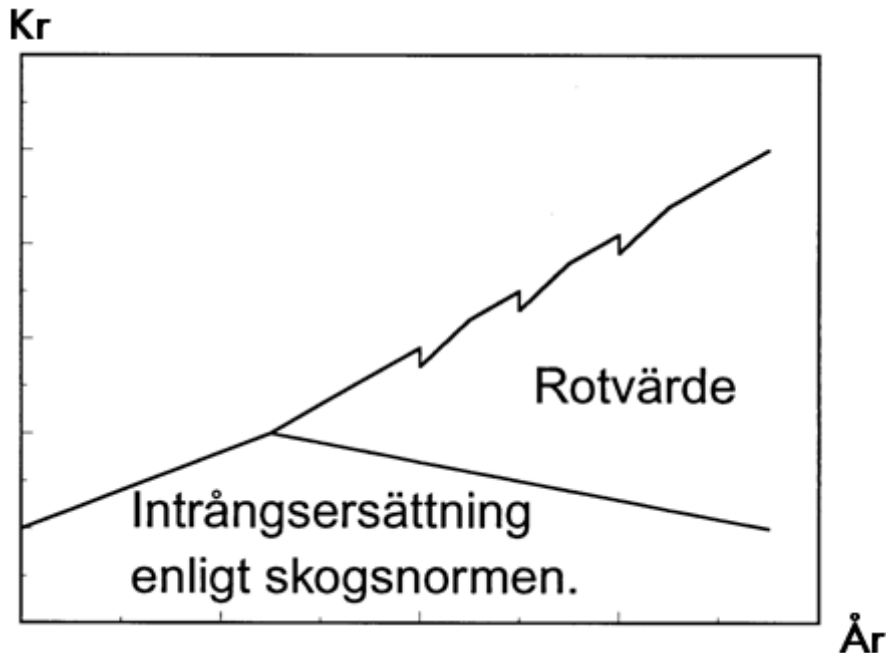
Figur 4.5.1 Ersättningen över tiden<sup>63</sup>

Figur 4.5.1 visar skogsnormens uppbyggnad och hur ersättningen förändras över tiden. Rotvärdet, vilket betyder värdet på stående träd i skogsmarken ersätts inte i skogsnormen. Avser inte fastighetsägaren att ta hand om dessa träd vid intrånget värderas de dock separat och ersätts därefter. X-axeln motsvarar en omloppstid för liknande skog med samma ålder och y-axeln visar ersättningen i kronor. Längst till

<sup>62</sup> Lantmäteriet, 2012: *Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark*: Gävle: Lantmäteriet, s. 3

<sup>63</sup> *ibid* s.3

vänster, vid år noll antas det att marken är kal och att skogen efter hand växer till sig med tiden.<sup>64</sup>



Figur 4.5.2 Inträngsersättningen över tiden<sup>65</sup>

Figur 4.5.2 visar hur inträngsersättningen förändras med omloppstiden<sup>66</sup>.

**Markvärdet:** Den kala marken utan träd. Detta beräknas genom att ta nuvärdet av alla intäkter och kostnader som hänger ihop med den framtida virkesproduktionen. Det är alltså markens förmåga att producera skog som värderas och inte träden som står där.<sup>67</sup>

**Ersättning för förtidig avverkning:** Detta är ersättning för att markägaren har investerat tid och pengar i ett träd som kanske ännu inte vuxit upp till den storlek och ålder att det inbringar något rotvärde. I så fall blir fastighetsägaren ändå ersatt eftersom denna räknat med ett rotvärde på trädet som om ett par år skulle vara möjligt att erhålla då det är dags att avverka. Ersättningen för förtidig avverkning visas i figur 4.5.2 ovan som skillnaden mellan den översta linjen och linjen för rotvärde. Ersättning för förtidig avverkning utges bara för de träd som idag finns på marken.<sup>68</sup>

<sup>64</sup> Lantmäteriet, 2012: *Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark* : Gävle: Lantmäteriet, s. 5

<sup>65</sup> ibid s. 5

<sup>66</sup> ibid s. 5

<sup>67</sup> ibid s. 6

<sup>68</sup> ibid s. 9



**Ersättning för kanträd:** För farliga kanträd utgår ersättning för markvärdet, vilket ofta är 30 % av markvärdet inne i skogsgatan. Markägaren kan fortfarande producera skog, men kommer antagligen vara med viss begränsning, till exempel höjd på grund av en elledning.<sup>69</sup>

**Framtida storm- och torkskador:** Ger ersättning för sådant som i framtiden kan komma att blåsa omkull eller torka ut.<sup>70</sup>

**Övriga skador:** Denna post är förhandlingsbar och varierar beroende på situationen. Det kan till exempel handla om ökade kostnader för avverkning och tillvaratagande av virke, avverkning vid olämplig årstid samt parcellering. Parcellering innebär att skogsskiftet delas upp på grund av intrånget och därmed bli svårare att sköta på ett rationellt sätt.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Lantmäteriet, 2012: *Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark* : Gävle:

Lantmäteriet, s. 16

<sup>70</sup> ibid s. 17

<sup>71</sup> ibid s. 3-4



## 5 Rättsfall

Rättsfallen som studerats och presenteras nedan omfattar ett fall från Högsta domstolen, tolv fall från hovrätten och två fall från tingsrätten. Högsta domstolen vill, enligt många personer vi pratat med i samband med arbetet, inte ta tag i denna fråga. Många advokater har försökt få upp ärende till Högsta domstolen men de har inte velat ta upp det och fallen har därmed inte getts prövningstillstånd, vilket många advokater anser frustrerande. Det finns dock relativt många och nya hovrättsdomar som vi presenterat. En del rättsfall som legat i gråzonen för om det är att betrakta som ett träd på tomtmark eller ej har uteslutits för att kunna skapa tydligare riktlinjer vid skadeståndsvärdering av tomträd. Fall som hanterar rena skogsfastigheter har också uteslutits då det ligger utanför examensarbetets gränser.

### 5.1 Högsta domstolen

#### 5.1.1 NJA 1919 s.1

**Bakgrund:**

G. Johansson avverkade 14 tallar, 13 granar och 4 björkar olovligen och Sura församling yrkade att Johansson ska förpliktas att betala ersättning till församlingen för trädens vedvärde samt för minskning av skönhetsvärde. Johansson var villig att betala ersättning för vedvärdet men i övrigt bestred han ersättningstalan.

**Häradsrätten (Motsvarar dagens tingsrätt):**

Häradsrätten konstaterade att dessa träd blivit olovligen avverkade, även om Johansson hävdar att han varit i god tro, och avverkningen hade avsevärt minskat det aktuella områdets skönhetsvärde. Johansson förpliktas att betala 200 kr i ersättning för vedvärde och 800 kr i ersättning för förlorat skönhetsvärde.

**Hovrätten:**

Svea hovrätt ansåg att det inte finns någon anledning att anse att träden som avverkats hade något särskilt värde som prydnadsträd och befriade därmed Johansson från att betala ersättningsbeloppet för förlorat skönhetsvärde.

**Högsta domstolen:**

Församlingen sökte revision där de begärde att ers kungliga majestät skulle ändra hovrättens dom och fastställa häradsrättens. Högsta domstolen biföll detta.

**Egen sammanfattning:** Högsta domstolen anser att ersättning för de avverkade träden ska utgå för både vedvärde och förlorat skönhetsvärde. Det spelar ingen roll om skadevällaren har varit i god tro eller ej. I dagens mål brukar domstolarna istället föra resonemang kring vårdslöshet än om god tro i enlighet med *SKL kap 2 § 1*. Om en åtgärd som avverkning av träd ska genomföras är det upp till avverkaren att kolla upp var gränserna går. I målet ges inte uppfattningen att dessa träd egentligen skulle ha medfört något särskilt skönhetsvärde. Om fallet jämförs med nyare mål där denna typ av ersättning grundas på att trädet utgjort ett särskilt estetiskt värde så skulle dessa

träd förmodligen inte omfattas av det. I nedanstående rättsfall redogörs för resonemang kring estetiskt tilltalande träd.

## 5.2 Avgörande från hovrätten

### 5.2.1 RH 1990:32

#### **Bakgrund:**

Stig H fällde olovligen en björk på Jan W:s fastighet. Björken stod ca en halv meter in på Jan W:s fastighet och ingick i en björkallé som följer en 100 meter lång infart från byvägen genom byn fram till Jan W:s gård. Björken som fällts var 60–70 år gammal och 10–12 meter hög och dess stam hade en diameter på ca 40 centimeter.

Jan W yrkade skadestånd av Stig H. För en värdering av skadan anlätade Jan W trädgårdsingenjören Folke Drugge. Drugge räknade fram kostnaden för en återplantering enligt följande: borttagning av stubbe och utbyte av ca två kubikmeter jord 4 000 kr, plantering av nytt träd med 35 cm stamomfång 4 300 kr, skötsel under tre månader – 20 timmar à 160 kr – 3 200 kr samt risktillägg 1 200 kr. Sammanlagt 12 700 kr. För förlorat helhetsintryck under 10 år har Drugge därutöver beräknat 5 000 kr. För återplantering och förlorat skönhetsvärde kräver Jan W således 17 700 kr i ersättning. Jan W yrkade även ersättning för egen arbetsförtjänst för återplanteringen.

Stig H medgav ersättning på 1 900 kr för trädet, för förlorat skönhetsvärde samt för två timmars arbete med återplantering.

#### **Tingsrätten:**

Efter tingsrätten hållit syn på platsen i fråga förpliktades Stig H att betala 1 900 kr jämte ränta till Jan W. Tingsrätten ansåg att trädet Jan W själv planterat var tillräckligt som ersättningsträd och eftersom det motstående trädet i allén redan var skadat och resten av träden i allén var av varierande ålder, sort och storlek så var förlusten av skönhetsvärdet marginell och därmed räckte denna ersättning gott och väl.

#### **Hovrätten:**

Svea hovrätt ändrar tingsrättens beslut och förpliktar Stig H att betala 11 500 kr i ersättning till Jan W. Hovrätten säger att det är skadestånd enligt 5 kap 7 § SKL som bland annat säger att ersättning ska utges för sakens värde, reparationskostnader och värdeminskningen samt annan kostnad till följd av skadan. Dock ger inte lagen någon hänvisning till hur ersättningen för skadan ska värderas. Enligt 37 § FAL (idag 6 kap 2 § FAL) beräknas vid skada på försäkrad egendom värdet i princip med ledning av kostnaden för återanskaffning av ny egendom av samma slag som den skadade hade vid tiden för skadan. Avdrag görs för ålder och bruk, eventuellt också för nedsatt användbarhet eller annan omständighet. Som en allmän princip vid domstolsprövning av skadestånd gäller vidare, enligt 35 kap 5 § RB, att rätten får uppskatta en inträffad skada till skäligt belopp, när full bevisning om skadan inte alls eller endast med svårighet kan föras.

Hovrätten anser att det är omständigheterna vid skadetillfället som avgör ersättningen, att det motstående trädet var skadat spelar ingen roll för ersättningens storlek. Jan W ska få skadeersättning för återanskaffningskostnader och förlorat skönhetsvärde eftersom trädet ingick i en allé. Hovrätten refererar också till de två äldre rättsfallen, *NJA 1898 s 290 och 1919 s 1*, där skadeersättning för förlorat skönhetsvärde har utgetts. När det gäller återanskaffningskostnaderna som enligt värderingen av Drugge uppgick till 12 700 kr har avdrag gjorts för borttagning av stubbe eftersom Stig H avlägsnat denna. Ersättning för Jan Ws arbetsförtjänst utges inte eftersom ersättning redan utges för återplantering.

### **Egen sammanfattning:**

Enligt skadeståndslagen ska ersättning utgå för sakens värde med hänsyn till värdeminskningen. Hur skadeersättningen ska beräknas anges inte i lagen men i målet har hovrätten tagit stöd av *6 kap 2 § FAL*. Den säger i princip att för försäkrad egendom ska ersättning utgå för återanskaffningskostnaden med avdrag för ålder och bruk. I detta fall utges skadeersättning för återanskaffningskostnader och för förlorat skönhetsvärde. Avdrag har gjorts på återanskaffningskostnaderna då den skadeståndsskyldige har hjälpt till med delmoment av återplanteringen. Ersättningen för förlorat skönhetsvärde räknades upp något från tingsrättens eftersom trädet trots allt ingick i en allé. Skadeståndet utgår ej med ersättning för återanskaffningskostnad för ett fullvuxet träd. Frågan är om det blivit mer ersättning om detta var ett rättsfall från idag. I moderna rättsfall är oftast exemplet just alléträd när ersättning för ett fullvuxet träd ska utgå. Det brukar dock också betonas att trädet ska ha ett betydande skönhetsvärde och möjligtvis är det inte så i detta fall. Det framgår från rättsfallet att allén i övrigt var skadad och av varierande arter och kvalitet på träden och möjligtvis har det påverkat ersättningen. Det hade inte heller yrkats på ersättning för ett fullvuxet träd vilket såklart har påverkat utgången av fallet.

### **5.2.2 T 63-95**

#### **Bakgrund:**

Simon Fofic har vid ett sammanträffande med Tor Gerfelt erkänt att han slagit in kopparspik och borrar i två björkar som stått på Grefelts avstyckningstomt. Fofic har även erkänt att han använt bekämpningsmedel på björkarna.

Fofic påstår att björkarna redan var sjuka och att vissa skador kunde ha förelegat före det påstådda skadetillfället. Björkarna är att se som en ekonomisk belastning på avstyckningslotten eftersom de måste fällas innan lotten kan bebyggas och därmed kan marknadsvärde inte ha påverkats åt det sämre.

#### **Hovrätten:**

Tor Gerfelt och Rachel Beloso har samstämmt berättat att Simon Fofic vid ett tillfälle tagit på sig en viss del av skulden till skadegörelsen av träden. Deras berättelser har varit återhållsamma och detaljrika medan Fofics berättelse har varit knapphändig. Hovrätten anser att det inte finns något som tyder på att Gerfelt och Beloso har anpassat sin berättelse till fördel för dem själva, och därmed anser de att Fofic vållat träden den skada som de påstått.

Det är oklart hur träden egentligen skadades och hur omfattade dessa skador var men med ledning av Arne Janssons och Klaus Stritzkes utredningar finner hovrätten, oavsett hur det förhåller sig, att skadorna som gjordes av Fofic ledde till följskadorna som träden har idag. Följskadorna har lett till att björkarna inte längre kan tjäna sitt syfte som prydnadsväxt och har därmed drabbats av en totalskada. För en sådan skada ska den skadelidande i vart fall erhålla en ersättning som motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning dock finns det ingen utredning som är tillräcklig som underlag för denna beräkning.

I målet har två olika värderingar av skadan gjorts med hjälp av teoretiska beräkningsmodeller, en av Arne Jansson och en av Klaus Stritzke. Eftersom det är oklart i vilket skick träden befann sig i innan skadetillfället anser hovrätten att ingen av metoderna kan användas som underlag för ersättningsbestämningen. Ersättningen ska istället bestämmas utifrån en skälighetsbedömning där hänsyn ska tas till de två teoretiska beräkningsmodellerna som använts i målet samt till de skadade trädens beskaffenhet, placering på fastigheten, ålder m.m. Enligt en sådan bedömning kommer hovrätten fram till en ersättning om 15 000 kr per träd. Hovrätten utger även ersättning för annan kostnad till följd av skadan vilken innefattar avverkning och bortforsling av träden. Då det saknas närmare utredning om vad detta skulle komma att kosta anser hovrätten att 11 000 kr är skäligt.

### **Egen sammanfattning:**

Målet utgör ett exempel på att domstolarna inte alltid anser att de teoretiska värderingsmodellerna är tillräckliga för att avgöra ersättningsbeloppet. I målet var det en del saker som var oklara samt att de båda värderarna kunde förstå varandras utgångspunkter i beräkningarna. De ansåg nämligen att det inte gick att utesluta det ena eller det andra och därmed kunde resultaten skilja sig åt beroende på värderarens val. Detta kan ha påverkat domstolen till att göra en egen skälighetsbedömning med utgångspunkt från de båda värderingarna.

### **5.2.3 T 4641-99**

#### **Bakgrund:**

Johan Rogeholt avverkade olovligen 23 träd på Gösta Jungels fastighet för att från sin fastighet få bättre sjöutsikt. Den drabbade, Jungel, anser att återanskaffningskostnaden ska ersättas medan Rogeholt anser att endast marknadsvärdeminskningen på fastigheten ska ersättas och anser att de förlorade träden utgjorde insynsskydd men att inte vart och ett av varje träd hade ett särskilt värde. Tvisten i fallet gäller dels om Rogeholt haft Jungels samtycke att avverka och om inte hur stort skadeståndet ska bli.

#### **Tingsrätten:**

Tingsrätten kommer fram till att det inte tycks ha förelegat något samtycke om avverkning och att Rogeholt är skadeståndsskyldig. Tingsrätten dömer att Rogeholt ska betala 50 000 kronor i skadestånd till Jungel. Tingsrätten hänvisar till *5 kap 7 § SKL* som säger att ersättning för sakskada ska utgå för sakens värde samt värdeminskning och annan kostnad till följd av skadan. *FAL* säger att det är

återanskaffningskostnaden för ny egendom av samma slag med avdrag för ålder och bruk som ska ersättas.

Med detta till grund anser tingsrätten att Rogerholt ska ersättas för kostnaden att återställa fastigheten i det skick som förelåg innan skadan och inte endast av värdeminskningen på fastigheten. Tingsrätten anser dock att de avverkade träden varit vildvuxna och att det inte är rimligt att räkna på vad vart och ett av träden varit värt. Det ska endast göras i enstaka fall där träden varit mer värdefulla. Istället bör beräkningar göras på vad samlingen av träden varit värda och vilken funktion de fyllt på fastigheten som helhet. Beräkningar på en återanskaffning av liknande samling träd med liknande funktion har därmed gjorts.

### **Hovrätten:**

Hovrätten dömer att Rogerholt ska betala 361 421 kronor i skadestånd till Jungel. Hovrätten anser att Jungel ska ersättas för de kostnader som så långt som möjligt återställer fastigheten i ursprungligt skick.

### **Egen sammanfattning:**

I detta fall har träden utgjort en så viktig funktion för fastigheten att återanskaffningskostnaden kan beräknas för vart och ett av träden vilket dock inte tingsrätten ansåg. Hovrättens och tingsrättens bedömning av skadeståndet blir olika och skiljer sig med ca 300 000 kronor. Hovrätten utger ersättning för återanskaffningskostnad av lika stora träd som stod i dungen tidigare. Studeras senare rättsfall kan konstateras att återanskaffningskostnad för fullvuxna träd bara utges i mycket speciella fall. Sådana fall kan det handla om när det är ett prydnadsträd, träd i en allé, vårdträd eller träd av stor estetisk påverkan på fastigheten. Det framkommer även i detta fall och i något av de kommande rättsfallen att ett sådant speciellt fall även kan innefattas av träd som anses fylla en viss funktion på fastigheten.

Det kan anses något överraskande att utfallet inte blir annorlunda i detta fall. Det har i andra rättsfall uttalats att det är orimligt att värdera varje träd var för sig om träden ingått i en dunge och inte haft så stor påverkan på fastighetens marknadsvärde. Det är i dessa fall fortfarande inte aktuellt med större plantor utan oftast små. Hovrätten måste ha ansett tillskillnad från tingsrätten att trädens funktion som insynsskydd varit viktig och snabbt måste återställas.

### **5.2.4 T 76-01**

#### **Bakgrund:**

Haninge kommun har låtit fälla en tall som stod på makarna Napparis fastighet. Kommunen har medgett att det föreligger skadeståndsskyldighet och har utbetalat 11 613 kronor. Det råder dock oenighet om skadeståndets storlek. Makarna Nappari yrkar att kommunen förutom det belopp som de redan utgett ska utge 276 375 kronor för den fällda tallen. I andra hand har de yrkat förutom de 11 613 kronor att kommunen ska utge 159 465 kronor. I tredje hand 126 922 kronor. För de fall kommunen anser att 11 613 kronor är skäligt yrkar paret ersättning för förlorat skönhetsvärde och insynsskydd för 30 000 kronor.

## Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

Kommunen tycker att den ersättning de redan utgett (11 613 kronor) är skälig. Ska någon ytterligare ersättning utgå anser de att detta belopp ska räknas av. Om tingsrätten anser att ersättning ska utgå för förlorat skönhetsvärde och insynsskydd ska den ersättningen motsvara 6 000 kronor.

Makarna Napparis ersättningsberäkning utgår från återplantering av en fullvuxen tall då de anser det oskäligt att bara ersätta återplantering av en mindre planta. De har tagit in en offert från Vivaldi AB som levererar träd och som beräknat kostnaden för återplantering till 276 375 kronor. Enligt Klaus Stritzke ska trädet värderas till 156 456 kronor.

Kommunen har åberopat ett värderingsutlåtande av ekonomen Sven Erik Henriksson som beräknat skadan till 11 613 kronor. Detta grundar sig på kostnaden för återplantering av en mindre tallplanta som sedan får växa till sig under en femtioårsperiod. Sven hävdar att tallen inte utgjorde något insynsskydd eller skönhetsvärde.

### **Tingsrätten:**

Enligt de sakkunniga skulle det vara svårt att placera ut ett fullvuxet träd på tomten, då den intilliggande grusvägen skulle köras sönder när trädet skulle levererats. Det skulle vara praktiskt ogenomförbart att plantera ett fullvuxet träd och därför räknar inte tingsrätten på denna kostnad. Makarnas andra- och tredjehandsyrkande är oskäliga enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer liksom det förststyrkandet.

Tingsrätten utdömer att inget högre belopp för återanskaffningen ska utgå än de redan utbetalda 11 613 kronorna.

Enligt de förhör som hållits har framkommit att tallen har varit rak och haft en stam utan grenar. Kronan har varit 10 meter ovan mark och därmed har tallen inte kunnat utgöra något betydande insynsskydd och därför bör inte ersättning utgå för detta. Däremot kan det vara fråga om ersättning för förlorat skönhetsvärde. Av lagen framgår inte hur förlorat skönhetsvärde ska ersättas men enligt litteraturen ska den anses ha en betydande skönhetsvärde om folk i allmänhet skulle anse den ha ett skönhetsvärde.

Tingsrätten anser att folk i allmänhet på marknaden hade föredragit att ha tallen där då denna avskiljer fastigheten från den allmänna gångväg som ligger intill. Tingsrätten utdömer det förlorade skönhetsvärdet till 6 000 kronor.

### **Hovrätten:**

Hovrätten fastställer tingsrättens beslut.

Hovrätten finner att det i liknande fall endast i undantagsfall ersätts träd med fullvuxen storlek. Dessa undantagsfall kan vara ett träd i en allé eller där det ur estetisk synpunkt eller med beaktande av en särpräglad kulturmiljö anses nödvändigt att återplantera ett stort träd.



Enligt hovrätten finns det inget i detta fall som tyder på att det skulle bli aktuellt att ersätta ett fullvuxet träd. Detta står heller inte i proportion till skadehandlingen. De lämnar därför makarnas yrkande utan bifall.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning angående förlorat skönhetsvärde och insynsskydd.

**Egen sammanfattning:**

Kommunen hade redan betalat en summa för återanskaffning av en mindre tall så detta var inte aktuellt. Domstolarna anser ändå att tallen är något folk i allmänhet velat ha som avgränsare mot den allmänna gångvägen och därför utgår ersättning för ett skönhetsvärde då tallen var ett fint exemplar. Domstolen ansåg inte att trädet hade en sådan viktig funktion för fastigheten att ersättning för ett fullvuxet träd kunde utgå. Eftersom det var praktiskt ogenomförbart att transportera dit och plantera ett fullvuxet träd utgår inte heller ersättning för detta vilket visar att ersättningen verkligen ska motsvara den åtgärd ägarna kommer vidta för att återställa fastigheten, vilket dock känns obegripligt. Att möjligheten att transportera dit ett träd och plantera det ska avgöra storleken på skadeståndet känns för oss väldigt konstigt.

**5.2.5 T 11226-02**

**Bakgrund:**

Bengt Magnusson, ägare till Glastäppan 1:1 i Södertälje kommun, styckade av två tomter och sålde år 2000 den ena till Olof Nilsson för 250 000 kronor. Magnusson skulle enligt kontraktet upplåta en bit mark på sin fastighet för en gemensamhetsanläggning (avloppsanläggning) för de båda fastigheterna där också ledningarna skulle gå över Magnussons mark. I september samma år, innan tillträdesdagen, avverkade Nilsson ca 15 träd på Magnussons fastighet och i oktober lät de köpet gå tillbaka.

**Tingsrätten:**

Parterna är ense om det förelegat samtycke vid avverkningen men inte omfattningen av detta samtycke. Magnusson menar att samtycke förelegat men att de enda träd som var aktuellt att avverka var de träd där gemensamhetsanläggningen skulle anläggas. Nilsson däremot menar att en viss utsikt utlovats och vid försäljningen var denna mycket begränsad och att han redan då blivit lovad att avverka för att förbättra utsikten. Han menar även att han visat Magnusson vilka träd som skulle avverkats genom att vid tillfället ifråga göra en svepande rörelse med handen mot en dunge där träden stod som skulle avverkas när Magnusson tillfrågades. Tingsrätten går på Nilssons bedömning och att mannen som gjort avverkningen och jobbat med detta i 30 år var med vid tillfället och inte skulle avverkat träd utan rätt. Tingsrätten tycker också Magnusson varit något oklar när han vid visningen av fastigheten berättade om den utsikt som skulle kunna bli efter avverkningen.

Vid den nya försäljningen var köpeskillingen 275 000 kronor, vilket är 25 000 kronor mer än priset innan avverkningen.

Tingsrätten lämnar Magnussons talan utan bifall och anser att ingen skadeståndsskyldighet föreligger för Nilsson då de anser att Nilsson haft Magnussons samtycke till avverkningen.

### **Hovrätten:**

Hovrätten ändrar tingsrättens beslut och ålägger Nilsson att betala 80 000 till Magnusson i skadestånd för avverkningen.

Enligt hovrätten är bevisbördan på Nilsson för att bevisa att han haft samtycke att avverka träden. Magnusson har uppenbart bara trott det varit fråga om träden för gemensamhetsanläggningen. Enligt hovrätten gällde det för Nilsson att helt förvissa sig om att Magnusson var med på vilka träd som skulle avverkas. Gesten med armen kunde Magnusson uppfatta som att den var riktad mot avloppsledningens plats. När mannen som skulle avverka kom och frågade om detta var ok är hovrättens mening att Magnusson kan ha uppfattat det som att denne menade träden vid gemensamhetsanläggningen. Detta visar att Nilsson inte fått Magnussons uttryckliga samtycke vilket medför att Nilsson är skadeståndsskyldig till Magnusson.

För att värdera skadan och uppskatta skadeståndet som Nilsson ska utge till Magnusson har Magnusson anlitat en auktoriserad värderare som räknat på kostnaderna att återställa fastigheten genom att använda Lantmäteriets metod. Detta innefattar nyplantering, skötsel, och inköp av nya trädplantor. Värderaren anser även att ett funktionsvärde ska utgå för att fastigheten inte blir helt återställd då yngre trädplantor har planterats och inte fullvuxna träd. Ersättningen uppgår till ca 100 000 kronor.

Enligt hovrätten rör det sig inte om en anlagd mark eller planterade träd utan träden har utgjort en naturlig skogsbacke som inte legat i nära anslutning till huset. I en sådan situation ska värderare vara försiktig med att värdera varje träd för sig och skadan uppskattas därför av hovrätten till 80 000 kronor.

### **Egen sammanfattning:**

Värderingen grundar sig på Lantmäteriets utarbetade metod. Frågan är om denna metod är tillämplig när det gäller skadeståndslagens regler? Hovrätten menar att det är fullt rimligt att värdera återanskaffningskostnaden på detta vis. Dock jämkar de ner ersättningen 20 000 kronor då de anser att det ska vidtas försiktighet med att värdera varje träd för sig när de inte är planterade träd eller anlagd mark utan det handlar om en naturlig skogsbacke som dessutom inte ligger i nära anslutning till huset. Slutsatsen blir därmed att om varje träd ska värderas var för sig ska det handla om anlagda träd, eller träd som står på anlagd mark med större värde för fastigheten än en självsådd skogsbacke. Träden ska också stå relativt nära i anslutning till huset.

### **5.2.6 T 2803-03**

#### **Bakgrund:**

BRF Spåret i Åkersberga anlidade år 1998 Jakaranda Garden Center HB att på föreningens trädbestånd utföra beskärning av 65 träd och borttagande av 13 stycken

träd. En tid efter arbetet avslutats upptäcktes att vissa träd tagit skada av arbetet och var på grund av detta tvungna att fällas.

De båda parterna hade olika synsätt på hur skadan skulle värderas. Jakaranda har föreslagit att i första hand införskaffa mindre träd och Spåret förespråkar att fullvuxna träd införskaffas.

**Tingsrätten:**

Ett avtalsförhållande föreligger och det är ostridigt att Jakarandas arbete förorsakat skadorna. Frågan är hur skadeståndet ska beräknas och även om Jakaranda varit vårdslösa eller om de utfört arbete i enlighet med Spårets direktiv. Spåret ansåg att skadeståndet ska motsvara kostnaden för återanskaffning av träd av samma art samt en storlek som så långt som möjligt uppgår, men inte överstiger de som skadats. Fastighetens skick skall alltså återställas till vad den var innan skadan skedde. Deras värdering har gjorts utifrån återanskaffningskostnaden för träden, vilken uppgår till 1 158 700 kr + kringkostnader på 115 742 kronor exkl. moms. Kringkostnaderna utgöra planering, skötsel i 4 år, transport osv. Totalsumman blir då 1 593 000 inkl moms.

Jakaranda anser att skadeståndet ska bestå i återanskaffningskostnader för fyraåriga trädplantor samt andra kostnader. Kostnaden uppgår då till 63 125 kr inkl moms. Beloppet grundar sig på 21 träd med ett styckpris på 1 075 kronor och med en ålder på cirka 4 år och 30 000 kronor i planeringskostnader. Dessutom tillkommer 8125 kronor för skötsel under etableringstiden på 4 år. Skulle rätten anse att Spåret har rätt att bli ersatta med fullvuxna träd anser de att de är en kostnad 1 140 000 kr.

Skadan måste värderas ekonomiskt eftersom detta inte går att ersätta på något annat vis än genom nyplantering.

Skadestånd enligt 5 kap 7 § SKL omfattar ersättning för sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning. Att använda återanskaffningskostnaden stämmer överens med 37 § FAL ( idag 6 kap 2 § FAL).

Parterna har angivit olika sätt att beräkna återanskaffningskostnaden på. Jakaranda har föreslagit att i första hand införskaffa mindre träd och Spåret förespråkar att fullvuxna träd införskaffas.

Tingsrätten menar att det endast i undantagsfall kan bli aktuellt att kostnaden för plantering av fullvuxna träd skall ersättas. Ett sådant speciellt fall kan vara om det är fråga om att ersätta ett fullvuxet träd i en allé eller det ur en annan estetisk synpunkt eller med beaktande av en särpräglad kulturmiljö att det är nödvändigt att plantera ett fullvuxet träd. Detta gäller dock bara enstaka träd vilket det inte var fråga om här. Skadeståndets storlek blir 63 125 kronor enligt Jakarandas redovisade värdering.

**Hovrätten:**

Hovrätten fastställer tingsrättens dom.

**Egen sammanfattning:**

Det konstateras i fallet att träden som tagits bort inte förorsakat någon vinst i form av ökat ljusinsläpp eller utsikt. Det konstateras även att träden dött på grund av felaktig beskärning och försumlighet. Samma värderingsgrunder gäller om ett kontraktsförhållande som för en utomobligatorisk skada. Plantering av fullvuxna träd blir bara aktuellt i mycket speciella fall, som när trädet utgör en del i en allé och i detta fall utgjorde inte träden en sådan särpräglad miljö utan återanskaffningskostnaden räknades på mindre plantor.

En klar uppfattning fås av att trädens betydelse på fastigheten spelar roll. En intressant tanke är om utfallet hade blivit något annat om Jakaranda istället yrkat på att marknadsvärdeminskningen skulle ersättas. Jakaranda kunde även ha yrkat på att återanskaffningskostnaden endast skulle omfatta de träd som haft en särskild betydelse för fastigheten istället för att yrka en beräkning på återanskaffningskostnaden på vart och ett av träden.

**5.2.7 T 2057-05**

**Bakgrund:**

Lennart Gustafsson och Bengt Gustafsson samäger en fastighet. Lennart har utan Bengts medgivande och i strid med ett vitesförbud fällt ned hundratals träd däribland ett solitärträd och dödat ett par träd. De träd han har dödat var två aspar som fungerade som vårdträd. Enligt experten Per- Ola Fritzon dog de på grund av att Lennart ringbarkat dem.

**Tingsrätten:**

Lennart Gustafsson påstår att Bengt Gustafsson inte lidit någon skada av att de två askarna dött eftersom han inte är bosatt på fastigheten. Tingsrätten säger att det inte har någon betydelse om han bor där eller inte för han äger hälften av fastigheten och har därför tagit skada av att askarna dött.

Bengt Gustafsson har med hänvisning till svårigheterna att föra bevisning om den uppkomna skadan åberopat 35 kap. 5§ RB. För att styrka skadan har Bengt åberopat bland annat en värdering genomförd av Per-Ola Fritzon. Värderaren har använt sig av värderingsmetoden Koch. Tingsrätten konstaterar att med hänsyn till de mycket stora kostnader som är förenade med att plantera fullvuxna träd bör skadeståndsberäkningen endast i undantagsfall utgå från denna metod. Per-Ola Fritzon värderar de två vårdträden och solitärträdet till 425 000 kr. Tingsrätten anser att en rimlig ersättning för Bengts andel för de två asparna bör vara 50 000 kr, träden har en framträdande placering på gården och dem är trots allt gamla och stod på en privat och avskild gård. När det gäller solitärträdet borde inte Koch- metoden användas på grund av trädets placering i betesmark. Angående de övriga träden saknas till stor del utredning om värdet. Med hänsyn till vad Per- Ola Fritzon uppgett och det antal träd det är frågan om bör skälig ersättning i den delen uppgå till 25 000 kr. Ersättningsbeloppen har således bestämts med beaktande av att Bengt Gustafsson endast äger hälften av fastigheten.

**Hovrätten:**

Hovrätten anser att Bengt Gustafssons skada är att se som en sakskada. En utgångspunkt för skadeberäkningen är att en skadelidande i Bengt Gustafssons situation bör vara berättigad till ersättning motsvarande i vart fall en eventuell minskning i fastighetens marknadsvärde. Eftersom rena affektionsvärden inte ersätts enligt svensk rätt borde det vara skadeberäkningsmodellen som tillämpades av Högsta domstolen i *NJA 1898 s. 290 och NJA 1919 s. 1*, där domstolen lät fällda trädets skönhetsvärde påverka skadeståndsbeloppet som ska användas.

Utredningen visar att de två askarna varit framträdande, men frågan är om värderingsmetoden Koch som åberopats är en passande värderingsmetod för den skada Bengt lidit. Det är bara i undantagsfall det kan vara ekonomiskt försvarbart att återplantera enstaka träd för så höga summor som i detta fall. Bengt har inte för avsikt att ersätta träden på ett sådant sätt som utgör grunden i Per-Ola Fritzens värdering.

Allmänt i skadeståndsfall ska inte den skadelidandes avsikt med ersättningen för de skadade föremålen påverka beräkningarna för skadeståndet. Hovrätten anser att värderingsmetoden ger en orimlig grund för skadeberäkningarna i detta fall. De tänker sig att en person som befinner sig i Bengts situation skulle återanskaffa ett nåt så när fullvuxna träd för ca 10 000 kr. Ersättning skulle även utges för borttagning av stubbar, planteringsarbete och dylikt vilket hovrätten för Bengts andel uppskattar till 20 000 kr för de två askarna. Övriga träd har inte varit så framträdande att det är värt att göra en skadeståndsberäkning för återplantering av dessa. Hovrätten anser dock att Bengt Gustafsson bör få tillgodoräkna sig halva värdet av vad de avverkade träden inbringat vid försäljning. Bengt Gustafsson har förklarat att avverkningen av träden skedde alltför tidigt och att det skulle ha varit ekonomiskt mer fördelaktigt att vänta. Hovrätten godtar detta påstående och det innebär att fastighetens marknadsvärde har minskats med större värde än vad avverkningen inbringat. Bengt Gustafsson bör tillerkännas ersättning även för sin del av denna skada, vilken hovrätten med stöd av *35 kap. 5§ RB* uppskattar till 10 000 kr. Sammanlagt förpliktas Lennart Gustafsson att betala 40 000 kr jämte ränta i skadeersättning till Bengt Gustafsson.

**Egen sammanfattning:**

Att ersätta enstaka träd för så stora summor som detta handlar om i detta fall är bara ekonomiskt försvarbart i undantagsfall. Allmänt i skadeståndsfall ska inte den skadelidandes avsikt med ersättningen för de skadade föremålen påverka beräkningarna för skadeståndet, men hovrätten anser att Koch värderingsmetoden ger en orimlig grund för skadeberäkningarna i detta fall. Hovrätten tänker sig i detta fall in i den normale fastighetsägarens situation och anser att denne skulle återanskaffa något så när fullvuxna träd för en summa på 10 000 kr. Detta skulle kunna liknas en bestämning av marknadsvärdet då utgångspunkten är den normala köparen. Vi kan därmed konstatera att marknadsvärdeminskningen på fastigheten har funnits i bakhuvudet på domstolen då de bedömt värdet på träden. Ersättning skulle även utges för borttagning av stubbar, planteringsarbete och dylikt. Eftersom träden avverkades för tidigt medförde det att avverkningen gav mindre än vad fastighetens marknadsvärde minskade och ersättning för detta utges också.

### 5.2.8 T 3356-07

**Bakgrund:**

Anneli Bergström och Peter Agerblom äger varsin fastighet som gränsar till varandra. Agerblom avverkade ca 7 träd som växte en bit in på Bergströms fastighet. Frågan är om Agerblom är skadeståndsskyldig.

**Tingsrätten:**

Tingsrätten anser att skadestånd inte bara ska utges om fastighetens marknadsvärde påverkas och att en utgångspunkt för skadevärderingen bör vara att träden som fällt ska ersättas med nya. Tingsrätten har efter syn på platsen i fråga ingen anledning att inte förlita sig på att utredningen gjord av besiktningsmannen Bernt Spetz är korrekt. Återanskaffningskostnaden för träden skulle då vara 74 250 kr, men Spetz säger att förmodligen skulle det bli lägre vid köp av många träd. Vid syn kunde tingsrätten också konstatera att trädfällningen inte medgav någon större förlust i skönhetsvärde samt att träden tidigare stått i ett smalt utrymme mellan ett förrådsutrymme och fastighetsgränsen. Dessa omständigheter gjorde att tingsrätten kom fram till en ersättning på 40 000 kr.

**Hovrätten:**

Hovrätten finner att Agerblom är skadeståndsskyldig för den sakskada han vållat Bergström genom trädfällningen. Skadeståndet bör beräknas utifrån återanskaffningskostnaden, och hovrätten anser att det inte har någon betydelse om fastighetens marknadsvärde har påverkats av händelsen. I övrigt anger de samma skäl som tingsrätten och förpliktar Agerblom att betala 40 000 kr jämte ränta i skadeersättning.

**Egen sammanfattning:**

Skadeersättningen ska beräknas utifrån återanskaffningskostnaden och det har ingen betydelse om fastighetens marknadsvärde har påverkats eller ej av trädfällningen, skadestånd ska utgå ändå. Påverkan på fastighetens marknadsvärde bör enligt oss ändå ha en betydelse så att inte ersättningen överstiger totala marknadsvärdet vilket detta rättsfall motsätter sig.

### 5.2.9 T 8226-08

**Bakgrund:**

Bolaget Länna 1:6 äger en fastighet med en herrgårdsbyggnad som gränsar till en fastighet som Gerd och Hubert arrenderar. Våren 2006 gjorde Gerd och Hubert en avverkning och fyra träd avverkades olovligen som stod på bolagets mark. En del av dessa träd har dock stått till viss del på Gerd och Huberts sida.

Bolaget yrkar på att så stora träd som möjligt ska återplanteras medan Gerd och Hubert menar att det räcker med mindre.

**Tingsrätten:**

Tingsrätten anser att det är lämpligt att beräkna ersättningen genom återanskaffningskostnaden och dra av för ålder, bruk, nedsatt användbarhet och andra omständigheter. Tingsrätten anser att ersättning för fullvuxna träd i tidigare avgöranden endast utgår i estetiskt speciella fall som exempelvis ett alléträd. Dessa träd var inte så framträdande och hade inte en viktig roll ur estetisk synpunkt. Tingsrätten utdömer skadeståndet till 17 500 kronor, 10 000 för varje träd och anser det handlade om 1,75 träd som fällt olovligen.

**Hovrätten:**

Hovrätten ändrar tingsrättens beslut och utdömer skadeståndet till 258 125 kronor. Enligt hovrätten är det ostridigt att träden som haft ett vackert lövverk och som stått i gränsen och lutat ut över en damm haft stor betydelse för den estetiskt tilltalade inramningen av Länna 1:6 och dess tillhörande herrgårdsbyggnad. Enligt uttalanden tar det minst 30-40 år för nyplanterade träd att komma upp i den storlek som motsvarar de träden som fällts och fyller de tomrum som bildats i lövverken. Enligt hovrätten har de träd som fällts haft betydande estetisk påverkan och att de därför bör ersättas med fullvuxna träd och att platsen där träden växte kräver träd av denna storlek för att kunna överleva och etablera sig.

**Egen sammanfattning:**

I rättsfallet ser vi ännu en gång hur domstolarna pekar på det stora estetiska värde ett träd ska ha för att kunna bli ersatt av fullvuxna träd. Dock handlade det i detta fall inte om ett alléträd men förutsättningarna för ett nytt, mindre träd att etablera sig på platsen kan uppenbarligen också ha betydelse, vilket även konstaterats i andra fall. Trädets inramning av fastigheten och dess stora estetiska värde för herrgården tycks också haft en stor påverkan.

**5.2.10 T 1893-09**

Ewa Ljung, som äger fastigheten Ale Osbacken 1:6 träffade i juli 2007 ett avtal med Trafikverket avseende en fastighetsreglering. Detta avtal innebar att en del av hennes fastighet, inklusive bostadsbyggnaden, överfördes till Trafikverkets fastighet mot en ersättning om 2 100 000 kronor. Fastighetsregleringen ägde rum då Trafikverket behövde en bit av hennes mark för ett infrastrukturprojekt.

I samband med byggnationen togs även en bit mark av den kvarvarande fastigheten i anspråk till bland annat platskontor och uppställningsplats vilket medförde en åverkan på fastigheten.

Trafikverket medger att skadeståndskyldighet föreligger då det handlade om ett rent misstag men parterna är oense om beloppet.

Ljung anser att värderingen ska grunda sig på återanskaffningskostanden av träden och växterna vilket uppgår till ett belopp av ca 3 600 000 kronor. Enligt Ljung hindrades hon på grund av Trafikverkets ianspråktagande att återflytta till fastigheten och bebygga den på nytt och vill även bli ersatt för denna del.

Trafikverket hävdar att begärd ersättning för att inte Ljung kunde återflytta inte har ett samband med någon sakskada. De anser därför att ingen ersättning ska utgå för denna del trots det kan de ersätta Ljung med 25 000 kronor i ren goodwill.

Den felaktiga avverkningen håller Trafikverket med om att det berodde på vårdslöshet från deras sida dock har det inte förekommit någon avsiktlig skadegörelse.

Trafikverket hävdar att skadan ska värderas som mellanskillnaden på marknadsvärdet på fastigheten med- och utan skadorna vilket uppgår till ca 50 000 kronor. Trafikverket har i värderingen tagit hjälp av Svefa som i sin tur nyttjat Lantmäteriets modell vid uppskattning av skadan. Många träd har ansetts som mindre väsentliga eller oväsentliga då det varit mycket sly som tagits bort.

### **Tingsrätten:**

Tingsrätten går på Trafikverkets linje att många av de avverkade träden stått på deras egen intilliggande fastighet jämfört med Ljungs påstående att 36 träd avverkats på hennes tomt.

Den ersättning Ljung begärt torde vida överstiga fastighetens marknadsvärde. Det har betydelse att fastigheten är obebyggd och att det inte står klart var det nya bostadshuset ska stå. En värdering som Trafikverket åberopat, som bygger på marknadsvärdeminskning blir betydligt mer gynnsam för den skadeståndsskyldige. Dock torde marknadsvärdeminskningen vara mest rimlig av de två redovisade, i detta fall. Det ska dock göras undantag för de större träden som utgjort en barriär mot vägen och inte haft ett obetydligt estetiskt värde. Återanskaffningskostnaden ska ligga till grund för denna beräkning vilket resulterar i 200 000 för återanskaffning av tre större träd.

### **Hovrätten:**

Hovrätten fastställer tingsrättens beslut.

.

### **Egen sammanfattning:**

Ännu en gång är yrkandena avgörande. I fallet var det oklart hur många av de träd som fällts som faktiskt stod på den skadelidandes fastighet. En avgörande faktor var att det handlade om en obebyggd fastighet. Av de träden som avverkades kom hovrätten fram till att det fanns tre stycken träd som hade haft betydelse för en ny fastighetsägare och för fastighetens marknadsvärde. Det var dock lite förvånande att ersättning för återanskaffning utgavs för tre större träd men antagligen kan det berott på att Trafikverket inte yrkade ersättning för mindre träd. Visserligen konstaterades det att träden haft betydande funktion som barriär mot vägen och stor estetisk påverkan så helt överraskande var det inte. Jämförs det här rättsfall med *T 76-01*, angående tallen som stått mot ett promenadstråk, skulle möjligtvis även där utgått ersättning för ett fullvuxet träd. I de fallet föll det dock på att det inte var praktiskt genomförbart vilket dock sagts i ett annat fall inte ska påverka ersättningen.

Det ska dock konstateras att de fall då Trafikverket gjort misstag och inte hållit koll på gränserna, gäller även vid vägområde, är det att anse som skadeståndsfall. Det är



även intressant hur de i fallet resonerar kring hur fastighetsägaren av den skadade fastigheten upplevde det då hon inte kunde flytta tillbaka till tomten. Det utgavs ersättning även för den tid då den skadelidande inte kunde flytta tillbaka till fastigheten och det kan ses som en tillfällig nyttjanderätt. Antagligen är det på detta vis ett fall där en tillfällig skada uppstår ska hanteras av Trafikverket, men mer om detta senare i arbetet.

#### 5.2.11 T 4873-09

##### **Bakgrund:**

Piia Geisel äger en fastighet som angränsar till Birgitta Bergins fastighet. Geisel har gjort sig skadeståndsskyldig efter att ha sågat ner ett antal träd i tomtgränsen på Bergins fastighet.

Håkan Persson som jobbat mycket med trädgårdar gör en bedömning av kostnaden för att återplantera likvärdiga träd. Det skulle uppgå till 125 000 kronor. Priset bedöms efter stamomfånget en meter ovan mark. Kostnad inkluderar transportkostnader från Tyskland eftersom storleken på denna typ av träd inte odlas Sverige. Kostnaden inkluderar även kranbil.

Erik Einarsson som är jägarmästare och som arbetat med lantbruksvärdering en längre tid bedömde skadan till 6 000 kronor. Einarsson har i sin bedömning utgått från marknadsvärdet på fastigheten och i vilken mån de fällda träden påverkat detta. Han har gjort en uppskattning av att träden var antingen väsentliga, mindre väsentliga eller oväsentliga för värdet. Erik har även haft utgångspunkt i återplanteringskostnaden för 1,5-2 meter höga plantor.

##### **Tingsrätten:**

Tingsrätten slår fast att Geisel gjort sig skadeståndsskyldig genom att såga ner träden men slår inte fast om hon haft vetskapen om att träden stod på hennes tomt eller inte. Tingsrätten konstaterar att det är återanskaffningskostnaden som är den primära beräkningsmetoden för att bestämma skadeståndet men att marknadsvärdet ibland kan fungera som vägledning. Det konstateras även att träden har fungerat som insynsskydd och haft ett estetiskt värde för fastigheten. Tingsrätten anser Håkan Perssons beräkning rimlig men att en viss reduktion får göras på grund av att vissa träd var toppkapade. Tingsrätten fastställer skadeståndet till 100 000 kronor.

##### **Hovrätten:**

Ändrar tingsrättens beslut om skadeståndets storlek och bestämmer detta till 23 100 kronor. Hovrätten anser, liksom tingsrätten, att återanskaffningskostnaden ska utgöra grunden för skadeståndsberäkningen och att den metoden har använts i många domstolsavgöranden. Dock visar tidigare avgöranden att återanskaffningen inte oftast har ansetts omfatta likvärdiga träd utan det har oftast gått bra med återplantering av mindre, billigare träd. Einarsson gjorde en bedömning av att återanskaffningskostnaden kunde beräknas för bara två träd men hovrätten anser att Bergin har rätt till ersättning för de övriga träden också. Einarsson ansåg dessa vara toppkapade och inte ha fullt genomslag på marknadsvärdet.

**Egen sammanfattning:**

I rättsfallet har tingsrätten och hovrätten olika syn på trädens estetiska påverkan på fastigheten. Hovrätten anser att de nedtagna träden inte kan anses ha haft ett estetiskt värde men dock utgjort insynsskydd. Insynsskydd har dock varit fall för utdömande av ersättning för fullvuxna träd i andra rättsfall. Det trycks ännu en gång på att detta inte utgör ett sådant särskilt fall där återanskaffningskostnaden kan beräknas till att ersätta fullvuxna träd.

**5.2.12 B 2248-12**

**Bakgrund:**

Magnus Ohlin fällde en tall olovligen på kommunens mark. Tallen stod intill en stig som löper längs med vattnet och som fungerar som en promenad och motionsslinga för allmänheten. Ohlins fastighet angränsar till stigen. Ohlin har erkänt att han lät fälla och forsla bort tallen men menar att det inte har varit till någon skada för kommunen.

**Tingsrätten:**

Kajsa Gustavsson som jobbar som parktekniker på kommunen och som tidigare arbetat som trädgårdsmästare i 25 år har undersökt stubben och fotografier, men har inte kunnat undersöka själva stammen då denna redan var bortforslad. Hon menar att det aktuella området inte skötts aktivt av kommunen och det nu är mindre grönska på platsen när tallen fällts.

Ohlin hävdar att under de åren som han har bott där har han aldrig sett kommunen sköta området utan det har skötts utav grannar i enlighet med ett muntligt avtal med kommunen.

Tingsrätten anser ändå att tallen haft ett ekonomiskt värde oavsett om kommunen skött området eller ej. Fällningen är alltså att klassa som skadegörelse. Enligt 5 kap 7 § SKL är kommunen berättigad ersättning för sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning samt annan kostnad till följd av skadan.

Kommunen har bevisbördan gällande påståendet om skadans storlek.

Nacka kommun använder Klaus Stritzkes modell för att beräkna ett träds värde. Gustavsson har angett att en ny tall kostar 10 000 -20 000 kronor i inköp. Dessa träd är dock mycket mindre än det fällda. Ett träd i samma storlek skulle kosta ca 410 000 kronor att återplantera. Det är ett utsatt läge vilket gör att det är svårt att återplantera ett nytt.

Tingsrätten anser att kommunens värdering utifrån Stritzkes metod inte ska ifrågasättas.

Ohlin hävdar att han handlat i nöd då han var rädd att tallen skulle falla över hans hus. Tallen stod precis vid vattnet så han anser att rotsystemet inte hade kunnat vara så bra. Enligt kommunen har de en anlitaad entreprenör som kan kontaktas då det finns en risk för att ett träd ska falla. Ohlin trodde inte att han skulle kunna övertyga

kommunen om att fälla tallen så han beställde fällningen själv. Enligt tingsrätten föreligger inte nödsituation.

Ohlin ska betala Nacka kommun enligt gjord värdering, 185 453 kronor.

**Hovrätten:**

Hovrätten ändrar tingsrättens beslut och sänker skadeståndet till 50 000 kronor samt dömer gärningen som skadegörelse enligt *12 kap 1 § BR* istället för grov skadegörelse. Hovrätten håller med tingsrättens bedömning att tallen trots bristande underhåll haft ett ekonomiskt värde för kommunen samt att Ohlin inte handlat i nöd.

Enligt *5:7 1§ och 2§ SKL* ska skadeståndet motsvara dels ersättning för sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning, dels andra kostnader till följd av skadan. När det som i detta fall handlar om en totalskada kan sakens värde bestämmas genom återanskaffningskostnaden för ny egendom av samma slag med avdrag för ålder och bruk eller av försäljningsvärdet eller bruksvärdet.

I detta fall går det varken att köpa eller plantera en tall av samma storlek som den fällda. I *NJA 1898 s.290 och NJA 1919 s.1* anges att ett trädets värde ska ersättas inte bara med vedvärde utan även förlorat skönhetsvärde. Radetzki's bok "Skadeståndsberäkning vid sakskada" menar att avgörandena kan förklaras med att avverkningen minskat fastighetens marknadsvärde eftersom affektionsvärde inte ersätts.

Det råder delade meningar om tallens omkrets. Kommunen har räknat på 140 cm på höjden 130 cm medan Ohlin uppskattar den till 110 cm. Hovrätten går på Ohlins bedömning.

Hovrätten menar att Stritzkes modell som kommunen åberopat i hög grad beror på hur de olika faktorerna viktats mot varandra, vilket inte har bevisats och redovisats. Hovrätten anser att det inte är visat att modellen ska ligga till grund för beräkningen. Kommunen har uppgett att det kostar ca 10-20 000 att köpa en tall som är ca 4-5 meter hög och som går att plantera på platsen. Med beaktande av att denna kräver viss skötsel tills den etablerats samt att den fällda tallen var ett stort friskt träd som stått intill ett promenadstråk utdömer Hovrätten skadeståndet till 50 000 kronor.

**Egen sammanfattning:**

Hovrätten anser inte Stritzkes modell som åberopats av kommunen håller i detta fall. Dock anser hovrätten att de faktorer som stoppas in i modellen har avgörande betydelse och att det inte fanns tillräckliga bevis för hur dessa ska väljas och viktas. Hovrätten valde istället att utge skadestånd motsvarande återplantering av en mindre tall.

### 5.3 Avgörande från tingsrätten

#### 5.3.1 T 1673-99

**Bakgrund:**

Skånela trädfällning HB utförde för Nya Små Slott AB:s räkning röjningsarbete på fastigheten Margretelund 16:114. I samband med det arbetet fälldes av misstag två träd på den angränsande fastigheten Berga 6:14. Berga 6:14 ägdes av Christina Esk. De träd det rörde sig om var en alm stod ca 1,3 meter in från tomtröjan samt en hägg som var placerad ca 3,2 meter in på tomten. Träden utgjorde insynsskydd från grannfastigheten och en intilliggande väg och nu efter fällningen är där ett stort hål som kommer ta många år att fylla.

Skånela påstår att de är fel part och Esk borde enligt JB:s grannrättsliga regler vända sig mot fastighetsägaren av Margretelund 16:114 och kräva dem på skadestånd.

**Tingsrätten:**

Det finns inga grannrättsliga regler som hindrar Esk att vända sig direkt mot Skånela. Frågan gäller sedan om Skånela har varit oaktsamma och kan hållas ansvariga för vad som hände trots instruktioner från Mikael Montelius representant för Nya Små Slott AB. Tingsrätten anser att så är fallet. Särskilt eftersom Montelius utan karta pekade ut vilka träd som skulle fällas och som ett professionellt trädröjningsföretag borde de när de närmar sig gränsen försäkra sig om var fastighetsgränsen går. Oaktsamheten har orsakat Esk skada och Skånela är därför skadeståndsskyldiga.

För att bestämma hur skadeståndet ska värderas tar tingsrätten ledning av Svea Hovrätt som i två rättsfall, *RH 1990:32* och *T 708-97*, har haft som utgångspunkt att den skadelidande ska kompenseras för kostnaderna att återställa fastigheten i det skick den var i före skadetillfället. Detta finner de även stöd i 5 kap. 7 § SKL och hur den beräkningen ska göras tar de hjälp av 37 § FAL (idag 6 kap 2 § FAL). Tingsrätten anser därmed att skadeståndet ska beräknas utifrån återanskaffningskostnaden vilken bör omfatta kostnader för förberedelser, inköp av nya träd, plantering och eftervård.

Parterna är oense om vilket skick de två träden var i innan avverkningen. Med hänsyn till vad som framkommit i fallet kan häggen inte anses ha något ekonomiskt värde och därmed ska ingen ersättning utges för den. Almen hade förvisso en viss lutning men det var ett stort, högt och friskt träd som utgjorde ett insynsskydd och ska därmed ersättas. Återanskaffningskostanden för almen uppskattas till 40 000 kr och Skånela förpliktas betala denna summa jämte ränta.

**Egen sammanfattning:**

Tingsrätten konstaterar att trädröjningsföretaget har varit vårdslösa trots att de fått instruktioner från fastighetsägaren och är därmed skadeståndsskyldiga. De anser att företaget borde veta bättre då de är professionella avverkare samt på grund av omständigheterna kring hur instruktionerna levererades. Det kan liknas situationen med Trafikverkets entreprenörer. Med stöd av 5 kap. 7 § SKL anser tingsrätten att den skadelidande ska kompenseras så att fastigheten kan återställas i det skick den var i

före skadetillfället. I samband med det och 6 kap 2§ *FAL* kommer tingsrätten fram till att skadeståndet ska motsvara återanskaffningskostnaden. I målet utgår ersättning för insynsskydd för ett relativt stort träd, något som inte gjorts i ett tidigare fall då inte insynsskydd ansågs vara en tillräckligt viktig funktion.

### 5.3.2 T 7511-08

#### **Bakgrund:**

Fastigheten Tynningö 1:847, Vaxholm, ägs av Erik Rasmussen och fastigheten Tynningö 1:635, Vaxholm ägs av Anette Sjösten. Fastigheterna gränsar till varandra. Sjösten har sedan många år tillbaka sagt att hon vill ha bort träd från Rasmussens fastighet för att kunna få sjöutsikt. I slutet av år 2005 avverkade Sjösten ett antal träd på sin fastighet. I samband härmed avverkade Sjösten olovligen träd på Rasmussens angränsande fastighet. De avverkade träden (sälgar och ekar) stod cirka två meter från tomtgränsen. Sälgarna var 40 till 60 år gamla med en kronbredd om tio till tolv meter och ekarna var 20 till 25 år gamla. Avverkningen av träden har inneburit skada för Rasmussen, dels i form av ökad insyn, dels i förlorat värde på träden och kostnaden för att återplantera liknande träd.

#### **Tingsrätten:**

Tingsrätten konstaterar att olovlig avverkning föreligger och att Sjösten varit vårdslös då hon inte undersökt var tomtgränsen går och är därmed skadeståndsskyldig gentemot Rasmussen. Det är motstridiga uppgifter om hur många träd det handlar om. Enligt en besiktning som skogsmästaren Ulf Weitze gjort genom att inspektera de kvarvarande stammarna kan det konstateras att det handlar om sju sälgar som blivit olovligen avverkade från samma rotsystem. Paul Keul från platskolan Keul kom fram till samma resultat vid hans besiktning.

Sjösten tycker det är orimligt att skadestånd för olovlig avverkning av träd ska motsvara värdepåverkan på fastigheten. En utgångspunkt borde vara att träden ersätts med nya. Enligt Weitzes utredning skulle värdeminskningen på Rasmussens fastighet vara 12 000 kr vilket utgör återanskaffningskostnaden av tre stora sälgar och tre mindre ekar. Från ett annat värdeutlåtande gjort av Staffan Bäckman skulle värdeminskningen vara 1 275 kr. De båda värderingarna har gjorts med hjälp av Lantmäteriets värderingsmetod.

Eftersom träden fungerade som insynsskydd mellan de två berörda fastigheterna så vill Rasmussen att så långt som det är möjligt att ersättningsträden uppgår till den höjd som de avverkade träden hade. Han har därför gjort gällande att skadeståndet ska motsvara återanskaffningskostnaden för större träd.

Tingsrätten finner att Rasmussen har rätt till ersättning för återanskaffningskostnaden för träden. Enligt tingsrättens mening är huvudregeln att träden ska ersättas med mindre träd som med tiden får växa till sig. Det är bara i vissa fall ersättningsträden är större träd. Till exempel om trädet ingått i en helhet som i en allé, varit särskilt iögonfallande som ett solitärträd eller om trädet gjort någon särskild nytta på grund av sin storlek. I detta fall har träden varit av nytta för att minska insynen till Rasmussens

fastighet från Sjöstens fastighet. Dock har träden vuxit från samma rot och därmed anser tingsrätten att ett träd från denna rot räcker som insynsskydd. Med hänsyn till detta anser tingsrätten att Rasmussen har rätt till återanskaffningskostnaden för en stor sälj och sex små samt en viss arbetskostnad. För den stora sälgen blir ersättningskostnaden 19 000 kr enligt den offert Rasmussen åberopat. För de sex mindre sälgarna anser tingsrätten att Rasmussen har visat att återanskaffningskostnaden för dessa är 6000 kr styck. För transport och arbetskostnader utges ersättning om 15 000 kr. Sammanlagt utges 40 000 kr i ersättning jämte ränta.

**Egen sammanfattning:**

Återigen är det återanskaffningskostnaden som ska beräknas och utgöra skadeersättningen, samt en viss ersättning för arbete med planteringen och transport. Avgörande för om återanskaffningsberäkningarna ska grunda sig på mindre träd eller träd av större storlek beror på de avverkade trädens placering och funktion. Varje situation är unik men i grova drag om trädet har tillhört en helhet, varit särskilt iögonfallande eller utgjort någon särskild nytta grundar sig återanskaffningsberäkningarna på större träd. I detta fall blev den totala ersättningen 40 000 kr jämte ränta. Förvisso var Rasmussens avsikt att ersätta träden med nya men om så inte skulle vara fallet väcks en tanke kring den sjöutsikt som Sjösten erhållit genom den olovliga avverkningen. Sjöutsikten kan möjligtvis ha ökat marknadsvärdet på Sjöstens fastighet betydligt mer än den ersättning hon förpliktats att betala och väljer hellre att ta detta vite för att hon vet att ersättningen kommer vara lägre än marknadsvärdeökningen på hennes fastighet. I sådana fall borde förslagsvis hänsyn till detta tas vid resonemang kring skadeersättningens storlek.

En reflektion är hur mycket Staffan Bäckmans och Ulf Weitzes uppskattning om marknadsvärdeminskningen skiljer sig åt. Båda utgick från Lantmäteriets modell men detta visar på att även samma modell ger olika resultat. Denna modell påverkas av en rad faktorer som värderaren tar hänsyn till, bland annat vilken påverkan värderaren anser att trädet har på fastighetens totala marknadsvärde fullt, mellan eller inget, vilket de uppenbarligen haft olika uppfattning om.

## 6 Typfall

Genom rättsfallstudien har vi kunnat utläsa, framförallt från de rättsfall som kommit på 2000-talet, att det i huvudsak är återanskaffningskostnaden av det skadade trädet som ska ersättas. I återanskaffningskostnaden ingår kostnader för erforderlig skötsel, borttagning av stubbar samt transport. Det domstolarna vill uppnå, i de flesta fall, är att återställa fastigheten i det skick som den var i före skadetillfället. Vi har kunnat urskilja tre olika typfall med tre olika utgångspunkter till att bedöma skadeståndets storlek. Typfallen baserar sig på det som vi ansett vunnit mest framgång i domstolarna.

1. Värderingen utgår ifrån återanskaffningskostnaden av ett mindre träd. Detta kan ses som huvudregeln och berör träd som var för sig givit fastigheten ett värde.
2. Skadevärderingen utgår från återanskaffningskostnaden för ett fullvuxet träd. Det blir endast aktuellt när trädet har ingått i en allé eller utgjort en betydande estetisk påverkan på fastigheten (prydnadsträd, vårdträd, solitärträd) eller om trädet har utgjort en särskild nytta för fastigheten såsom insynsskydd. Ersättning av fullvuxna träd resulterar i höga skadestånd.
3. Värderingen görs genom att kolla på marknadsvärdeminskningen på fastigheten som uppstått i samband med att trädet avlägsnats från fastigheten. Träden är oftast självsådda, med varierande kvalitet och ingår i en dunge, och inte i direkt anslutning till byggnaden på tomten.

### 6.1 Rättsfallsmatris

I nedanstående matris ges en översikt över tidigare presenterade rättsfall. Det som återges i matrisen är skadeståndets storlek (även uträknat per träd), domskäl, kort information om trädets placering och funktion för att snabbt kunna jämföra rättsfallen. Rättsfallen är sorterade efter vilket typfall, presenterades ovan, som de tillhör.

När skillnaderna mellan rättsfallen studeras får läsaren ha i åtanke att domstolarna endast dömer på det som yrkats i de olika målen. Två tillsynes liknande fall med liknande förutsättningar kan därmed få olika utgång. Nyare rättsfall har dock kommit att likna varandra mer och mer då advokater lärt sig vad domstolarna dömer på, vilket har medfört att yrkandena inte skiljer sig på samma sätt.

Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

<b>Typfall 1</b> <i>Värderingen utgår ifrån återanskaffningskostnaden av ett mindre träd. Detta kan ses som huvudregeln.</i>				
<b>Rättsfall</b>	<b>Antal träd</b>	<b>Funktion/ placering</b>	<b>Domskäl</b>	<b>Skadestånd i kronor + kr/träd</b>
T 7511-08 År: 2009	7 träd	Två meter in från tomtgränsen, insynsskydd	Återanskaffningskostnad för en stor sälj samt 6 små som får växa till sig. Träden har vuxit från samma rot så tingsrätter bedömer att ett stort träd räcker som insynsskydd.	40 000 5 700/träd
T 3356-07 År: 2008	7 träd	Stått mellan ett förrådsutrymme och fastighetsgränsen	Spelar ingen roll om marknadsvärdet påverkas, orimligt att i vissa fall inte bli ersatt. Räknar på återanskaffningskostnaden för mindre trädplantor.	40 000 5 700/träd
T 2057-05 År: 2006	Hundratals träd, dock bara 2 som ersätts	Två vårdträd	Inte rimligt att räkna med Koch på de två vårdträden, gav alldeles för höga summor. Blir ersatt för återanskaffning av två mindre fullvuxna träd	40 000 20 000/träd
T 2803-03 År: 2004	Ca 21 träd		Kan inte bli aktuellt med ersättning för fullvuxna träd, ej enstaka träd med speciellt särpräglad miljö eller ur estetisk synpunkt. Återanskaffningskostnad mindre träd istället.	63 125 3 000/träd
T 4641-99 År: 2001	23 träd	Vildvuxna	Räknat på återanskaffningskostnad (mindre träd) för vart och ett av träden	361 421 15 714/träd
T 76-01 År: 2001	1 träd	Skydd mot en allmän gångväg	Ersättningen för förlorat skönhetsvärde + återanskaffning mindre träd då folk i allmänhet skulle ansetts vilja ha tallen.	17 613 17 613/träd



Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

T 63-95 År: 1996	Två träd	Prydnadsträd	Domstolen gör en skälighetsbedömning	41 000 20 500/träd
RH 1990:32 År: 1990	1 träd	Träd i en allé, skönhetsvärde	Får ersättning för återanskaffningskostnad	11 500 11 500/träd
T 4873-09 År: 2010	Ca 3-4 träd	Träd i tomtgräns	Återanskaffningskostnaden ska utgöra grunden för skadeståndsberäkning.	23 100 6 600/träd
<p><b>Typfall 2</b>  <i>Skadevärderingen utgår från återanskaffningskostnaden för ett fullvuxet träd. Det blir endast aktuellt när trädet har ingått i en allé eller utgjort en betydande estetisk påverkan på fastigheten (prydnadsträd) eller om trädet har utgjort en särskild nytta för fastigheten såsom insynsskydd. Ersättning av fullvuxna träd resulterar i höga skadestånd.</i></p>				
Rättsfall	Antal träd	Funktion/ placering	Domskäl	Skadestånd i kronor + kr/träd
B 2248-12 År: 2012	1 träd	Kommunens mark på ett promenadstråk vid vattnet	Stritzkes modell bygger i hög grad på hur parametrarna bestäms, beräknar istället återanskaffningskostnaden för en 4-5 meter hög tall + skötsel.	50 000 50 000/träd
T 1893-09 År: 2011	3 träd	Barriär mot vägen	Träden har inte haft obetydligt estetiskt värde och utgjort en barriär mot vägen så återanskaffningskostnaden för tre större träd ska utgå.	250 000 84 000/träd
T 8226-08 År: 2010	1,75 träd olovligen (stod lite på vardera sida av gränsen)	Inramning av herrgård, lutat in över en damm	Haft ett vackert lövverk, tar ca 30-40 år att komma upp i den storlek, har stor påverkan på den estetiskt tilltalande inramningen, återanskaffningskostnad för fullvuxna träd	258 125 147 500/träd
T 1673-99 År: 2000	2 träd, dock bara ett av de som ersätts	Stod i tomtgränsen och utgjorde insynsskydd från vägen och andra grannar	Häggen ansågs utifrån dess skick inte ha något ekonomiskt värde och återanskaffningskostnaden räknas således bara på almen.	40 000 40 000/träd

Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

**Typfall 3**

*Värderingen görs genom att kolla på marknadsvärdeminskningen på fastigheten. Träden är oftast självsådda, med varierande kvalitet och ingår i en dunge, och inte i direkt anslutning till byggnaden på tomten*

<b>Rättsfall</b>	<b>Antal träd/ placering</b>	<b>Funktion</b>	<b>Domskäl</b>	<b>Skadestånd i kronor + kr/träd</b>
T 11226-02 År: 2003	Ca 15 träd	Skogsdunge en bit ifrån huset	Lantmäteriets modell, självsådda träd och en bit ifrån huset, försiktig med att värdera varje träd för sig som då gav 100 000, jämkades.	80 000 5 000/träd
NJA 1919.s1 År: 1919	31 träd	Skönhetsvärde	Ersättning utgick för vedvärde samt skönhetsvärde	1 000 32/träd

## 7 Intervjuer

Totalt har tio intervjuer genomförts. Två stycken med advokater, två stycken med professorer och sex stycken med olika värderare. Förutom dessa intervjuer har även samtal hållits med olika personer där specifika frågor har diskuterats. Intervjuerna hölls efter att vi läst in oss på rättsfallen för att kunna diskutera och få ett grepp om vad sakkunniga tycker om rättsläget. Det gav olika resultat beroende på hur mycket intervjupersonerna studerat rättsfallen. En del hade bra koll på rättsläget och hade läst ett flertal domar medan andra inte hade lagt så stor vikt vid det. De flesta hade dock egen erfarenhet eller tankar kring ämnet som de kunde bidra med i intervjuerna. Intervjuerna tog lite olika utveckling om intervjupersonerna var pålästa på rättsläget eller ej, något som vi inte satt som något krav.

I kategorin ”professorer” har två professorer med olika inriktning intervjuats. På grund av deras olika kunskap och därmed olika frågor är dessa intervjuer presenterade separat.

Intervjuerna syftar till att lyfta olika åsikter inom ämnet, vilket har belyst problematiken. Nedan görs en sammanfattning av samtliga intervjuer, indelade efter yrkeskategori. För att läsa en längre sammanfattad version med varje person hänvisas läsaren till bilaga 1.

### 7.1 Intervjuer med värderare

Sex värderare har intervjuats. En sammanfattning har gjorts av vad värderarna gemensamt svarat på varje fråga. För att läsa hela intervjuerna med respektive värderare hänvisas läsaren till bilaga 1. För att få en kort bakgrund till vilka de olika personerna är görs nedan en kort presentation. Värderingsmännen som intervjuats är:

#### **Staffan Bäckman**

*Staffan Bäckman är utbildad lantmätare och jobbade sina första år av karriären på Lantmäteriet i Stockholm som förrättningslantmätare. Hösten 1996 började han jobba på Svefa svensk fastighetsvärdering där stannade han i nästan 16 år. På Svefa arbetade han som konsult i fastighetsvärdering och lite med fastighetsrättslig verksamhet. År 2000 blev han auktoriserad värderare och arbetade då med allehanda värderingsfrågor bland annat husvärderingar men framförallt uppdrag inom lantmäterisfären där det handlade om intrångsersättningar. Under denna arbetsperiod dök det upp några skadeståndsfall som berör det vi ska reda ut i detta examensarbete.*

#### **Åke Eriksson**

*Åke Eriksson jobbar med värdering framförallt på landsbygden och gör mycket uppdrag åt Lantmäteriet. Han har även gjort värderingar för Trafikverket och då har det varit fråga om specialvärderingar och oftast om skadeståndsvärderingar på jordbruk och skog. Idag jobbar Eriksson på värderingsbyrån i Jönköping.*

### **Torbjörn Johansson**

*Torbjörn Johansson är utbildad lantmätare från KTH och tog examen 1974. Idag jobbar han på Bryggan fastighetsekonomi med olika värderingsfrågor framförallt med inlösen och expropriation så han är ofta i domstolarna via lantmäteriförrättningar. Han gissar själv att han förmodligen är en av dem som varit med i flest mål och ser sig själv som nischad inom detta område.*

### **Folke Näslund**

*Folke Näslund jobbar idag som förrättningslantmätare på Lantmäteriet. På Lantmäteriet har han jobbat i två år. Innan dess jobbade han som värderingsman, först på Lantmäteriet och sedan på NAI Svefa. Totalt har han arbetat med värderingsfrågor i 24 år. Under dessa år är det inte förrän de senaste två åren som han enbart har arbetat med värderingsfrågor inom förrättningar dvs. utredningsersättningar av olika slag. Tidigare var det värderingsfrågor på ren uppdragsbasis och då kunde det handla om allt från att värdera ett hyreshus, industri till jord- och skogsfastigheter samt intrång i olika situationer. Där ingick bland annat sådana fall som hade att göra med olovlig avverkning.*

### **Ulf Weitze**

*Ulf Weitze gick ut skogsmästarskolan 1987 och började därefter jobba på lantbruksnämnden i Härnösand i tre år. Här jobbade han med skogsvärdering och omarronderingsverksamhet i Västergötlands län. Efter detta började han jobba på lantbruksnämnden i Örebro i två år med liknande uppgifter och efter det på Lantmäteriet – avdelningen fastighetsekonomi i Eskilstuna som sedermera blev Svefa. Weitze har sedan 1 januari 1997 jobbat på Forum fastighetsekonomi och sitter idag på kontoret i Nyköping. På forum håller Weitze på med Skogsbruk- och lantbruksvärderingar, intrång och marknadsanalyser.*

### **Rolf Simòn**

*Rolf Simòn är utbildad lantmätare från KTH i Stockholm. Han har jobbat som lantmätare men i huvudsak som fastighetsvärderare sedan lång tid tillbaka. Han jobbar mycket med fastighetsvärdering och framförallt i samband med intrång dvs. expropriation eller inlösen och liknande på värderingsföretaget Forum. Vanliga uppdragsgivare är kommuner eller Trafikverket.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Samtliga tycker att detta är ett problem med olovlig avverkning på tomträd. De flesta har inte haft så många av denna typ av fall. En del av värderarna ser att det blivit en ökning av dessa fall, vissa genom att allt fler av dessa fall drivs till domstol och vissa att deras värderingsföretag de jobbar för allt oftare får i uppdrag att värdera sådana här situationer.

2. *Vilken modell använder du dig av i ert arbete med att skadevärdera träd på tomtmark?*

Svaren varierar. Simòn, Weitze, Johansson och Bäckman använder sig av Lantmäteriets modell och studerar marknadsvärdeminskningen och vilken påverkan trädet har haft på detta värde. Näslund använder sig för det mesta av Koch-modellen och Eriksson blandar och använder sig av både Lantmäteriets och Koch beroende på situation men även blandar modeller i samma värderingsfall. Näslund anser det viktigt att hålla isär begreppen kring intrångssituation och skadeståndsfall vilket motiverar hans val då skadeståndslagen enligt honom hänvisar till återanskaffningskostnad.

Simòn, som använder sig av Lantmäteriets metod, poängterar att han inte värderar enligt skadeståndslagens regler utan studerar marknadsvärdeminskningen. Han åtar sig helst inte denna typ av fall då han inser att marknadsvärdeminskningen inte håller i domstolarna. Han och övriga på Värderingsbyrån har dock värderat i några enstaka fall och oftast då för den part som olovligen tagit ner ett träd. Den parten vill försöka visa på att skadan inte är så stor genom att påvisa marknadsvärdeminskningen och på så sätt påverka domstolarna eftersom de vet att det oftast blir någon typ av skälighetsbedömning i slutändan.

3. *Vad avgör vilken modell du använder? (Vilka faktorer anser du är viktigast att ta hänsyn till vid värderingen?)*

Alla som använder sig av lantmäteriets modell anser inte denna tillämplig på exempelvis skogsmark. De som använder sig av lantmäteriets modell studerar marknadsvärdeminskningen och självklart är det också detta de tycker är den viktigaste faktorn att studera, vilket marknadsvärdebidrag det aktuella trädet bidragit till på fastigheten.

Om värderaren använder sig av Koch-metod är det trädets funktion som är den avgörande faktorn.

Det som avgör vilken modell en värderare använder sig av är främst den modell de använt sig av tidigare i denna typ av fall.

4. *Varierar valet av värderingsmetod på situation och typ av fastighet?*

De flesta anser att det blir svårt att uppskatta marknadsvärdeminskningen med hjälp av Lantmäteriets modell när det gäller träd som stått på kommunal mark.

Alla är även överens om att Lantmäteriets modell inte ska användas i skogsmark.

5. *Tycker du det finns någon tydlig norm för när respektive värderingsmodell ska användas?*

Ingen tycker att det finns någon tydlig norm och många har påpekat önskemål att Högsta domstolen ska ta upp ett nyare fall för prövning. Många är också fullt medvetna om att den modell som de förespråkar inte så ofta vinner framgång i domstolen.

6. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Varierar ersättningsbestämningen om det är detaljplanelagt eller inte? Är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen när det handlar om parkmark?*

De flesta är överens om att allmän platsmark inte har något marknadsvärde, att det då blir konstigt att studera marknadsvärdeminskningen och använda sig av Lantmäteriets metod. Johansson och Eriksson har i ett sådant fall studerat återplanteringskostnaden eller reparationskostnaden. Eriksson menar att ett träd på allmän mark har en större nytta för fler personer och skulle då kunna ålägga den skadeståndsskyldige att åtgärda skadan tidigare.

Simón håller med om att det blir märkligt att studera en marknadsvärdeminskning och åtar sig helst inte denna typ av fall.

Näslund har ingen direkt uppfattning om han skulle göra skillnad på kommunal- eller privat mark, men han utgår ifrån återanskaffningskostnaden och inte marknadsvärdeminskningen.

Weitze menar att han inte skulle göra någon skillnad på värderingen.

7. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på skadevällarens fastighet, till exempel genom sjöutsikt?*

De flesta tror inte detta ska ha någon påverkan och det är inget de tänkt på när de läst domarna. Detta borde avgöras i brottsdelen och inte i skadeståndet. Weitze tycker dock att det ska utgå extra skadestånd om det är så att skadevällaren gjort handlingen uppsåtligt.

8. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Några av värderarna anser att vinstdelning är en vettig idé. Johansson tycker dock inte att skadevållaren ska få del av vinsten alls utan betala hela vinsten som skadestånd.

Näslund och Simòn tycker inte detta vore en bra idé utan tycker skadeståndet ska handla om att ersätta den skada som uppstår. Näslund menar att det i sådana fall mer börjat likna det amerikanska systemet där det är vanligt förekommande med stämningar.

Simòn tycker istället samhällets intäkter borde öka genom högre böter. Han tycker det känns orimligt att den drabbade eller den som utför det ska tjäna på detta därför vill han i så fall höja dagsböternas storlek.

Weitze tycker vinstdelning vore en bra idé och tycker även det är en väsentlig skillnad på om skadan beror på en olyckshändelse eller om skadan gjorts med uppsåt. Han anser att hänsyn borde tas till det.

9. *Tycker du att det är rimligt att endast ersätta så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Bäckman tycker antingen någon form av vinstdelning eller sveda och värk vore rimligt att ha. Han påpekar dock att ersättningen inte kan innehålla båda två för det hade resulterat i en dubbel ersättning.

Johansson tycker inte skadevållaren ska få komma undan så lätt utan anser också någon typ av sådan ersättning borde utgå. Ulf menar att det borde utgå skadestånd för denna del också om skadevållaren gjort handlingen uppsåtligt.

Näslund tycker det vore en idé för att upprätthålla en bra goodwill om det handlar om större aktörer såsom Trafikverket.

De flesta tror dock inte att det är möjligt att utge ersättning för kränkningen med dagens lagstiftning.

Simòn tycker det skulle kunna övervägas att kolla på expropriationslagens regler gällande 25 % -påslaget och applicera något liknande i denna typ av skadeersättning.

10. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som till exempel att bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

Ingen av värderarna har själv varit med om något liknande fall. Johansson, Näslund, Eriksson, Weitze och Simón hade förmodligen sett det som någon typ av arrende eller hyra, och sedan lagt på någon procentsats på det värdet eftersom det genomförts olovligen.

## 7.2 Intervjuer med advokater

De två advokater som intervjuats är Pontus Meilink och Viveca Dahlin. Dessa valdes eftersom Meilink har noggrant studerat många av de rättsfallen som vi valt att studera samt gjort en rättsfallssammanfattning. Dahlin har haft många av denna typ av fall.

En kort bakgrund ges nedan till de två advokaterna innan intervjusammanfattningen som följer.

### Viveca Dahlin

*Viveca Dahlin har efter sin juristutbildning gjort tjänstgöring som tingsnotarie i Uppsala och efter det började hon arbeta på Svea Hovrätt. I början på 80-talet bytte Dahlin arbetsplats och började på Svenska kommunförbundet (idag SKL) där hon stannade i några år. Därefter har hon varit advokat och idag arbetar hon på Landahls advokatbyrå med marknadsvärdering inom områdena expropriation, inlösen, detaljplaner och PBL. Dahlin jobbar mycket med inlösen - och expropriationsärenden över hela landet. Landahls advokatbyrå har 25 stycken jurister som enbart jobbar med fastigheter, på uppdrag av fastighetsägare. Dessa kan vara privatpersoner, staten, stora fastighetsbolag, m fl.*

### Pontus Meilink

*Pontus Meilink har jobbat på advokatfirman Inter sedan år 2012. Meilink har även jobbat på Kriström advokatbyrå och innan dess i domstol under nästan fem år. Förutom detta har Meilink även jobbat som bolagsjurist i ett år. På advokatfirman Inter jobbar han mycket med tvistemål men eftersom det är en liten firma ges det möjlighet att syssla med lite av varje.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta? Vet du hur du ska gå tillväga*

Meilink har själv gjort en egen rättsfallssammanfattning och tycker sig anse ha bra koll på de rättsfall som kommit inom ämnet. Både Meilink och Dahlin



har företrätt fastighetsägare men en av dem har aldrig företrätt någon när det handlat om brottmål angående olovligt avverkade träd utan bara i intrångsfall.

2. *Vad rekommenderar ni en klient som råkar ut för olovlig avverkning att göra? Hur tar ni er an ett sådant ärende? Vad trycker ni på? Tar ni in flera värderingsutlåtande?*

Både Meilink och Dahlin rekommenderar en besiktning för att få en överblick av vilka träd det handlar om samt ta in värderingsutlåtande från värderingsmän.

När det handlar om vårdslöshet eller uppsåtlighet (skadestånd) går Dahlin oftast på återanskaffningskostnaden om det inte är ett obetydligt träd. Men om det handlar om ett obetydligt träd anser Dahlin att det oftast inte blir någon tvist.

3. *Kan du se något samband i hur domstolarna dömer? Finns det någon modell som förespråkas vid skadeståndsbestämningen?*

Dahlin anser att den skadevällande parten oftast går på Lantmäteriets metod då denna inte är så generös med ersättningen. Det denne anser är avgörande för ersättningens storlek är hur särskilt trädet är. Hon anses sig ha kunnat urskilja att ersättningen oftast blir högre om en verifiering av trädets betydelse kan göras. Oftast utges en ersättning som ligger någonstans mittemellan de två yrkade som domstolen anser vara skälig.

Meilink anser för att bestämma skadans storlek så bör huvudregeln vara att utgå ifrån återanskaffningskostnaden och återplanteringskostnaden. I de kostnaderna ingår andra förenliga kostnader såsom grävning och vattning. Meilink tycks kunna utläsa en undantagsregel då ersättning utifrån stora träd kan fås. I praxis har det sagts att det bara är i vissa speciella fall som ersättning sker med stora träd. Exempel på sådana fall är om det är ett alléträd eller ett annat särskilt anlagt träd såsom ett parkträd eller ett solitärträd som har tagits bort. Det måste alltså handla om något mer än ett självsått träd som har börjat växa.

4. *Tycker du det finns någon tydlig norm (i rättsfallen) för när respektive värderingsmodell ska användas i skadeståndsbestämningen?*

Dahlin anser det väldigt spretigt och både hon med många andra kollegor hade velat ha upp ett fall till Högsta domstolen. Hon hade då velat ha upp både ett skadeståndsfall och ett brottmål för att se om det ska finnas en straffrättslig del i brottmålet också jämte skadeståndet.

Meilink säger att han själv gått igenom rättsfallen och gjort en sammanställning och kommit fram till tre huvudregler. Dock förlorade nyligen Meilink ett mål där han hade argumenterat i linje med hans rättsfallssammanställning så helt klart verkar det inte vara.

Som Meilink svarade på en tidigare fråga anser han att det är en god idé att starta med att titta på vad det kostar att återanskaffa och återplantera ett träd. Detta ser han som grundregeln. Sedan är frågan hur stort ersättningsträdet ska vara. Enligt rättspraxis tycker han att det har skapats en undantagsregel för när ett stort träd ska erhållas, alltså ett likvärdigt träd eller ett så stort träd som det är möjligt att återfå. I praxis har det sagts att det bara är i vissa speciella fall då ersättningen görs med ett stort träd. Sådana fall kan exempelvis vara ett alléträd eller ett annat särskilt anlagt träd såsom ett parkträd eller ett solitärträd på en herrgård. Detta blir väldigt dyrt.

Anses fastigheten vara en skogsfastighet så beräknas fastighetens marknadsvärde och eftersom marknadsvärdet bestäms av virkesvärdet är det detta som ersätts. Det går oftast att räkna ut det exakta värdet. Dock anser han att detta endast ska tillämpas på skogsfastigheter.

Om trädet inte är så framträdande får den skadelidande parten nöja sig med en mindre trädplanta eller en fyraårig trädplanta. Det är dock oklart hur stor en ”mindre trädplanta” är. Meilink konstaterar att oftast är det skötseln och planteringen som är kostsam.

5. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Dahlin tycker sig kunnat se i domarna att det är tuffare i Stockholmstrakten där skadeståndets storlek tycks ha färgats av att någon varit egoistisk i form av skadegörelse för egen vinning. Hon tycker sig också kunna se att skadestånden krymper då det inte kunnat påvisas uppsåt och egoism utan då det bara handlar om ren vårdslöshet.

Meilink har inte tänkt på detta när han läst rättsfallen och ingen formulering i domarna har gjort att han tänkt eller uppfattat det när han läst. Det han uppfattat är att det är orimligt att ersätta så stort belopp som nästan motsvarar marknadsvärdeminskningen på totala fastigheten.

6. *Tycker du att det är rimligt att det endast utges ersättning så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren? Hur tänker ni kring intrånget som fastighetsägaren råkar ut för?*

En fråga som diskuterats på ett seminarium inom ämnet som Dahlin deltog på var just om någon typ av vinstfördelning skulle tillämpas. Hon tror att om skadevällaren skulle få betala en del av vinsten också skulle det ge en dämpande effekt på sådana egoistiska handlingar. Då hade skadeståndet omfattat både skadan och sin egen fatighets värdehöjning.

Meilink anser, såsom skadestandsreglerna ser ut idag att det bara utgår kränkingsersättning vid vissa typer av våldsbrott. Så som lagen ser ut idag skulle det aldrig bli möjligt och han har själv svårt att tänka sig en vinstdelning vid sådan typ av saksador som det faktiskt är.

### **7.3 Intervju med professorer**

Marcus Radetzki har skrivit böcker inom skadeståndsrätt. Efter att ha läst Radetzki's bok och avsnittet om skadevärdering av träd, som skiljde sig från mängden, ville vi höra hans tankar och förklaringar kring detta. Radetzki har en annorlunda syn mot de andra intervjupersonerna vilket gör det intressant att ha med och visa på hur åsikterna kan gå isär när det gäller de skadeståndsrättsliga-, juridiska- och värderingssynpunkterna. Det är intressant eftersom det är just det som ska kombineras i en domstol. Radetzki anser sig inte som specialist inom just skadeståndsrätten av träd men det visar också på att detta skiljer sig från övrig skadeståndsrätt, som han är expert på.

Eije Sjödin valdes för en intervju på grund av att det är han som varit med och tagit fram Lantmäteriets värderingsmodell. Sjödin jobbar inte med denna typ av frågor angående skadevärdering men Sjäodins åsikt och tankar om modellens nyttjande var efterfrågade att lyftas fram.

Även i detta avsnitt ges först en kort bakgrund till de två intervjupersonerna innan intervjusammanfattningen följer.

### 7.3.1 Intervju med professor inom försäkrings- och skadeståndsrätt:

#### **Marcus Radetzki**

*Marcus Radetzki är utbildad jurist som har disputerat i försäkringsrätt 1998. Radetzki har jobbat vid olika universitet, bland annat handelshögskolan i Stockholm, Örebro universitet, Luleå universitet och är idag professor i civilrätt på Stockholms universitet. Radetzki arbetar som konsult inom skadeståndsrätt.*

1. *Kan du se ett problem med skadestårsbestämningen vid olovlig avverkning. På vilket sätt?*

Radetzki tycker det är ett svårt ämne och konstaterar att det finns många hovrättsdomar inom området. I varje dom tycker han kunna utläsa att domstolarna försöker hitta på någon egen metod för att räkna ut hur mycket de här skadorna är värda, vilket är spretigt. Radetzki skulle säga att rättsläget i det här avseendet är allt annat än klart. Läggs alla de här hovrättsfallen vid sidan om varandra så anser Radetzki att det är omöjligt att se några riktlinjer. Radetzki blir ofta tillfrågad när det gäller skadestårsberäkning och tvister då han är den person som jobbat mest med detta. Det är dock endast några få gånger han har stött på fall med träd men han har inte skrivit något rättsutlåtande i detta vad han kan minnas.

2. *Kan du ge ett exempel på när du hanterat ett fall inom skadestårsbestämning av olovlig avverkning? Hur går du tillväga?*

Han anser att först borde ställning tas till om trädet är unik egendom eller ej. Det är en fråga som inte alls har något säkert svar enligt Radetzki men hans uppfattning är ändå att träd får uppfattas som unik egendom. Unik egendom kan klassas som något som inte kan ersättas med något nytt. Radetzki tycker inte det är rimligt att ett 20 år gammalt äppleträd som står på tomten ska ersättas med ett nytt träd som det ska enligt dagsvärdesprincipen. Sådana gamla träd låter sig inte ersättas med ny egendom och därför tycker han att det är fråga om unik egendom som inte låter sig ersättas med ny egendom.

När det handlar om unik egendom som ska ersättas handlar det om marknadsvärdet. Då blir nästa svårighet att avgöra hur ett träds marknadsvärde ska beräknas. Det går inte att sälja ett träd var som helst. För att lösa detta och hitta trädets marknadsvärde försöker han ta ledning av marknadsvärdet på fastigheten med- respektive utan trädet. Han försöker hitta en marknadsvärdeförändring. Oftast är denna ganska begränsad vilket betyder att ersättningen med denna metod hålls på ganska låg nivå. Detta tycker Radetzki är rimligt. Anser inte marknaden att dessa träd har så högt värde tycker han inte heller att ersättningen ska vara så hög.

Han tror att det är just detta som gör att vi har så många processer, att det finns många skadelidande som försöker pressa fram större skadestånd. Samtidigt säger han att det finns fall då någon sågat ner alla ens fruktträd i en park vid en 1800-tals herrgård och då anser han såklart det har en stor marknadsvärdepåverkan.

Detta är förfarandet som Radetzki försöker ta till för att hitta trädets marknadsvärde.

Han har heller ingen aning hur Högsta domstolen skulle gilla den metod han förespråkar då den aldrig prövats. Men han tycker denna metod i alla fall är konsekvent och han tycker också den har sina rötter i de gängse värderingsreglerna. Han börjar sitt resonemang med att fundera på om det är dagsvärde eller marknadsvärde, om det är unik egendom eller inte. Metoden är sprungen ur de gängse principerna för värdering av skada på egendom och det tycker han är en styrka i denna metod istället för att konstatera att detta är ett träd, då får vi hitta på en ny metod som han anser många hovrätter gjort när de tänkt fritt.

Radetzki själv har inte haft något fall som gått till domstol. Han har dock skrivit två eller tre rättsutlåtande vad gäller detta genom åren men han har för sig att de flesta där har förlikts och inte gått vidare till domstol. Radetzki har själv inte varit inblandad i särskilt många konkreta fall inom detta när det gäller träd.

I de fall Radetzki har agerat sakkunnig och skrivit utlåtanden har uppdragsgivaren varit försäkringsbolag dvs. ansvarsförsäkringen på skadevållarsidan som varit hans uppdragsgivare. Det har även förekommit förfrågningar från de som orsakats skada vid olovlig trädfällning. De har då bett honom skriva rättsutlåtanden som ger stöd för de uppfattningar den sidan har. Uppfattningen för skadelidarsidan är vanligtvis att fullvuxna träd ska ersättas vilket resulterar i höga återplanteringskostnaderna. Radetzki har dock avböjt dessa uppdrag eftersom han inte håller med om den uppfattningen.

### 3. *Vad tycker du är rätt?*

Radetzki medger att det finns situationer i den metod som han förespråkar som ibland ger helt orimliga resultat. Bland annat är ett exempel när träden stått på kommunal mark. Värdeförändringen är i det närmaste helt noll i dessa fall och det kan kanske anses provocerande när det konstateras att inget skadestånd ska betalas. I dessa fall kan det säkert vara frestande att ändå döma ut något skadestånd just för preventivt syfte. Om inte annat försöka hitta något annat sätt att beräkna skadeståndet där det faktiskt uppstår ett belopp där skadestånd kan dömas ut baserat på detta belopp. Möjligtvis måste

en annan beräkning till då det handlar om en allmänning, Radetzki vet inte själv, men han utesluter inte det.

4. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Radetzki hoppas att domstolarna förstår att det är helt irrelevant för skadeståndet om någon fått sjöutsikt eller inte och gjort detta med grovt uppsåt. Eftersom vi pratar värdering av en skada är det helt irrelevant om sjöutsikt eller uppsåt har legat till grund för detta. Detta saknar all betydelse för det finns andra mekanismer, straffansvar där det preventiva ska ligga.

### **7.3.2 Intervju med professor i markåtkomst och ersättning:**

#### **Eije Sjödin**

*Eije Sjödin jobbar med utvecklingsfrågor och har varit med och satt ihop Lantmäteriets modell för värdering av tomtanläggningar. Han jobbar inte specifikt med skadevärdering av tomtanläggningar. Lantmäteriet värderar intrång, men inte denna typ av olovligt intrång. Sjödin har dock varit med om ett sådant typ av fall när han jobbade som värderare.*

1. *Hur skiljer du på skadeståndslagens - och expropriationslagens regler?*

Den frågan kom upp redan när Lantmäteriets modell skapades. I modellen är det angivet att denna metod är gjord för expropriationslagens regler. Det blir sedan upp till varje värderare om de vill använda metoden i andra situationer. När Lantmäteriets modell kom ut diskuterades det även i vilken mån den skulle kunna användas vid skadevärdering.

Eftersom expropriationslagen är en utlöpare ur skadeståndslagen skulle de olika fallen kunna hanteras på samma sätt. Men om resonemang förs utifrån skadeståndslagens förarbeten så jämförs skadan med en skada som är oberoende vad den handlar om. När expropriationslagen utvecklades definierades vad som menades med skada och införde marknadsvärdeprincipen. Det skulle kunna tolkas som att vid tillämpning av skadeståndslagen så gäller inte förarbetena till Expropriationslagen. Dessa skrivelser ger upphov till olika synsätt och det kan komma att handla om en sorts avkastningsvärdering av skadan.

2. *Vore det rimligt, enligt dig, att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Skadeståndslagen har inte det syftet och expropriationslagen säger att den skadelidande ska ha en oförändrad förmögenhetsställning. Det tror Sjödin även är tanken med skadeståndslagen, dvs. att det inte ska vara något straff. Skadestånd handlar om pengar som den skadelidande har förlorat.

Det är ett nytt synsätt att hantera skada för egen vinning. Men återigen så kan Sjödin konstatera att skadeståndslagen egentligen inte kompenserar för det. Det vanligaste är att skadevållaren varit slarvig och råkat ha sönder något. Vinstdelning hade kunnat vara något men vad det innebär totalt sett vet inte Sjödin. Skadestånd kan erhållas för allt möjligt och då måste en generalisering göras vilket leder till en svår gränsdragnings.

3. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom? Exempelvis bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort och återställs i ursprungligt skick? Borde det utges någon ersättning?*

När det inte uppkommer någon egentlig skada uppstår en annan situation. Det finns även i expropriationslagstiftningen. Skadeståndslagen och expropriationslagen går ihop i sådana situationer. Om en tvångsrett utnyttjas så skadas något annat under den tiden. Där gäller skadeståndslagen och där finns praxis i skadeståndslagen att sådan skada ska ersättas. Skadan värderas utifrån att det inte är möjligt att bo fullt ut på fastigheten. Denna värdering ger dock en liten ersättning eftersom det handlar om s.k. faktiska skador och inte skador i form av sveda och värk.

4. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Expropriationslagen är som sagt en utlöpare ur skadeståndslagen. Hur beräkningen av skadan ska genomföras är preciserad i expropriationslagen. Sjödin kan tänka sig att när en diskussion kring detta förs i expropriationssammanhang är en utgångspunkt hur stor allmännyttan är av expropriationen. I ett sådant fall rör sig tankegångarna kring att så länge du får pengarna tillbaka så är allting frid och fröjd. Om samma resonemang görs i ett skadeståndsfall så ligger det närmare till hands att leta efter metoder som

kompenenserar för detta. Det ligger i bakhuvudet att det är någon som varit klumpig och därför ska det kosta en slant.

Detta tror Sjödin har påverkat både lagstiftaren och tillämparen. Generellt sett finns det en ganska restriktiv inställning gällande expropriationsfall då lagen krasst hänvisar till marknadsvärdet. I skadeståndsfällen så finns det en viss antydning av att det är lättare att acceptera mer ekonomiskt ”konstiga” beräkningsmetoder.

De stora summorna är inte alltid ekonomiskt försvarbara men det ligger säkert i bakhuvudet att skadevållaren inte ska komma undan så lätt. Sjödin konstaterar att detta mest är spekulationer. Sjödin kan ändå se en skillnad fastän utgångspunkten för de båda lagarna är densamma.

*5. Har du något att tillägga?*

Det har utvecklats olika praxis för de här situationerna. På expropriationssidan är det givet då lagen t.o.m. berättar vilken typ av värde som ska bedömas.

I expropriationsfallen finns det en restpost som omfattar övrig skada. Under den posten hade den skadelidande kunnat hävda att om det kostar mer än marknadsvärdeminskningen att återanskaffa det skadade objektet så ska det beloppet också ersättas. Sjödin skulle säga att det är här skillnaden ligger. I expropriationspraxis finns det en krassare syn på det här. Om en trädgård köps till s.k. löspris så kostar den mer än den är värd och anses då vara en dålig affär. I efterhand kan köparen inte hävda att denne ska få kompensation för den överskjutande delen.



## 8 Diskussion och analys

I nedanstående avsnitt kommer en analys att göras av rättsfallen och intervjuerna. Utifrån detta kommer en diskussion att föras kring frågeställningarna och frågor som dykt upp under arbetets gång.

### 8.1 Intervjupersonernas uppfattning om ämnet

Vid samtliga intervjuer har det framkommit att det finns en problematik kring sådan skadevärdering som examensarbetet hanterar. Många tycker det är oklart och hade önskat att Högsta domstolen tagit upp ett nytt fall för prövning för att erhålla nyare praxis. En del anser även att det vore bra med en allmän modell att luta sig emot i dessa fall. Många tror sig också ha märkt av en ökning av denna typ av fall de senaste tio åren. En del tror det är vanligt att folk avverkar olovligen på annans tomtmark för att höja värdet på sin egen fastighet exempelvis genom att erhålla sjöutsikt. En del av intervjupersoner tror att som lagen är utformad idag finns det inget som hindrar folk från att ta ett vite då dessa belopp oftast är betydligt lägre i de fall då marknadsvärdeökningen är relativt stor på skadevållarens fastighet.

Det har framkommit ur intervjuerna att olika yrkesroller ser på problemet olika. Värderarna har i intervjuerna mer tyckande åsikter och är måna om att värderingarna följer gängse värderingsmetoder, vilket dock verkar skilja sig mellan olika värderare. Advokaterna ser på problemet ur strategisk och juridisk synvinkel. När frågan diskuteras med advokaterna ligger mycket fokus på vad som ger genomslag i domstolarna och vilken väg som ska väljas för att vinna framgång i målet. Oftast använder de sig av en modell när de företräder skadevållaren som ger mindre ersättning och en annan när de representerar den skadelidande som ger mer ersättning. När frågor diskuteras om möjlig vinstdelning eller ersättning för kränkning har advokaterna oftast förkastat detta då de ser det omöjliga ur juridisk synvinkel med dagens lagstiftning.

### 8.2 Intrång på kommunal mark

I princip alla intervjupersoner tycker att det blir vanskligt att värdera kommunal mark (parkmark) med hjälp av marknadsvärdeminskningen eftersom dessa fastigheter oftast inte har något marknadsvärde. Även Radetzki som hade velat att bara marknadsvärdeminskningen används medger att i de fallen krävs en annan metod. När värdering av träd görs på allmän platsmark är det svårt att bedöma vilken skada allmänheten har lidit av att ett träd försvinner. En undersökning av vad kommunen gjort för investeringar i detta och vad det kan anses ha för värde för allmänheten är ett möjligt tillvägagångssätt.

### 8.3 Skadeståndslagen vs. expropriationslagen

När Trafikverket genom väglagen gör intrång på en fastighet tillämpas expropriationslagen. I ett sådant fall har Trafikverket stöd i lagen för intrånget och det kan inte klassas som ett skadeståndsfall. Det är när Trafikverket går utanför det område de fått vägrätt för som kan orsaka skadeståndspröblem. Det är just skadeståndsfallen som detta examensarbete tar upp som är särskilt problematiska.

I expropriationsfallen är det givet vilken skada det är som ska ersättas. I expropriationslagen baseras ersättningen nämligen på marknadsvärdeminskningen plus ett tillägg på 25 %, vilket också är det som ersätts. Det är även möjligt att det utgår ersättning för övrig skada om det skulle vara så att den skadelidande inte anses ha blivit ersatt för något specifikt i marknadsvärdeminskningen.

Expropriationslagen är en utlöpare ur skadeståndslagen och i de fall som examensarbetet tar upp är det kanske inte alltid så tydligt hur de ska tillämpas.

När någon fällt ett träd olovligen genom vårdslöshet eller uppsåt är det skadeståndslagen som ska tillämpas. Lantmäteriets modell är tänkt att användas i expropriationssammanhang men det gör det inte omöjligt att den även används i skadeståndsfallen. Sjödin, som varit med och utformat Lantmäteriets modell, har ingen direkt uppfattning om detta utan har testat att använda denna modell i ett skadeståndsfall när modellen kom ut. En del av de som har intervjuats skiljer inte på om det är ett skadeståndsfall eller ett expropriationsfall, utan de använder samma värderingsmetod oavsett situation, nämligen marknadsvärdeminskningen, som Lantmäteriets modell utgår ifrån.

Näslund tycker det är direkt olämpligt att använda Lantmäteriets metod och anser att en särskiljning av begreppen och modellerna mellan expropriationslagen och skadeståndslagen ska göras. De flesta tycker dock att Lantmäteriets modell är pedagogiskt upplagd och ger relativt rimliga ersättningar. Detta är den främsta anledningen till varför några av intervjupersonerna har valt att utgå från denna även i skadeståndsfall. Många intervjupersoner som använder Lantmäteriets modell anser dock att värderaren får vara flexibel och lägga på en viss del på ersättningen eftersom det handlar om ett skadeståndsfall.

En aspekt, som Eriksson lyfte fram, är att i Lantmäteriets modell får den skadelidande vänta på att få tillbaka den funktion som trädet faktiskt gav fastigheten, oftast på grund av att det tar tid för trädet att växa upp. I modellen finns dock ett funktionstillägg som ska ersätta det faktum att ersättningsträdet inte är fullvuxet men fortfarande saknar funktionen som funnits via exempelvis insynsskydd. Angående den långa väntan på att funktionen ska bli återställd anser Eriksson att det inte samstämmer med skadeståndslagen. Därför använder han en blandning av alla metoder. Han brukar börja med att dela upp fastigheten i olika delar och uppskatta vad varje träd har haft för funktion eller värde för fastigheten. Därefter kan han använda exempelvis Lantmäteriets metod men då bara på träd som inte haft en

speciell funktion. I övrigt använder han sig av Kochs metod för att beräkna återanskaffningskostnaden för ett mer speciellt och funktionellt träd.

#### 8.4 Skadevärdering av tomträd

Det finns inget entydigt svar på hur skadevärderingen av tomträd ska gå till och tyvärr kommer vi nog inte kunna leverera det genom detta examensarbete. Det vi dock kan analysera är det som framkommit av intervjuerna och det vi erhållit genom att studera relevanta rättsfall.

Intervjuerna visar på två olika skolor. Antingen används Lantmäteriets modell för att värdera en skada av detta slag och därmed studeras marknadsvärdeminskningen på fastigheten som trädet bidragit till. Den andra värderingen hanteras genom att göra beräkningar på återanskaffningskostnaden. Lantmäteriets värderingsmetod bygger på att tomtanläggningar utgör fastighetstillbehör och att de endast är en av flera värdepåverkande faktorer till en bebyggd småhusfastighet. I skadeståndslagen står det att det som ska ersättas är reparationskostnaden/ återanskaffningskostnaden medan det i expropriationslagen är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas. De som använder Lantmäteriets modell gör på samma sätt i expropriationsfall som i skadeståndsfall men några få lägger på några procent eftersom det handlar om ett skadestånd. En del domstolar har tagit ledning av försäkringsavtalslagen där det står att återanskaffningskostnaden är det som ska ersättas.

Lantmäteriets modell som grundar sig på marknadsvärdeminskningen bedömer vilken påverkan trädet haft för fastighetens marknadsvärde. Om trädet haft full påverkan utgår Lantmäteriets modell från återanskaffningskostnaden men utgår dock från mindre plantor än vad andra återanskaffningsmetoder utgår ifrån. Lantmäteriets modell utgår alltså från de två båda begreppen, marknadsvärdeminskning och återanskaffningskostnad.

Vad som är rätt och fel av de två olika skolorna är svårt att uttala sig om och antagligen skiljer det sig från fall till fall. Men genom att studerat alla rättsfall har vi funnit att det som vunnit mest framgång i domstolarna är återanskaffningskostnaden. Samtidigt verkar det, i alla fall i vissa domar, att marknadsvärdeminskningen ska ligga där bakom så att inte ersättningen överstiger detta, vilket även Eriksson hävdar. Vi tycker det är givet att marknadsvärdet ska ligga i bakhuvudet eftersom det är svårt att bedöma skadan av ett träd som större än fastighetens totala marknadsvärde, det vore orimligt. Därför tycker vi att det verkar rimligt att dessa parametrar (marknadsvärdeminskningen och återanskaffningskostnaden) studeras parallellt och ser till så att inte ersättningen blir högre än fastighetens totala marknadsvärde. Det är dock inte givet att det som vunnit mest framgång i domstolarna är det lämpligaste tillvägagångssättet. Det är dock så att vill en aktör vinna framgång i domstolarna bör de rätta sig efter detta eftersom detta tyckts ha blivit någon form av praxis utan att det prövats i HD.

När vi säger att återanskaffningskostanden vunnit mest framgång är det återanskaffningskostnad för mindre träd som gäller då det kan ses som en grundregel. I de allra flesta fall är det alltså inte lika stor träd som ersätts. Vi har ur en del domar kunnat utläsa att det krävs att trädet som ska ersättas har haft en viss funktion eller bidragit till en viss estetisk miljö för att kunna ersättas med ett ungefär lika stort träd, men så är sällan fallet.

Vi har i detta arbete valt att studera tomträd. När det handlar om skogsfastigheter är det nästan uteslutande marknadsvärdeminskningen som studeras, möjligtvis med vägledning av skogsnormen. När det handlar om många träd på en tomt som inte haft så stor betydelse för fastigheten och stått i en dunge är det inte helt ovanligt att de också ersätts med marknadsvärdeminskningen. I sådana fall handlar det om mer ”skogslika” fastigheter med liknande förutsättningar som träd på en skogsfastighet.

Det som kan hända om skadan endast värderas enligt marknadsvärdeminskningen, vilket en del värderare gör, är att ett träd av ganska ordinär karaktär inte har haft någon påverkan överhuvudtaget på fastighetens marknadsvärde. Det betyder att det då inte ska ersättas. Radetzki som studerar marknadsvärdeförändringen kan tycka att detta kan anses lite provocerande men anser inte att trädet ska ersättas för det. Exakt samma situation kan uppstå när värderingen görs med hjälp av Lantmäteriets metod. I denna metod tar värderaren ställning till trädets påverkan på fastighetens marknadsvärde genom att bedöma om det har inget, mindre eller fullt genomslag på marknadsvärdet. Det är inte alls ovanligt att ett träd bedöms som det inte har något genomslag på fastighetens marknadsvärde, vilket innebär 0 kr i ersättning för trädet. Det är här tanken om vinstdelning kommer in. Om en skadevällare tar ner ett träd på sin fastighet för att exempelvis få sjöutsikt samtidigt som det inte blir någon marknadsvärdeminskning på den skadelidandes fastighet går skadevällaren vinnande ur situationen. Detta ses även av några intervjupersoner som att lagen uppmuntrar till denna typ av handling om inget skadestånd utges. Men mer om detta i kapitlet nedan som behandlar tankarna kring vinstdelning.

Radetzki liknar träd vid unik egendom som inte kan ersättas. Denna typ av unik egendom brukar värderas genom egendomens försäljnings- eller dagsvärde. Ett sådant värde är dock svårt att fastställa för ett träd, därför anser han att värderingen istället får grunda sig på trädets marknadsvärde. För att fastställa ett trädets marknadsvärde, som inte heller är helt enkelt, anser han att fastighetens marknadsvärde med och utan trädet får studeras. Han medger att detta i många fall inte resulterar i så hög ersättning men anser att det är det belopp marknaden värderar skadan till och därmed ska inte högre ersättning än detta utgå.

I grunden anser vi det vara ett rimligt tankesätt, dock undrar vi om det fungerar för träd i just dessa fall. Om det bara i mycket speciella fall leder till någon ersättning för den skadelidande kan de fallen komma att öka drastiskt. För att få bukt med problematiken om att folk avverkar och skadar träd för egen vinning genom att erhålla högre marknadsvärde på sin fastighet så måste andra medel användas. En sak som dock är viktigt och som en del intervjupersoner poängterat är att skadeståndet

inte ska motsvara brottet. Brottet utdöms för sig i brottsdelen och skadeståndet ska endast motsvara skadan men mer om detta i kapitlet om skadeståndslagen nedan.

Möjligtvis kan det krävas högre brottsstraff i denna typ av fall för att avskräcka. Vi förstår dock att även fall som har mer karaktär av en olyckshändelse men ändå är att klassa som vårdslöshet då kommer hamna under dessa strängare regler vilket möjligtvis är en oönskad bieffekt. Detta är dock inget som påverkar den skadelidande. Den skadelidande tjänar inget på att straffet blir strängare om brottet anses grövre. Det enda som kommer den skadelidande till nytta är skadeståndet vilket kan anses lite orättvist om inte högre ersättning kommer den skadelidande tillgodo om brottet mot denne varit grövre. Det är i fall som dessa som vi tagit upp tanken om vinstdelning alternativt ersättning för kränkningen för att ändå den skadelidande ska bli kompenserad.

Ett problem som verkar uppstå i denna typ av fall är när domstolsprocessen möter värderingen. De flesta värderare har en modell eller metod för hur de hanterar denna typ av fall men är också fullt medvetna om att inte detta kommer stå sig i domstolarna. Det bästa vore då att komma med en modell som både överensstämmer med dagens lagstiftning och som harmoniserar med gängse värderingsnormer. Den uppfattning som vi har är annars att denna typ av fall bara kommer öka. Detta leder till många domstolsprocesser vilket är mer kostsamt för samhället än att sätta sig ner och skapa någon typ av norm alternativt ta upp ett fall i HD för nyare praxis.

### **8.5 Hur långt sträcker sig skadeståndslagen och vad är skadeståndslagens syfte**

De flesta intervjupersoner har poängterat att skadeståndslagen handlar om att bestämma den skada som uppstår. Skadeståndslagen handlar alltså inte om att "sätta dit någon" eller utdöma ett skadestånd som inbegriper själva straffhandlingen. Denna del ligger i brottsdelen och utdöms för sig via ett vite eller något annat straff. I några av intervjuerna kommer det upp att en ändring i vår svenska skadeståndslag hade kunnat leda till en situation som mer liknar den i USA där folk stämmer varandra relativt frekvent. Det är detta vi poängterar i kapitlet ovan att det är lätt att blanda in skadeståndet i själva brottshandlingen, vilket bör undvikas. På samma premisser anser vi att tanken om vinstdelning faller med dagens lagstiftning. Vinstdelning hade inte utgetts för att ersätta skadan utan någon form av kompensation till den skadelidande för det brott som begåtts på dennes bekostnad. Detta hade blandat ihop brottshandlingen och skadeståndet. Skadeståndslagen är idag inte uppbyggd på detta vis så att något annat än själva skadan ska ersättas.

Det går att utläsa ur intervjuerna att de flesta är överens om att någon kränkingsersättning inte ska utgå i denna typ av fall. Många har menat att det aldrig är möjligt med dagens lagstiftning vilket vi håller med om, se resonemang om vinstdelning ovan.

Vår tanke med sveda och värk ersättningen och frågan till intervjupersonerna var av mer teoretisk karaktär. Tanken var att inte se till vad som vore möjligt med dagens lagstiftning utan se till en ändring om det vore något som skulle fungera väl eller inte. Studeras skadeståndslagen är det klart att detta inte vore möjligt utan en lagändring då det faktiskt står i lagen att endast skadan ska ersättas vid saksador. Tanken om kränkning kommer endast in i fråga om personsador som lagen är utformad idag.

Kränkningersättning hade med en lagändring i så fall resulterat i en ersättning som den skadelidande erhållit för den kränkning saksadan inneburit. Trots att inte skadeståndet blivit så högt. Vi tycker att det vore rimligt att kanske ha någon ersättning för det ofrivilliga intrång som detta faktiskt innebär.

Det är viktigt att skilja på värdet av själva skadan och brottshandlingen i sig. Det är viktigt att hålla isär begreppen i skadeståndslagen och brottshandlingen som begås. En av intervjupersonerna tycker sig ha kunnat se i utdömandet av skadeståndet i domstolarna att det blivit högre belopp där det handlat om högre värden, exempelvis i Stockholm där marknadsvärdeökningen blivit väldigt stor på skadevållarens fastighet. Det är dock många intervjupersoner som inte alls kunnat se detta samband. Om det vore så att det utdöms högre skadestånd där det handlar om högre marknadsvärde är det en intressant aspekt och inte något som gynnar rätts säkerheten och visar på att domstolarna i så fall blandar ihop delarna kring brottet kontra skadeståndet.

Trafikverkets fall (bland annat rättsfall *T1893-09* som återges tidigare i arbetet) där entreprenörer avverkat träd olovligen utanför vägområdet tycker vi är att anse som vårdslöshet och att det ska falla under skadeståndslagen. Ur rättsfallen som presenteras i examensarbetet har fall som är mer karaktär av en olycka ändå klassats som skadeståndsfall så därför ser vi ingen anledning till att tveka. Även om det framkommit från markförhandlare på Trafikverket att entreprenörer upplever det svårt att hålla koll på vägområdet ser vi det ändå som ett måste att entreprenörerna är uppmärksamma på vägområdets gränser. Entreprenörerna får trots allt tillgång till material och kartor som visar vägområdet och är väl införstådda hur de ska tolkas då de är professionella aktörer på marknaden. Givetvis så stämmer inte alltid gränserna på kartan med gränserna i verkligheten och kan på så sätt ge entreprenörerna fel uppfattning om vägområdet. Om en privatperson avverkar på fel sida av gränsen på grund av att denne inte hållit koll eller kollat upp var gränsen går har denne varit vårdslös och är därmed skadeståndsskyldig. Trafikverkets situation borde därmed också klassas som skadeståndsfall. Därför kan vi tycka att detta ansvar får ligga lika mycket på Trafikverket som skadevållare som när den enskilde är skadevållaren. Vidare utredning får sedan göras vem som är ansvarig för att träd utanför vägområdet avverkades och en uppgörelse mellan Trafikverket och deras entreprenörer får göras.

Examensarbete hade kunnat utökas till att studera problematiken kring gränsbestämning, och resonera kring hur oklarheten av gränsdragningen påverkar utfallen av avverkningsituationer som detta examensarbete fokuserar på. Vi har dock valt att hålla det utanför detta arbete.

## 8.6 Ersättning

Såsom skadeståndslagen ser ut idag är det bara skadan som ska ersättas dvs. reparationskostnaden av den skadade egendomen. Skadeståndslagen hanterar inte frågor om det uppstår någon vinst som det kan vara frågan om i en del av dessa fall. När en person med avsikt fäller ett träd olovligen för att få sjöutsikt uppstår en marknadsvärdeökning på skadevållarens fastighet. Detta gör att denna person kanske hellre betalar skadestånd då denne vet att skadeståndet kommer vara betydligt lägre än vad dennes marknadsvärdeökning kommer att vara. Skadevållaren tjänar alltså på att olovligen ta bort grannens träd.

Expropriationslagen har genom lagändring gjort ett påslag på ersättningen med 25%. Detta kanske även skulle vara aktuellt att införa i skadeståndslagen då man i dessa fall inte själv valt att bli av med egendomen samt det merarbete och kränkning som det innebär att bli utsatt.

Några av intervjupersonerna tycker det vore rimligt att i skadeståndslagen införa någon slags vinstdelning. Skadevållaren som då befinner sig i en vinstsituation skulle även få ersätta den vinst som uppstår till den skadelidande. Denna önskan har mest framkommit för att få bukt på detta problem att folk som själv tillskapar sig en stor vinst genom olovlig avverkning ska göra detta för att vitet inte kostar dem lika mycket.

Problemet som har framkommit med ett införande av vinstdelning i skadeståndslagen är att det måste tillämpas på alla skadeståndsfall och det är ovanligt att orsaka skada för att själv tillskapa sig en vinst.

Vinstdelning har det varit lite delade meningar om. Många menar att skulle detta införas (även kränkingsersättning) så skulle detta gälla alla skador, inte bara fallen med olovlig avverkning. Tanken om vinstdelning tycker många ur värderingssynpunkt är en klok tanke då det i dessa fallen handlar om att någon skadar för att höja värdet på sin egen fastighet. Kanske vore detta en lösning på en del av problemet, att inte så många rättsfall uppstår per år.

## 8.7 När bör de olika modellerna användas

Efter att ha läst de i examensarbetet presenterade rättsfallen kan tre olika typfall plockas ut. Det är dessa som vi anser har vunnit mest framgång i domstolarna men det betyder inte att de är de mest lämpliga metoderna. Domstolarna dömer på det som yrkats i fallen. Har inget annat yrkats så är det bara detta som de har att avgöra i sitt domslut. Marcus Radetzki anser att värdering utifrån marknadsvärdeökningen är det bästa alternativet. Det är möjligt att så är fallet och anledningen till att domstolarna oftast inte gått på det spåret är att ingen av parterna har yrkat på marknadsvärdet.

De typfall som vi har kunnat läsa ut och som även en av intervjupersonerna Pontus Meilink tidigare konstaterat är:

**1. Återanskaffningskostnaden ersätts**

I grundfallet är detta dock mindre träd som får växa till sig efter hand. Ibland kan dock återanskaffningskostnaden bestå i att ersätta fullvuxna träd. Dessa fall handlar om när träden haft en väldigt framträdande roll ur estetiskt- eller funktionssyfte. Detta kan handla om ett alléträd som oftast omnämns i domarna. Det kan även handla om ett träd som utgjort insynsskydd eller en speciell inramning.

**2. Återanskaffningskostnaden för varje träd ersätts**

Det är bara när varje träd haft ett visst värde som detta görs. Är det en hel dunge som stått på fastigheten, varit självsådda och inte haft särskilt stor påverkan på fastigheten har inte domstolarna ansett det rimligt att räkna på återanskaffningen för varje träd. Då görs beräkningarna på de träd som varit betydande på fastigheten eller beräknas den totala marknadsvärdeminskningen på fastigheten.

**3. Det är viktigt att hålla isär tomfastigheter och skogsfastigheter.**

I arbetet behandlas endast träd på tomfastigheter. De flesta verkar vara överens om det rör sig om skogsfastigheter och många träd är det absolut inte rimligt att räkna på återanskaffningen av varje träd. I dessa fall får ledning tas av marknadsvärdet, och eventuellt i vissa fall även ledning av skogsnormen.

## **8.8 Värdering då ingen egentlig skada uppkommer**

När det inte uppstår någon egentlig skada handlar det om tomtmark som blivit fullständigt återställd efter ett intrång eller skada. Ett exempel från Trafikverkets sida är om deras entreprenörer lägger en tillfällig väg 10 meter fel än överenskommet på en villatomt. De flyttar sedan vägen till den överenskomna platsen och återställer marken som innan felsteget och då uppstår ingen egentlig skada.

Denna fråga verkar de flesta värderare ha ett relativt klart svar på. De anser att det borde behandlas som en tillfällig nyttjanderätt som uppstår på marken. De anser vidare att det är en typ av intrång som gör att de boende inte riktigt kan leva på fastigheten fullt ut. Oftast blir det inte så stora värden men att räkna på det som någon typ av arrende verkar de flesta värderare anse vettigt. Någon procentsats borde kunna läggas till på det slutliga arrendebeloppet då det faktiskt handlar om en olovlig nyttjanderätt.



### Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

Problematiken uppstår även när Lantmäteriet lägger ner en ledning med stöd av ledningsrätt. Marken skadas då tillfälligt men återställs när ledningen är lagd. I de fallen görs en bedömning på hur fastighetsägaren påverkats av detta och om det hindrat denne i sitt nyttjande av fastigheten.



## 9 Slutsats

Med dagens lagstiftning kan vi konstatera att det endast är skadan som ska ersättas. Skulle något annat ersättas såsom den kränkning som det innebär att få ett träd olovligt avverkat krävs annorlunda tolkning av lagen än vad praxis erhåller, som idag syftar till att inte överkompensera. Det är bara skadan som ska repareras och repareras mer än skadan blir det en överreparation som fastighetsägaren tjänar på. Det som ska fångas upp i ersättningen är själva skadan och inget annat. Det brottsliga hanteras i annan lagstiftning än skadeståndslagen.

Enligt de senaste hovrättsdomarna som kommit gällande enstaka tomträd är det framförallt återanskaffningskostnaden för mindre träd som ska motsvara skadeersättningen. Ersättningsträd av större slag tillkommer endast då trädet har haft en särskild funktion på fastigheten eller utgjort ett estetiskt värde. Träd som står på tomtmark men som har karaktär av skogsträd ska inte värderas var för sig eftersom det ger ett orimligt högt värde. I sådana fall är en beräkning av marknadsvärdeminskningen på fastigheten mer lämplig.

I dagsläget väljer många av värderarna att antingen använda sig av marknadsvärdeminskningen eller återanskaffningskostnaden. Utgångspunkten borde vara att inte dela upp dem utan använda en kombination av dessa. En del domstolar har haft detta i åtanke då de inte medgett högre ersättningar än det totala marknadsvärdet på fastigheten vilket leder till en kombination.

Trafikverket kan i upphandlingen med entreprenören i vissa situationer införa vite för entreprenören i de fall entreprenören avverkar träd utanför vägområdet. För att entreprenören ska behöva betala vite måste Trafikverket i upphandlingen specificera vilken vegetation/träd det handlar om. Såsom dagens avtal är utformade kring skada på vegetation är det svårt att komma åt denna typ av problem och även om en klausul ändrades så skulle det vara svårt för Trafikverket att peka ut alla träd.

Vi rekommenderar Trafikverket att följa de riktlinjer för denna typ av värdering som presenteras i *figur 9.1* nedan. På så sätt skulle alla fall behandlas lika. För varje markförhandlare är det svårt att göra en noga undersökning om vad som gäller ur värderingssynpunkt och även om detta skulle göras och rättsfall studeras hade antagligen markförhandlare kommit fram till olika saker. Men för att inte slarva med likabehandlingsprincipen som råder och är så viktig- inte minst inom en myndighet, rekommenderas riktlinjer. För Trafikverkets del är det därför önskvärt att kunna styra vilken metod som ska användas. I deras beställning kunde de då specificera vilken typ av värdering de önskade.

### **9.1 Arbetsgång för Trafikverkets markförhandlare**

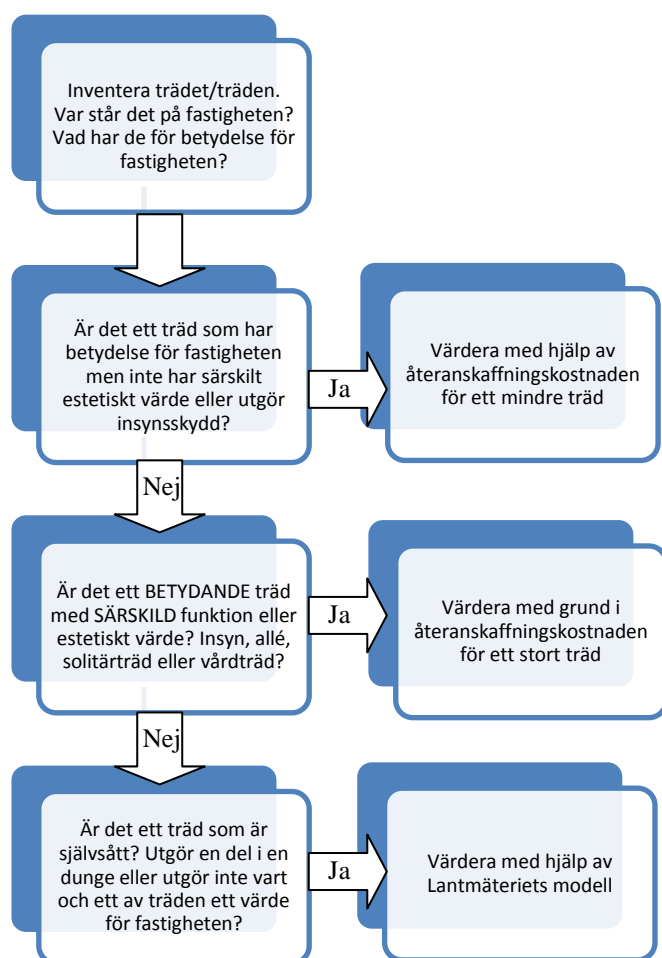
Om ett tomträd skulle avverkas olovligen utanför vägområdet är en överenskommelse med fastighetsägaren det första steget. Försök att tillsammans med fastighetsägaren avtala fram en vettig ersättning. Skulle det gå till domstol är det dock viktigt att veta vilka metoder som gäller. När det gäller denna typ av fall kommer det med största sannolikhet att klassas som skadestånd och skadeståndslagens regler tillämpas.

Markförhandlarens första uppgift är då att inventera träden som fällts och göra en bedömning på var de stod på fastigheten och vad de haft för betydelse för denna. Detta har visat sig vara av stor betydelse för utgången av fallet. Har varje träd haft ett värde för fastigheten ska de värderas enligt återanskaffningskostnaden för mindre träd.

För att återanskaffningskostnad för större träd ska erhållas krävs att det varit fråga om ett träd som haft en betydande estetisk påverkan eller funktion på fastigheten. Det kan vara ett alléträd, vådräd eller ett solitärträd som påverkar fastighetens karaktär på ett påtagligt sätt.

Handlar det om en dunge med självsådda träd som inte haft så stor funktion för fastigheten skulle vi rekommendera att använda marknadsvärdeminskningen genom Lantmäteriets metod.

En tydlig bild av arbetsgången visas i figur 9.1 nedan.



Figur 9.1 Arbetsgång för Trafikverkets markförhandlare

Arbetsflödet skulle även kunna användas av värderare. Om hänsyn tas till dessa faktorer när de ska värdera sådana här fall skulle det ge ett mer enhetligt tillvägagångssätt vid skadevärdering av olovligt avverkade tomträd.

Följer Trafikverket detta flöde kan de som ovan nämnt i beställningen specificera vilken metodik de önskar i värderingen.

### Skadevärdering av olovligt avverkade tomträd

---

Det kan finnas en trygghet för markförhandlare på Trafikverket och den drabbade fastighetsägaren att veta att de riktlinjer som anges är framförallt det som domstolarna går på. Vid en diskussion om ersättning mellan fastighetsägare och Trafikverket kan det underlätta för båda parterna att veta att Trafikverket utgår ifrån det domstolarna brukar säga och därmed bespara de båda en kostsam domstolsprocess.

## 10 Referenser

### Litteratur

Kalbro, T., 1988: *Fördelning av exploateringsvinst mellan fastighetsägare*: Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Kalbro, T. & Lindgren, E., 2011: *Markexploatering*, upplaga 4:2: Visby: Norstedts Juridik AB.

Nyblom, J. & Persson, B., 1992: *Trädens pris - två metoder för trädvärdering*: Stockholm: Byggnadsstyrelsen.

Patel, R. & Davidsson, B., 2003: *Forskningsmetodikens grunder*, upplaga 3: Linköping: Studentlitteratur.

Pribbernow, H. & Fritzon, P.-. O., 1980: *Värdering av träd och buskar*, upplaga 4: Stockholm: Stockholms Fritidsförvaltning parkenhenten.

Radetzki, M., 2012: *Skadeståndsberäkning vid sakskad*, upplaga 2 : Stockholm: Svenska Försäkringsföreningen.

Randrup, T., Holgersen, S. & Poulsen, L., 2003: *Vaerdesaetning av traer i byrum, have, park og landskab*: Köpenhamn: Grønt Miljø.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L., 2011: *Markåtkomst och ersättning: För bebyggelse och infrastruktur*, upplaga 3: Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Stukát, S., 2005: *Att skriva examensarbete inom utbildningsvetenskap*, upplaga 5: Malmö: Studentlitteratur.

### PM och rapporter

Krensler, P. & Alvem, B-M., 2011: *Utveckla en Stockholmsmodell för trädvärdering*: Stockholm: Stockholm stads trafikkontor.

Lantmäteriet, 2012: *Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark*: Gävle: Lantmäteriet.

Sjödin, E., 2012: *Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen 2012:6*: Gävle: Lantmäteriet.

Stjernberg, P., 2011: *Vad avgör ett träds värde?*: Oslo: Svenska Trädföreningen.

Trafikverket, Svensson, J., 2012: *Riktlinjer vid markförhandling*: Trafikverket.

**Muntliga källor**

Bäckman, Staffan, 2012. *Lantmätare-Lantmäteriet* [Intervju] (22 November 2012).

Dahlin, Viveca, 2012. *Advokat- Landahl advokatbyrå* [Intervju] (12 December 2012).

Eriksson, Åke, 2012. *Värderare-Värderingsbyrån* [Intervju] (4 December 2012).

Johansson, Torbjörn, 2012. *Värderare-Bryggan* [Intervju] (30 November 2012).

Meilink, Pontus, 2012. *Jurist- Advokatfirman Inter* [Intervju] (22 November 2012).

Näslund, Folke, 2012. *Lantmätare- Lantmäteriet* [Intervju] (28 November 2012).

Radetzki, Marcus, 2012. *Professor i civilrätt, specialist inom försäkrings- och skadeståndsrätt: Örebro universitet inst. Rättsvetenskap ch Stockholms universitet, juridiska institutionen* [Intervju] (5 December 2012).

Simøn, Rolf, 2013. *Värderare- Forum fastighetsekonomi* [Intervju] (10 Januari 2013).

Sjödin, Eije, 2012. *Adjungerad professor i markåtkomst och ersättning: KTH institutionen för fastigheter och byggande* [Intervju] (30 November 2012).

Weitze, Ulf, 2012. *Lantmätare- Lantmäteriet* [Intervju] (30 November 2012).



## Bilaga 1- Intervjuer

### Intervjuer med värderare

#### Staffan Bäckman

*Staffan Bäckman är utbildad lantmätare och jobbade sina första år av karriären på Lantmäteriet i Stockholm som förrättningslantmätare. Hösten 1996 började han jobba på Svefa svensk fastighetsvärdering där stannade han i nästan 16 år. Där arbetade han som konsult i fastighetsvärdering och lite med fastighetsrättslig verksamhet. År 2000 blev han auktoriserad värderare och arbetade då med allehanda värderingsfrågor bl.a. husvärderingar men framförallt uppdrag inom lantmäterisfären där det handlade om inträngsersättningar. Under denna arbetsperiod dök det upp några skadeståndsfall som berör det vi ska reda ut i detta examensarbete.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Bäckman berättar att han har gått lantmäteriskolan och det egentliga enda angreppssättet han har på problematiken är att bedöma marknadsvärdeminskningen enligt Lantmäteriets tomtanläggningsmodell. Enligt hans erfarenhet från de få skadeståndsfall han haft har detta inte direkt vunnit framgång i domstolarna utan de har kommit fram till något högre belopp.

Enligt vad Bäckman kommer ihåg så ska ersättning i försäkringssammanhang motsvara minskningen i förmögenhetsvärdet och om det översätts till detta sammanhang så låter det snarligt marknadsvärdeminskningen. Men uppenbarligen tolkar domstolarna det annorlunda.

Bäckman säger att det finns en del värderingsmetoder av tomtanläggningar på marknaden som bygger på återanskaffningskostnaden för det aktuella trädet vilket ger väldigt höra belopp väldigt snabbt.

2. *Kan du ge ett exempel på ett fall när du hanterat detta?*

Ett fall som Bäckman varit med och värderat i är bl.a. Tynningöfallet som återges tidigare i rapporten (T 7511-08) och att han där förespråkade marknadsvärdeminskningen. Bäckman säger att i de få fall han har haft gällande skadestånd så har han använt sig av Lantmäteriverkets värderingsmetod för tomtanläggningar och därmed marknadsvärdeminskningen.

3. *Tycker du det finns någon tydlig norm för när respektive värderingsmodell ska användas?*

Enligt Bäckmans erfarenhet är det i allra högsta grad oklart vilken värderingsmodell som ska användas i de olika fallen.

4. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Värdering på kommunal mark gör det något svårare eftersom då kan inte Lantmäteriets metod användas. Bäckman själv har bara varit inblandad i fall där det varit en tvist mellan privatpersoner. I fall där kommunen är inblandad uppstår ett problem då det kan vara svårt att hitta en påvisbar marknadsvärdeminskning på den kommunala fastigheten.

5. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Bäckman har svårt att svara på om han tror att det ibland döms ut extra stort skadestånd som straff då den förelegat grovt uppsåt men generellt så tycker han att de inte borde göra det om domstolarna använder marknadsvärdeminskningen eller då eventuellt återanskaffningskostnaden som grund. Men domarna är också människor så vem vet.

6. *Vore det rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Ur värderingssynpunkt tycker Bäckman att det kan vara en lösning att nyttja vinstdelning för då fångas skadan in och en fördelning av skadan görs och den skadelidande får en del av den värdeökning som trädavverkningen kan ha medfört.

7. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så att den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Som värderare anser han att det är bättre att försöka fånga upp den kränkning som den skadelidande råkar ut för genom vinstdelning.

Någon sorts ersättning förutom marknadsvärdeminskningen tycker Bäckman skulle varit skäligt så antingen någon typ av kränkingsersättning eller vinstdelning.

Bäckman anser att både vinstdelning och kränkingsersättning skulle medföra någon slags dubbel ersättning.

8. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

Om det inte uppkommer någon egentlig skada utan bara en tillfällig skada anser Bäckman att värderingen beror lite på hur återställningsarbetet sköts. Om skadan återställs fullt ut blir det en tillfällig dipp i marknadsvärdet under denna byggtid men att det sedan återställs. Den permanenta marknadsvärdeminskningen är i princip obefintlig. Problemet uppstår då när den nuvarande fastighetsägaren skulle vilja sälja sin fastighet och då skulle förmodligen en lägre köpeskilling erhållas än om det inte fanns någon tillfällig byggväg. Om ingen försäljning skulle ske borde ändå någon form av hyra utgå för att Trafikverket nyttjar fastigheten. Bäckman kan inte koppla någon fastighetsekonomi i detta. Det skulle i så fall handla om något skäligt belopp för kränkningen.

### **Åke Eriksson**

*Åke Eriksson jobbar med värdering framförallt på landsbygden och gör mycket uppdrag som sakkunnig åt Lantmäteriet. Han har även gjort värderingar för Trafikverket och det har då varit frågan om specialvärderingar och oftast om skadeståndsvärderingar på jordbruk och skog. Idag jobbar Eriksson på Värderingsbyrån i Jönköping.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Förra året hade Eriksson fem fall angående skadeståndsfall av olovlig avverkning av träd.

Eriksson anser att Lantmäteriets modell är bra i vissa situationer och på vissa typer av träd. T.ex. häckar. Grundmaterialet som används i denna modell har så pass små ingångsvärden så det blir låga ersättningsnivåer. Den modellen fungerar bra om det rör sig om tomtanläggningar som byggs som staket och liknande. Vid skador som rör större träd vill köpare ha tillbaka funktionen omgående t.ex. skuggning på fastigheten. Med Lantmäteriets modell får den skadelidande vänta länge på att få tillbaka trädets funktion och Eriksson kan inte finna något stöd i rättspraxis angående en sådan lång väntetid.

### *2. Kan du ge ett exempel på ett fall när du hanterat detta?*

Eriksson berättar om en pågående lantmäteriförrättning där han är sakkunnig. I samband med en ledningsförrättning så hade en av ledningsägarens entreprenörer vänt kartan upp och ner och skadat fastigheten utanför ledningsrättsområdet. Det var ett bostadshus med två lindar på vardera sida om bostadshuset, det skapade en inramning och gav ett herrgårdslignande intryck. Båda träden ingick i en allé och hade för många år sedan blivit hamlade. De båda träden var därmed flerstammiga jämfört med en normal lind skulle ha haft en genomgående stam. Skadan utgjordes av att det ena trädet fälldes. Ledningsägaren gjorde från början en värdering enligt Lantmäteriets norm och kom fram till en ersättning om 5 000 kr men fastighetsägarna accepterade inte detta och svarade med ett eget ersättningskrav grundad på en offert på vad en stor lind skulle kosta att köpa i Tyskland med frakt och plantering, totalt ca 370 000 kr som inte sökanden accepterade. Båda parter hänsköt därför ersättningsfrågan till lantmäteriet (LL 13C§). Eriksson gjorde en värdering och använde då en blandning av modellerna.

Enligt Erikssons åsikt så ska ett ”viktigare” / ”unikare” träd ersättas med i jämförelsen större träd och i detta fall bedömde Eriksson att det borttagna trädet skulle ersättas med de största träd som såldes inom Sverige och fick då ett träd för 60 000 kr inklusive frakt. Det är effekten som har funnits på fastigheten som ska repareras (inramningen) så Eriksson beräknade på två träd vilket då uppgick till 120 000 plus plantering mm. Eriksson räknade på kostnaden att köpa två träd så de två motstående träden skulle bli identiska och skapa den symmetri och inramning som nu fattades efter att ett av träden avverkats.

Eriksson gjorde ytterligare utredningar för att konstatera om ersättningsnivån var rimlig. Han studerade statistiken på köp och konstaterade att fastigheten var värd ca 1,2 miljoner. En tankegång är att en köpare blir mindre intresserad och utifrån köpeskillingsstatistikens prisvariation kom fram till att fastigheten kunde ha tappat 5-10 % i värde på grund av ett minskat köpintresse. Eriksson konstaterade att marknadsvärdepåverkan låg på samma nivå som den beräknade

ersättningen vilket han tyckte stödde hans beräkning. Lantmäteriets ersättningsbeslut hade vid intervju tillfället inte vunnit laga kraft.

3. *Vad avgör vilken modell du använder? (Vilka faktorer anser du är viktigast att ta hänsyn till vid värderingen? ) Varierar detta beroende på situation? Typ av fastighet?*

Eriksson brukar oftast göra så att han blandar olika modeller och metoder beroende på omständigheterna i de olika fallen. Oftast delar han upp fastigheten i olika delar för att få fram hur mycket värdepåverkan varje träd har haft på fastigheten. Oavsett vilken metod han använder så finns alltid marknadsvärdet med i bakhuvudet. Han skulle aldrig påstå att en skada kan vara större än fastighetens marknadsvärde därför gäller det att hela tiden göra en avvägning mot detta värde vid bedömningen av en skada.

Det är bra att använda Lantmäteriets modell som ett grundkoncept. Om sedan något påverkar för mycket och metoden inte fångar upp hela marknadsvärdepåverkan kan andra metoder/normer användas. Metoder och normer är bra för att de är lätta och det blir lika för alla men det är ändå marknadsvärdeförändringen i varje fastighet som ska bedömas. Det är upp till varje värderingsman att bedöma när det blir rimligt att använda Lantmäteriets modell eller inte.

Skadeståndslagen säger också att ersättningen är kopplad till marknadsvärdet för det går inte att överreparera något. Marknadsvärdet har en inverkan på reparationsnivå enligt Eriksson.

Skadeståndslagen 5:7 säger att du ska reparera och att du inte får överkompensera den skadelidande. Marknadsvärdet blir då en styrande parameter annars blir den skadelidande överkompenserad. Om fastigheten sjunker med 10 000 kronor och den skadelidande får 100 000 kronor så har han tjänat 90 000 vilket inte stämmer med skadeståndslagen.

4. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Allmän platsmark har inget marknadsvärde och då blir det konstigt att tänka på marknadsvärdeminskningen. Dock tycker Eriksson att det är viktigt att skilja på ersättningssituationen, är det en lantmäteriförrättning så är det enbart marknadsvärdeminskningen som ska ersättas vilket är nära 0 kr. I skadeståndslignande situationer så väger även reparationskostnaden in. Träd på allmän platsmark har oftast en större användning och ger mer nytta för fler

personer och därmed anser Eriksson att skadeersättningen ska vara högre. Det innebär att ersättningen ger den skadelidande medel att reparera det borttagna trädet med ett mer storleksmässigt jämförbart träd.

5. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts avsiktligt.*

Eriksson uppger att hittills i svensk rättspraxis så har inte straffande skadestånd tillämpats, s.k. "*punitive damage*" som finns i amerikansk rätt. Eriksson genomförde en värdering för Lantmäteriet där fastighetsägaren hade gjort klart att han inte accepterade ledningsägarens trädssäkring. Ärendet gick vidare till fastighetsdomstolen som höll syn på platsen och konstaterade att de korta tallarna på mossen och tre bokar inte utgjorde någon fara för ledningen. Ledningsägaren hade därför ingen rätt att ta ner dessa träd. När ledningsägarens entreprenör skulle ta bort övriga farliga träd på fastigheten så togs bokarna ner av misstag. Trots det påtagliga slarvet hos ledningsägaren säger Eriksson att han inte hittar något i aktuell lagstiftningen som säger att det kan dömas ut extra ersättning i sådana här fall.

6. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökningen om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, t.ex. genom sjöutsikt? Marknadsvärdeminskningen på den skadelidandes fastighet är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

I ett pågående fall i Bromma finns tendenser åt det hållet. Vid intervjutillfället hade Solna tingsrätt enbart avgjort uppsåtsfrågan och dömdes till villkorlig dom och dagsböter på 45.000 kr. Skadeståndsfrågan är avskild till Svea Hovrätt som i ett uttalande menar att skadan i vart fall uppgår till 1 000 000 kr. Om domen går i den riktningen menar Eriksson att rätten frångått grundprinciperna i skadeståndslagen som har en tydlig koppling till marknadsvärde. Om domstolen funderar i vinstdelning eller straffande skadestånd har Eriksson ingen uppfattning om. Eriksson tycker att vinstdelning blir svårt att tillämpa eftersom om vinstdelning ska fungera så innebär det att den skadelidande måste hindras i sin avsikt att reparera skadan vilket Eriksson säger borde innebära en ytterligare skada.

7. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

När det rör sig om en tillfällig byggväg anser Eriksson att värderingen ska ha utgångspunkt i hur det påverkar fastighetsägaren. På byggvägen kommer förmodligen byggaren köra med arbetsfordon och de kommer att dra upp damm och grus. Det kan leda till att fastighetsägarna måste tvätta bilen oftare eller någon annan omständighet. En stor tomt där byggvägen läggs i utkanten påverkas inte fastighetsägaren men om det handlar om en liten tomt påverkas ägaren mer.

I ett sådant fall skulle Eriksson börja med att kolla på vad det är för tomt och föreställa sig vilka skador fastighetsägaren kan ha lidit på grund av den tillfälliga byggvägen. När det gäller tomtmark kan en god utgångspunkt vara att kolla på normal markhyra och sedan anpassa den till tomtmark. I samband med rimlighetskontrollen kan Eriksson kolla på hur stor marknadsvärdepåverkan skulle vara om marken togs i anspråk helt och hållet. Eftersom det bara handlar om ett par veckor så kan en andel på det totala intrånget försöka bestämmas som t.ex. vid en rådighetsinskränkning.

Om ett ledningsrättsområde för en vattenledning tas i ”anspråk” så händer egentligen inget med brukandet men det blir ändå en rådighetsinskränkning och Eriksson hade förmodligen gjort en sådan jämförelse.

### **Torbjörn Johansson**

*Torbjörn Johansson är utbildad lantmätare från KTH och tog examen 1974. Idag jobbar han på Bryggan fastighetsekonomi med olika värderingsfrågor framförallt med inlösen och expropriation så han är ofta i domstolarna via lantmäteri-förrättningar. Han gissar själv att han förmodligen är en av dem som varit med i flest mål och ser sig själv som nischad inom detta området.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

När det är frågan om olovlig avverkning på annans tomtmark så kan det komma att handla om två delar. Ersättning på grund av att det begåtts ett fel dvs. skadestånd. Johansson har uppfattat att praxis på detta område har varit otydlig men det har blivit en skärpning i praxis. Om det är en medveten skada för att vinna på det själv. Johansson har varit med och bedömt ersättning i samband med att någon har fått ett avverkningsuppdrag och några av dessa fall har gått till domstol. Avverkaren har då varit slarvig med att inte kontrollera var fastighetsgränsen har gått och har då av misstag avverkat träd på någon annans fastighet. Då har Johansson i stort sett använt sig av Lantmäteriets metod. Detta hade framgång i ett fall som gick till Göteborgs hovrätt.

2. *Kan du ge ett exempel på ett fall när du hanterat detta?*

Johansson berättar om en del fall där grannen har gått in och sågat av träd på grannens fastighet. I Sollentuna för ett par år sedan skulle en fastighetsägare ta bort träd från sin egen fastighet. Träden ingick i en gammal plantering av granar längs fastighetsgränsen och det var inte riktigt klart var gränsen gick så vid avverkningen avverkades träd på båda sidorna om gränsen. Även i detta fall värderade Johansson efter Lantmäteriets metod eftersom det är den metod som fångar upp marknadsvärdeminskningen. Utfallet av detta fall vet Johansson inte.

3. *Vilken modell använder du dig av i ditt arbete med att skadevärdera träd på tomtmark?*

Johansson har aldrig använt sig av Stritzkes, Koch eller diverse metoder där värderingen utgår ifrån trädets ålder och ett värde som beror på tillväxten. Han har varit med och värderat i ett uppmärksammat fall där en person högg ner träd på kommunens mark. Här är frågan hur värderingen ska göras för att fånga upp hur stor skada kommunen åsamkats. Frågan är hur mycket de här träden är värda och om det var brottsligt.

Det är svårt att bedöma vad det är kommunen förlorar i värde. Johansson kommer inte ihåg exakt hur han gjorde vid denna värdering men delar av de här träden ansåg han ha positiva värden. Några av träden låg vid en klippbadstrand som fick mer sol när träden togs bort. Johansson tänkte då att om området sköttes så vore det naturligt att ta bort träden. Johansson tror han utgick från Lantmäteriets modell här med. Han konstaterar att det är svårt att uppskatta en marknadsvärdeminskning på kommunal mark. Det är i sig ingen värdeminskning som direkt kan påtalas när kommunen tappar träd men det kan behövas återplanteras träd för att det ska se snyggt och vettigt ut. Johansson ansåg i detta värderingsfall att det såg fult ut när stubbarna var kvarlämnade och den skadevållande fick ta på sig kostnaderna för att ta bort dessa.

4. *Tycker du det finns någon tydlig norm för när respektive värderingsmodell ska användas?*

Som Johansson uppfattar det så har det kommit nya utslag från domstolarna som har inneburit en skärpning angående skillnaden mellan expropriationslagen och skadeståndslagen. Tidigare i liknande fall har domstolarna inte direkt skilt på de båda lagarna. Är det fråga om skadestånd så ska det vara mera ersättning i förhållande till marknadsvärdeminskningen. (Ex. fall med sjöutsikt kom i november).



5. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Johansson kollar överlag på marknadsvärdeminskningen. I det fall det är parkmark är det som sagt svårt att bedöma marknadsvärdeminskningen. Ett sätt att bedöma detta enligt Johansson är att kolla på återplanteringskostnaden, vilket Johansson också gjorde i fallet ovan om kommunal mark.

6. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Funderingen kring vinstdelning i detta fall är ganska vettig tycker Johansson. Varför skulle inte ett resonemang kunna föras kring detta då den skadevållande har gjort detta för att själv åstadkomma en vinst? Då är frågan om han ens ska få del av vinsten. Johansson tycker inte skadevållaren ska ha del av vinsten utan han borde betala hela vinsten. Den skadevållande ska inte kunna ta ner träd och tjäna på det. Lagstiftningen borde inte uppmuntra personer att ta ner träd på grannens fastighet och sedan behöver de bara betala hälften av vinsten som uppkommer på sin egen fastighet. Enligt Johansson är det ett mått att kunna säga att skadeståndet borde uppgå till minst vinsten.

7. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så att den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Johansson säger samma sak vid frågan om det är rimligt att den skadelidande hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt som vid vinstdelning. Om det uppstår en vinst på 100 000 kr för att han tar ned några träd och får bättre utsikt så ska han inte komma undan med detta.

Johansson tycker att det vore oskäligt om det inte är ett påslag på mer än 25 %. Går Trafikverket in och bygger en väg ska ersättningen motsvara marknadsvärdet och 25 % påslag om entreprenörerna som Trafikverket anställer är så slarviga och tar ner träd som de inte har rätt till så ska det inte räcka med den ersättningen. Entreprenörerna borde lära sig att de ska se till att inte avverka inne på tomter så det borde svida tycker Johansson. Ibland kan de vara så fräcka att de tar ner något de inte har rätt till för att det blir lättare. Det kan inte vara

rimligt för kommunerna sätter rejäla viten för trädfällning i entreprenader för att inte entreprenörerna ska ta bort dessa. Gör de fel ska det svida tycker Johansson.

8. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

Johansson anser att det är upp till Trafikverket att de har gjort en arbetsplan som innebär att de beaktar sådant här. De ska inte kunna göra något utöver det de har rätt att ta.

Enligt Johansson borde det utgå en ersättning för en tillfällig skada också i de fall då det bara uppkommer en tillfällig skada. Johansson skulle vid värdering av sådana här fall i grund och botten utgå från en marknadsmässig arrendegäld men det kan vara mer när det är fråga om tomtmark. Detta är då det lägsta belopp som ska utges sen kan en diskussion föras om hur många procent ett årligt nyttjande av tomtmarken är värt. Johansson tycker att procentsatsen borde ligga mellan 10 -20% av marginalvärdet. Det ska kosta med ett tillfälligt nyttjande för det är väldigt tråkigt och jobbigt för den som bor där.

### **Folke Näslund**

*Folke Näslund jobbar idag som förrättningslantmätare på Lantmäteriet. Där har han jobbat i två år. Innan dess jobbade han som värderingsman först på Lantmäteriet och sedan på NAI Svefa. Totalt har han arbetat med värderingsfrågor i 24 år. Under dessa år är det egentligen inte förrän de senaste två åren som han enbart har arbetat med värderingsfrågor inom förrättningar dvs. utredningsersättningar av olika slag. Tidigare var det värderingsfrågor på ren uppdragsbasis och då kunde det handla om allt från att värdera ett hyreshus, industri till jord- och skogsfastigheter samt intrång i olika situationer. Där ingick bl.a. sådana fall som hade att göra med olovlig avverkning.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Under Näslunds tidigare arbete då han arbetade med konsultverksamhet stötte han på detta högst en handfull tillfällen. Han hade fler fall angående skadeståndsvärdering mot slutet som konsult än i början. Näslund anser att det är mer vanligt förekommande idag då det är många tvister som rör detta.

I dagsläget upplever han att det finns två skolor angående skadeståndsvärdering vid olovlig avverkning. Den ena skolan använder sig av Lantmäteriets värderingsnorm av tomtanläggningar och kopplar då ersättningen för ett förlorat

träd till marknadsvärdeminskningen. Den andra är de som använder Kochs metod och det finns andra utländska metoder.

Näslund anser att det möjligtvis kan ses som en brist att det inte tagits fram någon sådan här modell för dessa fall. Men för att ta fram en sådan modell behövs någon som är beredd att lägga pengar på att utveckla det och det är kostsamt.

2. *Vad avgör vilken modell du använder? (Vilka faktorer anser du är viktigast att ta hänsyn till vid värderingen?)*

Näslund vill framförallt framhålla att värderingen borde angripas på olika sätt beroende på om det är en intrångssituation eller ett skadeståndsfall.

Näslund anser att i skadeståndsfall ska ersättning utges för själva trädet (anläggningen) och inte kopplas så mycket till marknadsvärdet även om det kan pratas om marknadsvärde i skadeståndslagen också.

Näslund har tolkat att Lantmäteriets modell som att den ska användas när det handlar om ersättningar som är kopplade till intrångssituationer och inte i skadestånd som detta examensarbete handlar om. Näslund anser att det finns en skillnad mellan intrångsersättningar och skadeersättningar, möjligtvis är den härfin.

Näslund använde framförallt Kochmetoden för att värdera i skadeståndsfall där det förekommit olovlig avverkning av träd. Han säger att Kochmetoden kan vara komplicerad på så sätt att det är många parametrar som ska in. Det är alltid så att vid kalkylering beror resultatet på hur parametrarna har skruvats. När Näslund har gjort dessa beräkningar har han försökt att utgå från vad han anser vara rimliga förutsättningar. Han har t.ex. utgått ifrån att det inte är särskilt stora träd som köps in utan grundar sina beräkningar på inköpspriser för ordinära träd och tänker sig sedan att detta får tas ett ansvar för sköta trädet under en uppväxtperiod. Sedan tas det hänsyn till vilken ålder det gamla trädet/skadade trädet hade genom att använda en avskrivningsfunktion som finns angiven i Kochs metod.

När det gäller skadeståndsfall så har Näslund använt sig av Kochmetoden. Men sedan har han haft många värderingsfall av träd i samband med gatbredning mm. och då har det varit fråga om intrångssituationer där han använt sig av Lantmäteriets modell.

Näslund anser att Lantmäteriets modell som är bra och lättsam, och tror att den fungerar bra pedagogiskt.

3. *Varierar detta beroende på situation? Typ av fastighet?*

När två skogsägare har marken intill varandra (två skogsfastigheter). Den ena fastigheten ska avverka och sätter i gång med arbete men i samband med dennes avverkning avverkas även träd inne på grannfastigheten. Det kan röra sig om 200-300 träd och att då börja räkna på Kochs metod tycker han är orimligt. Då tycker han att området ska ses som ett skogsbruk och ersätta det utifrån virkesvärdet. Koch är mer passande i situationer som berör tomtmark, parkmark och annan liknande mark.

4. *Tycker du det finns någon tydlig norm för när respektive värderingsmodell ska användas?*

Näslund tycker att vid skadeståndsfall är det skadeståndslagen som ska gälla och han anser att skadeståndet måste på något sätt kopplas till trädets funktion. Ett vårdträd på en tomtmark har en annan funktion än en gran eller tall i skogen.

Det som hade varit intressant är om det skulle finnas möjlighet att driva upp ett ärende till HD som handlar om vilken metodik som ska användas vid ersättning av sådana här träd. Förhoppningsvis finns det två metodiker som pekar åt olika håll och då får HD avgöra vad som är lämpligt utifrån skadeståndslagens regler.

5. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Näslund vet inte om han tycker det skulle vara någon skillnad på kommunal och privat mark.

6. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Näslund har inte direkt studerat domslutet ur detta perspektiv att det skulle utdömas ett större skadestånd vid tydligt uppsåt. Rent spontant så tycker han inte att det borde vara så.

Näslund anser att det inte är rimligt att utdöma större skadestånd vid brott utan det börjar i så fall likna den amerikanska modellen då de stämmer varandra ständigt och jämt. Han anser att det ska kopplas till den skada den drabbade lider.

7. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Svaret beror lite på vad vi är ute efter. Ska vi försöka tillskapa en modell för att beräkna ersättning för olovligt avverkade/skadade träd utifrån gällande lagstiftning tror Näslund inte detta är möjligt. Om vi däremot vill utforma en modell för att tillmötesgå och upprätthålla någon form av goodwill borde kanske en sådan faktor tas med eftersom detta är något folk blir väldigt irriterade och upprörda över när det väl händer. Näslund kan utifrån Trafikverkets sida se detta som ett rimligt förslag att göra något påslag för detta. Sen om det kopplas till kränkningen eller använder någon annan term vet han inte.

Helt logiskt kan Näslund tänka sig att om ett stort fint och gammalt ädellövs träd i en anlagd park skulle bli olovligt nedtagen eller skadat så skulle det möjligtvis ha något högre värde än om det trädet skulle stått på en tomt. Hur detta skulle mötas och vad lagen tänker sig i sådana här fall vet han inte. Näslund tar upp en liknande situation angående självväxta träd och planterade träd. Det Näslund har stött på i sina fall är att de har självväxta träd på fastigheten. De har sparat stora tallar under många år för att få en fin utemiljö. Skulle det vara någon skillnad på sådana träd kontra planterade träd som kanske avviker från den normala sorten i området och är ett något finare trädslag? Näslund själv har vid värdering kopplat det mer till trädets funktion som anläggning och inte tagit hänsyn till om det är planterat eller självväxt.

8. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

Detta problem om det inte uppkommer någon egentlig skada och hur en sådan skadevärdering ska gå till uppkommer även vid ledningsrätter. En ledningsrätt brukar normalt omfatta ett specifikt område men under tiden som det byggs får arbetarna vistas på ett större område än det slutliga. Ersättning utges för den skada som uppkommer under byggtiden (separat) och sedan utgår ersättning för den framtida skadan för det upplåtta området. Egentligen borde det kanske inte kopplas till det här. De skador som uppstår och som är permanenta ska ersättas. Idag så trycks ledningar ner i marken och vid igenfyllning/borttagning av den väg där tryckpressen stått sker på ett så bra sätt att ingen egentlig skada uppkommer så ska egentligen ingen ersättning utges. Ersättning kan dock utges om det är en jordbruksfastighet och fastighetsägaren har spannmål eller annan gröda på platsen normalt som han nu inte kan ha där då ska denne givetvis få ersättning för detta eftersom han inte kan utnyttja hela sitt område.

Näslund vet att det finns många fall då staket behöver flyttas i samband med vägbreddning. Då flyttas staketet till den nya fastighetsgränsen och det utges ingen ersättning eftersom det är en oförändrad situation för fastighetsägaren.

### **Ulf Weitze**

*Ulf Weitze gick ut skogsmästarskolan 1987 och började därefter jobba på lantbruksnämnden i Härnösand i tre år. Här jobbade han med skogsvärdering och omarronderingsverksamhet i Västergötlands län. Efter detta började han jobba på lantbruksnämnden i Örebro i två år med liknande uppgifter och efter det på Lantmäteriet – avdelningen fastighetsekonomi i Eskilstuna som sedermera blev Svefa. Weitze har sedan 1 januari 1997 jobbat på Forum fastighetsekonomi och sitter idag på kontoret i Nyköping. På forum håller Weitze på med Skogsbruk- och lantbruksvärderingar, intrång och marknadsanalyser.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Weitze stöter på denna typ av skadeståndsfall lite då och då men har väl i snitt 1-2 sådana här fall per år.

2. *Kan du ge ett exempel på ett fall när du hanterat detta?*

I Tynningöfallet (T 7511-08, refereras tidigare i examensarbetet) använde sig både Bäckman och Weitze av Lantmäteriets metod men kom fram till två olika ersättningar som skiljde sig med nästan 10 000 kronor. Det förklarar Weitze med att det i den modellen är många avvägningar som ska göras, och att det beror på vilken väg som väljs, bl.a. om trädet anses var synnerligen viktigt för tomt, mellan eller inte alls viktig.

3. *Vilken modell använder du dig av i ditt arbete med att skadevärdera träd på tomtmark?*

När Weitze värderar i denna typ av fall använder han Lantmäteriets modell och när det gäller skada på tomtmark så tycker han denna modell är användbar och kommer fram till relativt rimliga ersättningar. Weitze tycker det är väldigt spretigt vad det utdöms för ersättningar. Han refererar till tidigare domar och konstaterar att det kan skilja sig mycket på hur stora dessa belopp blir.

Stritzkes metod bygger på att likadana träd ersätts och det tycker Weitze ger orimliga kostnader.

4. *Varierar detta beroende på situation? Typ av fastighet?*

Weitze brukar se att det finns de som kräver att det ska utgå skadestånd och stora pengar om avverkaren varit på fel sida gränsen på en skogsfastighet (inte tomtmark) och avverkat. I de fallen tycker inte Weitze att Lantmäteriets metod ska användas utan då handlar det om marknadsvärdeminskningen plus kanske någon tusenlapp för skadeståndet.

Om det istället handlar om tomtmark så anser Weitze att Lantmäteriets modell ger en rimlig ersättning.

Weitze tycker även att det ska göras skillnad på om avverkningen var ren olyckshändelse eller om den gjordes avsiktligen. Detta tycker han är en väsentlig skillnad och det ska också synas i ersättningen i form av att en uppsätlig avverkning medför en högre ersättning.

5. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Weitze skulle förmodligen inte göra någon skillnad på kommunal- och privat mark. Det kan dock vara privat mark som också ligger i grönområden och om det då är kommunen som äger eller det är privat tycker han inte gör någon skillnad.

6. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Weitze tycker att vinstdelning vore ett alternativ att nyttja i dessa fall med stora marknadsvärdeökningar. Om någon exempelvis avverkat fem tallar och har fått sjöutsikt och kan påvisa att marknadsvärdet på grund av avverkningen har höjts med 200 000 kronor vore det väl skäligt enligt honom.

Weitze tycker inte det är någon skillnad om det sker på kommunal- eller privat mark, det är lika allvarligt båda. Värderingsmässigt skulle han inte göra någon skillnad på detta.

7. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Weitze tycker att om handlingen har gjorts uppsåtligen så ska det utgå skadestånd för den delen också.

8. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

För att svara på denna fråga refererar Weitze till ett liknande fall med kyrkan där det inte heller uppstått någon permanent skada. Det var en VA-ledning som hade blivit nergrävd på deras mark där de även tagit mark i anspråk för upplag. Det var några markplättar som de nyttjat under något år men han räknade på kyrkans alternativ användning om de hyrt ut det till någon annan och Weitze vill minnas det var 5-10 kronor per kvadratmeter och år. Om det skulle röra sig om ett mer attraktivt område blir det mer pengar, kanske 10 kronor per kvadratmeter och år men är det på glesbygden blir det inte så stora pengar.

### **Rolf Simòn**

*Rolf Simòn är utbildad lantmätare från KTH i Stockholm. Han har jobbat som lantmätare men i huvudsak som fastighetsvärderare sedan lång tid tillbaka. Han jobbar mycket med fastighetsvärdering och framförallt i samband med intrång dvs expropriation eller inlösen och liknande saken på värderingsföretaget Forum. Vanliga uppdragsgivare är kommunen eller Trafikverket.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

I de situationer som Simòn värderar träd på annans tomtmark är i samband med intrångsvärderingar. Det kan vara att en bit tomtmark tas i anspråk för att bredda en gata eller liknande. Om det på den marken finns någon tomtanläggning, som ett träd, används Lantmäteriets metod. Det tycker de på forum där Simòn jobbar fungerar bra och de tycker att de får stöd i rättspraxis. Däremot måste värderaren vara lite flexibel och våga ta ut svängarna med den metoden för att Lantmäteriets metod ger ibland lite låga värden.

Simòn har fått enstaka uppdrag då de fått värdera träd som blivit skadade. Simòn poängterar att de då inte bedömer ersättningen enligt skadeståndslagen utan de bedömer marknadsvärdeminskningen på fastigheten till följd av att trädet har



försvunnit. Det är sedan upp till advokaten och domstolen att komma fram till och avgöra om det är den marknadsvärdeminskningen som ska motsvara ersättningen eller om det är något annat belopp.

Simòn berättar att de på Forum ofta stöter på andra typer av värderingar som är gjorda med andra metoder som bygger på återanskaffningskostnaden av mycket större träd som hamnar på en helt annan nivå. Simòn säger att det är möjligt att detta är korrekt men det har inget med värdet på fastigheten att göra, men sen samtidigt kanske det inte är värdeförändringen som ska ersättas i en sådan skadeståndsfråga. Som de på Forum uppfattar detta så finns det ingen tydligt rättspraxis.

De flesta skadeståndsfall som Simòn har varit med och värderat har domstolarna aldrig utgivit ett skadestånd till det belopp han kommit fram till. Det finns ett undantagsfall då de valde att basera skadeersättningen på Simòns värdering. Då gjorde domstolen en skälighetsbedömning mitt emellan Simòns belopp och motpartens. Motparten hade då gjort värderingar med utgångspunkt i att återanskaffa ett lika stort träd. Grundprincipen är egentligen att ersättningen ska täcka återanskaffningskostnaden, men det kan bli oskäligt om de är säkra på att den skadelidande inte kommer använda pengarna för att återplantera ett sådant stort träd. Det är ganska troligt att de ersätter dem med mindre träd och använder resten av pengarna till något roligare. Det kan kännas konstigt att komma fram till riktigt stora belopp i sådana fall.

2. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Simòn anser att det inte har någon betydelse vem som äger marken i sammanhanget. På tomtmark tillämpas marknadsvärdeminskningen utifrån Lantmäteriverkets metod. Parkmark har normalt inget marknadsvärde och det är därför svårt att bedöma någon marknadsvärdeminskning. Simòn och de på Forum försöker undvika att ta på sig sådana här uppdrag.

3. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Simòn har inte följt rättspraxis så nära att han kan svara på detta. Han har heller inte varit med om att värdera den positiva effekten som kan uppstå för skadevällaren. Naturligtvis så kan det vara så i många fall att skadevällaren till och med tjänar på att genomföra avverkningen. För även om skadevällaren måste betala skadestånd och dagsböter så är den kostnaden ändå mindre än värdeökningen.

4. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Simòn kan tycka att det känns orimligt att den som drabbas verkligen ska få mer än återanskaffningskostnaden. Han tycker i så fall om det är något som ska påverkas så är det storleken på dagsböterna. Bötesbeloppet till samhället skulle kunna öka i sådan utsträckning att det inte blir lönsamt. Simòn tycker inte det är rimligt att den drabbade skulle tjäna på det men samtidigt är det inte rätt att skadevållaren ska tjäna på det. Det rimliga borde vara att samhällets intäkter ökar genom böterna och på så sätt inte tjäna på sådana här olagliga handlingar.

5. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren?*

Simòn säger att det är något som är möjligt men det är inget de på Forum lägger in i sina värderingar utan de försöker håller sig ganska strikta till att kolla på marknadsvärdet. Fastighetsägaren som drabbas kan uppleva detta som ett större intrång än vad marknaden gör men värderarna på Forum studerar marknaden. Det som skulle kunna övervägas är att kolla på expropriationslagens regler angående det 25 % påslaget som ska göras på marknadsvärdeminskningen när en bit mark tas i anspråk, det påslaget skulle kunna göras även här. Det tycker inte Simòn skulle vara orimligt eftersom det är någon form av tvångsvis delmottagande.

Värderarna på Forum håller sig till marknadsvärdeminskningen och det är därför de inte genomför denna typ av värderingar eftersom de flesta inser att marknadsvärdeminskningen inte håller i domstolarna. De har dock värderat i några enstaka fall och oftast då för den part som olovligen tagit ner ett träd. Den parten vill försöka visa på att skadan inte är så stor genom att påvisa marknadsvärdeminskningen och på så sätt påverka domstolarna eftersom de vet att det oftast blir någon typ av skälighetsbedömning i slutändan.

6. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort? Utges ens någon ersättning?*

Skadas vegetationen och marken kan den ersättas och återigen kan utgångspunkten vara marknadsvärdet. Men det är ju skadeståndslagen som ska gälla så det är samma sak här.

I fall då ingen egentlig skada uppkommer har Simòn och de på Forum egentligen aldrig värderat. I normalfallet brukar parterna göra upp om ersättningen och skadevårdaren (Trafikverket) får betala lite extra för att de har gjort något som inte är korrekt. Det är svårt i detta fall eftersom skadeståndslagen bygger på att det är en skada som ska ersättas och om ingen skada skett så blir det problematiskt. En tankegång skulle kunna vara att fastighetsägaren inte har kunnat bruka en del av tomten under den tid som byggväggen låg fel och föranledda att fastigheten har ett visst värde. Det innebär att det värdet föranleder fastighetsägaren en rätt att bruka fastigheten och utifrån det beräkna ett värde.

### Intervjuer med advokater

#### Viveca Dahlin

*Viveca Dahlin har efter sin juristutbildning gjort tjänstgöring som tingsnotarie i Uppsala och efter det började hon arbeta på Svea Hovrätt. I början på 80-talet bytte Dahlin arbetsplats och började på Svenska kommunförbundet (idag SKL) där hon stannade i några år. Därefter har hon varit advokat och idag arbetar hon på Landahls advokatbyrå med marknadsvärdering inom områdena expropriation, inlösen, detaljplaner och PBL. Dahlin jobbar mycket med inlösen - och expropriationsärenden över hela landet. Landahls advokatbyrå har 25 stycken jurister som enbart jobbar med fastigheter, på uppdrag av fastighetsägare. Dessa kan vara privatpersoner, staten, stora fastighetsbolag, m fl.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta? Vet du hur du ska gå tillväga*

Dahlin anser att ämnet vi tar upp i examensarbetet är ett stort problem. På ett seminarium som Dahlin deltog på i höstas lyftes problemet upp. Hon tyckte det är intressant dels ur brottssynpunkt och att folk tillskaffar sig egna värden då de hugger ner träd för att höja värdet på sin egen fastighet via utsikt.

När det gäller träd så har de följt med Dahlin sedan 80-talet då hon hade ett fall med expropriation/inlösen i Gnesta. Där hade en stor häck till en fin gård, en 150- meters alléhäck, tagits bort. Fastighetsägaren ersattes med den faktiska kostnaden för att nyplantera häcken. Förmodligen var inte värdeminskningen lika mycket som ersättningen.

Frågor som behandlar vad träd är värda och hur värdering av dem genomförs hanteras exempelvis vid naturreservat eller vid kanter av järnvägar. När Arlandabanan drogs kapades massor av villafastigheter där träden oftast växte i kanten så där uppstod också mycket praktiska frågor kring detta. Fastighetsägaren värdesätter oftast sina träd mycket så Dahlin tycker det vore bra

att lyfta frågan. Eftersom det finns så många olika metoder för att värdera träd så anser Dahlin att det vore bra att få någon slags enhetlighet.

De skadeståndsfall som varit uppe finns det exempel på när Svea hovrätt utdömt 1 000 000 och sen ner till 250 000 ner till 50 000. Det kan variera beroende på vilka träd det handlar om men det är klart värt att fundera över det skadeståndsrättsligt när någon tillskaffar sig en egen vinst.

Dahlin har haft många av denna typ av fall men inte brottmål, dock har hon gjort uttalande till de som leder brottmål. De fall hon haft som handlat om detta har alltså inte varit olovligt nedtagna träd utan då är det ren värdering.

- 2. Vad rekommenderar ni en klient som råkar ut för olovlig avverkning att göra? Hur tar ni er an ett sådant ärende? Vad trycker ni på? Tar ni in flera värderingsutlåtande?*

Värderingsmannens synpunkter får avgöra rätt mycket i den typen av ärenden men Dahlin rekommenderar sina klienter att först och främst besiktiga och verifiera det aktuella trädet. Hon försöker hitta solitärträd som därmed kan höja värdena.

I dessa mål tar Dahlin nästan alltid in värderingsmän som också får titta på trädvärdet. Om det handlar om stora fastigheter är det mer klassisk värdering som används det vill säga hur påverkar trädet fastighetens marknadsvärde.

Fälls en skyddande ridå av träd så brukar Dahlin hävda att det kan vara återplantering så hon försöker få in återplanteringsituationen.

Dahlin har nu ett skadeståndsfall mot en kommun där deras entreprenörer olovligen huggit ner träd på annans fastighet. Kommunen har varit vårdslös då de inte gett entreprenörerna uppgifter om fastighetsgränserna. Det handlar om fyra stora träd där de kräver 700 000 i skadestånd.

Finns momentet av vårdslöshet eller uppsåtlighet går Dahlin på återplantering direkt.

När det handlar om skadestånd är det återplantering Dahlin går på om det inte är ett väldigt obetydligt trädbestånd men i sådana fall kan oftast en överrenskommelse nås. De fall som hamnar i domstol handlar oftast om betydande träd menar Dahlin.

Den skadevållande parten går enligt Dahlin oftast på Lantmäteriets modell. Hon anser den som ganska snål men utfallet tenderar dock att bli lite högre men det som avgör är hur särskilt trädet är. Oftast är det så att det inte finns tillräckligt bra dokumentation eller bevisning. Det kanske endast finns ett gammalt foto där

fastighetsägarna sitter och fikar men några andra dokumentationer av sitt trädbestånd finns inte.

Dahlin påpekar att det gäller att konstatera vad träden hade för syfte, var de stod samt vilken dignitet varje träd hade var för sig. Det är efter detta som Dahlin försöker föra in återplanteringsdelen, framförallt om träden har ett syfte eftersom det oftast driver upp ersättningarna.

3. *Kan du se något samband i hur domstolarna dömer? Finns det någon modell som förespråkas vid skadeståndsbestämningen (som oftast tvisten rör)*

Är det något träd som har haft ett speciellt värde blir det oftast lite högre värde i domstolarna. I vissa fall kan Stritzkes metod användas och då blir det oftast en ersättning mitt emellan som domstolen anser skäligt.

Om en verifiering av trädets vikt kan göras kan ett högre ersättningsbelopp oftast nås.

4. *Tycker du det finns någon tydlig norm (i rättsfallen) för när respektive värderingsmodell ska användas i skadeståndsbestämningen?*

Många jurister har försökt få upp fall till Högsta Domstolen men de tar inte upp det där. Sist Dahlin försökte med ett fall var ca 6 år sedan men Dahlin och många andra tycker det är dags att Högsta Domstolen lyfter frågan. Det skulle behövas ett HD-avgörande i ett rent skadeståndsfall och ett brottmål för att se om det ska finnas straffrättslig del i brottmålet jämte skadeståndet.

5. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Dahlin håller med om att de domarna som kommit skiljer sig åt och visar på väldigt olika skadeståndsberäkning. Domarna kanske inte alltid beror på trädbeståndet utan beror även på var i landet som domen avgörs. I Stockholm är det tuffare för skadevållaren där det egocentriska beteendet från denne har färgat av sig på domstolsavgörandena. Dahlin ser också att skadestånden krymper om avverkningen inte varit uppsåtlig utan bara berott på ren vårdslöshet. Dahlin anser att någonstans i detta så ges ett högre skadestånd för att kompensera för att skadevållaren genomfört avverkningen för egen vinning.

- Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen som uppstår för den skadelidande fastigheten? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor som marknadsvärdeökningen på den ena fastigheten, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

En av de frågor som togs upp vid ett seminarium inom ämnet som Dahlin deltog vid var om de skulle snegla på någon typ av vinstfördelning. Det skulle bli svårt att införa det och framförallt svårt att införa det i ren expropriationsrätt där det inte generellt görs någon vinstdelning.

Dahlin skulle förmoda att i den skadeståndsrättsliga delen skulle någon form av vinstdelning kunna införas. Dahlin tror att om vinstdelning skulle införas skulle förmodligen folk vara mer försiktiga och att det hade haft en dämpande effekt på denna typ av handlingar när t.ex. sjöutsikt eftersträvas.

I projekt där stora aktörer som Trafikverket medverkar så vitesförlägger de oftast träd mot entreprenören för att skydda dem. Dock får fastighetsägaren sällan del i dessa viten. Många entreprenörer har blivit försiktigare på grund av dessa viten.

### **Pontus Meilink**

*Pontus Meilink har jobbat på advokatfirman Inter sedan år 2012. Meilink har även jobbat på Kriström advokatbyrå och innan dess i domstol under nästan fem år. Förutom detta har Meilink även jobbat som bolagsjurist i ett år. På advokatfirman Inter jobbar han mycket med tvistemål men eftersom det är en liten firma ges det möjlighet att syssla med lite av varje.*

- Upplever du att du stöter på problematiken med skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta? Vet du hur du ska gå tillväga*

Problematiken, eller fall med olovlig avverkning har han stött på när han fick ett ärende inom detta i början av förra året. Efter att Meilink har gjort en grundlig genomgång av en del rättsfall så har byrån fått en del fall inom just olovlig avverkning. Tidigare i arbetslivet har han dock inte varit i kontakt med denna typ av specialfråga.

2. *Vad rekommenderar ni en klient som råkar ut för olovlig avverkning att göra? Hur tar ni er an ett sådant ärende? Vad trycker ni på? Tar ni in flera värderingsutlåtande?*

När en klient ringer till Meilink och har råkat ut för denna typ av fall så är första delen att reda ut vem som gjort det. Finns det ett erkännande så kan ett anspråk skrivas mot denna person. För att få en uppfattning om hur mycket pengar som anspråket ska skrivas på, tas en ungefärlig värdering in genom att en arborist anlitas. Den värdering ska inte vara orimligt hög utan vara någorlunda rimlig och skälig i förhållande till vilken summa som kan erhållas i slutändan.. Det uppstår då oftast en tvist om att motparten inte vill betala. Innan stämning i domstol görs ett, grundligt besiktningsutlåtande, med beräkning av borttagande av stubbar, grävning och den praktiska möjligheten att återplantera ett träd osv. Arboristen utgår ifrån, i de fall Meilink varit med om, från metoden återanskaffningskostnaden, reparationskostnaden.

3. *Kan du se något samband i hur domstolarna dömer? Finns det någon modell som förespråkas vid skadeståndsbestämningen (som oftast tvisten rör)*

Nyligen förlorade Meilink ett mål i Uppsala tingsrätt. I det fallet tyckte han att utgången blev oväntad eftersom han argumenterat i linje med hans rättsfallssammanställning och som han uppfattat tidigare domar.

Meilink anser för att bestämma skadans storlek så bör huvudregeln vara att utgå ifrån återanskaffningskostnaden och återplanteringskostnaden. I de kostnaderna ingår andra förenliga kostnader såsom grävning och vattning. Det ser han som en grundregel. Vilken storlek på träden ersättningsberäkningarna ska utgå ifrån tycks han kunna utläsa en undantagsregel då stora träd kan fås. I praxis har det sagts att det bara är i vissa speciella fall som ersättning sker med stora träd. Exempel på sådana fall är om det är ett alléträd eller ett annat särskilt anlagt träd såsom ett parkträd eller ett solitärträd som har tagits bort. Det måste alltså handla om något mer än ett självsått träd som har börjat växa.

Fullvuxna träd i en sådan här situation blir oftast väldigt dyra. I det nu tidigare nämnda fallet hade han gjort samma framställning och yrkat på betalning för återanskaffningskostanden. Detta ansåg dock inte domstolen vara rimligt utan de tyckte att marknadsvärdeförändringen på fastigheten skulle studeras eftersom det handlade om en obebyggd villafastighet.

Den tredje regeln som Meilink utläst ur rättsfallen är att om det handlar om en skogsfastighet så brukar utgångspunkten vara fastighetens marknadsvärde. Eftersom det bestäms av virkesvärdet ersätts det och inte återanskaffningskostnaden. Virkesvärdet går oftast att räkna ut exakt. Detta anser Meilink dock bara ska användas på skogsfastigheter.

Om trädet inte är så framträdande ersätts det med en mindre trädplanta eller en fyraårig trädplanta. Oftast är det skötsel och plantering av träden som är det dyra.

Detta är vad Meilink anser som de tre huvudfallen.

4. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Meilink tycker sig inte kunna utläsa att det dömts ut extra stort skadestånd när skadan skett med tydligt uppsåt. Det är egentligen inget Meilink tänkt på eller kunnat utläsa i domarna. Inget i domarnas motivering har heller gjort att han börjat tänka på detta. Av rättspraxis går det att utläsa att ersättningen inte kan överstiga marknadsvärdet på fastigheten.

5. *Tycker du att det är rimligt att ersättning endast utges så den andra parten hålls skadelös rent förmögenhetsmässigt eller bör det finnas något påslag för den kränkning som det innebär för den drabbade fastighetsägaren? Hur tänker ni kring intrånget som fastighetsägaren råkar ut för?*

Meilink tycker inte heller att – det rent teoretiskt, skulle vara rimligt med någon ersättning som skulle kunna betecknas som kränkingsersättning. Såsom skadestandsreglerna ser ut idag utgår bara kränkingsersättning vid vissa typer av våldsbrott. Så som lagen ser ut idag skulle det aldrig bli möjligt och Meilink har själv svårt att överväga detta vid sakskador som det faktiskt är fråga om här.

6. *Skadeståndslagen- bara ersättning för skada, men om det inte uppkommer någon egentlig skada, utgår inte någon ersättning? T.ex. en byggväg under 2 år men sedan återställs, vad händer då? (tillfällig skada)*

Meilink anser att det inte vore rimligt med någon ersättning i de fall då det inte uppstår någon faktisk skada. I dagens rätt finns dock sådana ersättningar vid intrång i form av emissions-skador. Om det skulle kunna gå att påvisa att det verkligen varit en störning eller om ett företags rörelse påverkas så vore det kanske rimligt. I övrigt tycker Meilink inte det vore rimligt då fastigheten faktiskt återställs till hur den var innan skadan.



## Intervjuer med professorer

### Marcus Radetzki

*Marcus Radetzki är utbildad jurist som har disputerat i försäkringsrätt 1998. Radetzki har jobbat vid olika universitet, bl.a. handelshögskolan i Stockholm, Örebro universitet, Luleå universitet och är idag professor i civilrätt på Stockholms universitet. Radetzki konsulter som sakkunnig inom skadeståndsrätt.*

1. *Upplever du att du stöter på problematiken med skadevärdering /skadeståndsbestämning av tomtanläggningar i ditt arbete? På vilket sätt? Hur upplever du detta?*

Radetzki tycker det är ett svårt ämne och konstaterar att det finns många hovrättsdomar inom området. I varje dom tycker han kunna utläsa att de försöker hitta på någon egen metod för att räkna ut hur mycket de här skadorna är värda, vilket är väldigt spretigt. Radetzki skulle säga att rättsläget i det här avseendet är allt annat än klart. Det är bara en tidsfråga tills högsta domstolen måste ta tag i det här eftersom det är mycket tvister och oklarheter. Läggs alla de här hovrättsfallen vid sidan om varandra så anser Radetzki att det är omöjligt att se några riktlinjer.

Radetzki blir ofta tillfrågad när det gäller skadeståndsberäkning och tvister då han är den person som jobbat mest med detta. Det är dock endast några få gånger han har stött på fall med träd. Radetzki har dock nämnt detta i sin bok ”Skadeståndsberäkning vid sakskada”. Han anser att först borde ställning tas till om trädet är unik egendom eller ej. Detta är en fråga som inte alls har något säkert svar enligt Radetzki men hans uppfattning är ändå att träd får uppfattas om unik egendom. Detta eftersom unik egendom kan klassas som något som inte kan ersättas med något nytt. Radetzki tycker inte det är rimligt att ett 20 år gammalt äppleträd som står på tomten ska ersättas med ett nytt träd som det ska enligt dagsvärdesprincipen. Sådana gamla träd låter sig inte ersättas med ny egendom och därför tycker han att det är fråga om unik egendom som inte låter sig ersättas med ny egendom. När det handlar om unik egendom som ska ersättas handlar det om marknadsvärdet.

Då blir nästa svårighet att avgöra hur ett trädets marknadsvärde ska beräknas. Det går inte att sälja ett träd var som helst. För att lösa detta och hitta trädets marknadsvärde försöker han ta ledning av marknadsvärdet på fastigheten medrespektive utan trädet. Han försöker hitta en marknadsvärdeförändring. Oftast är denna ganska begränsad vilket betyder att ersättningen med denna metod hålls på ganska låg nivå. Detta tycker Radetzki är rimligt. Anser inte marknaden att dessa träd har så högt värde tycker han inte heller att ersättningen ska vara så hög. Han tror att det är just detta som gör att vi har så många processer, att det finns många skadelidande som försöker pressa fram större skadestånd. Samtidigt säger han att

det finns fall då någon sågat ner alla ens fruktträd i en park vid en 1800-tals herrgård och då anser han såklart det har en stor marknadsvärdepåverkan. Detta är någon form av metod som Radetzki försöker ta till för att hitta trädets marknadsvärde.

Han har heller ingen aning om hur Högsta Domstolen skulle gilla den metod han förespråkar då den aldrig prövats. Men han tycker denna metod i alla fall är konsekvent och han tycker också den har sina rötter i de gängse värderingsreglerna. Han börjar sitt resonemang med att fundera på om det är dagsvärde eller marknadsvärde, om det är unik egendom eller inte. Metoden är sprungen ur de gängse principerna för värdering av skada på egendom och det tycker han är en styrka i denna metod till skillnad från vad han anser att många hovrätter gjort. Hovrätterna har enligt Radetzki i många fall konstatera att detta är ett träd och då får vi gå vidare genom att hitta på en ny metod för att värdera skadan.

Detta är vad Radetzki har gjort som försök till att hitta ett enhetligt sätt att hantera dessa situationer med alla olika typer av träd och som också harmoniserar med de gängse värderingsprinciperna.

2. *Kan du ge ett exempel på när du hanterat ett fall inom skadeståndsbestämning av olovlig avverkning?*

Radetzki själv har inte haft något fall som gått till domstol. Han har dock skrivit två eller tre rättsutlåtande vad gäller detta genom åren men han har för sig att de flesta där han har varit inblandad har förlikning nåtts och därmed inte gått vidare till domstol. Radetzki har själv inte varit inblandad i särskilt många konkreta fall inom detta när det gäller träd.

I de fall Radetzki har agerat sakkunnig och skrivit utlåtanden har uppdragsgivaren varit försäkringsbolag dvs. ansvarsförsäkringen på skadevållarsidan som varit hans uppdragsgivare men det har också förekommit förfrågningar från skadelidarsidan. Den skadelidande har då bett honom skriva rättsutlåtanden som ger stöd för de uppfattningar de har med jättehöga återplanteringskostnaderna för fullvuxna träd skulle vara ersättningsgilla men eftersom han har den uppfattning som han har om detta så har han avböjt detta.

3. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärde minskningen?*

Radetzki medger att det finns situationer i den metod som han förespråkar som ibland ger helt orimliga resultat. Bland annat är ett exempel när träden stått på kommunal mark. Värdeförändringen är i det närmaste helt noll i dessa fall och

det kan kanske anses provocerande när det konstateras att inget skadestånd ska betalas för att det inte uppstått någon värdeförändring på fastigheten trots att ett träd har blivit skadat/avverkat. I dessa fall kan det säkert vara frestande att ändå döma ut något skadestånd just för preventivt syfte. Om inte annat försöka hitta något annat sätt att beräkna skadeståndet där det faktiskt uppstår ett belopp där skadestånd kan dömas ut baserat på detta belopp. Möjligtvis måste en annan beräkning till då det handlar om en allmänning, Radetzki vet inte själv, men han utesluter inte det.

4. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, exempelvis genom sjöutsikt?*

Radetzki hoppas att domstolarna förstår att det är helt irrelevant om någon fått sjöutsikt eller inte och gjort detta med grovt uppsåt. Eftersom vi pratar värdering av en skada är det helt irrelevant om sjöutsikt eller uppsåt har legat till grund för detta. Detta saknar all betydelse för det finns andra mekanismer, straffansvar där det preventiva ska ligga.

### **Eije Sjödin**

*Eije Sjödin jobbar med utvecklingsfrågor och har varit med och satt ihop Lantmäteriets modell för värdering av tomtanläggningar. Han jobbar inte specifikt med denna typ av frågor. Sjödin har dock varit med om ett sådant fall när han jobbat som värderare.*

1. *Hur skiljer du på skadeståndslagens regler och expropriationslagens regler?*

Den frågan kom upp redan när modellen skapades. I modellen är det angivet att denna metod är gjord för expropriationslagens regler. Det blir sedan upp till varje värderare om de vill använda metoden i andra situationer. När Lantmäteriets modell kom ut diskuterades det även i vilken mån den skulle kunna användas vid skadevärdering. Sjödin anlätades för att testa Lantmäteriets tomtanläggningsmodell i ett skadeståndsfall.

Eftersom expropriationslagen är en utlöpare ur skadeståndslagen skulle de olika fallen kunna hanteras på samma sätt. Men om resonemang förs utifrån skadeståndslagens förarbeten så jämförs skadan med en skada som är oberoende vad den handlar om. När expropriationslagen utvecklades definierades vad som menades med skada och marknadsvärdeprincipen infördes. Det skulle kunna tolkas som att vid tillämpning av skadeståndslagen så gäller inte förarbetena till expropriationslagen. Dessa skrivningar ger upphov till olika synsätt och det kan komma att handla om en sorts avkastningsvärdering av skadan.

2. *Vore det ex. rimligt enligt dig att nyttja vinstdelning och även se på den eventuella marknadsvärdeökning som uppstår på den ena fastigheten istället för att bara titta på marknadsvärdeminskningen på den andra fastigheten som uppstår? Marknadsvärdeminskningen är kanske inte i så många fall lika stor, i alla fall inte när det handlar om sjöutsikt.*

Skadeståndslagen har inte det syftet och expropriationslagen säger att den skadelidande ska ha en oförändrad förmögenhetsställning. Det tror Sjödin även är tanken med skadeståndslagen, dvs. att det inte ska vara något straff. Skadestånd handlar om pengar som den skadelidande har förlorat.

Det är ett nytt synsätt att de det som att du skadar någon för egen vinning. Men återigen så kan Sjödin konstatera att skadeståndslagen egentligen inte kompenserar för det. Det vanligaste är att skadevällaren varit slarvig och råkat ha sönder något. Men vinstdelning hade kunnat vara något men vad det innebär totalt vet inte Sjödin. Skadestånd kan erhållas för allt möjligt och då måste en generalisering göras vilket leder till en svår gränsdragning.

3. *Tror du det spelar någon roll om det är kommunal mark eller ej? Detaljplanelagt eller inte? Om ersättningen blir annorlunda? Parkmark- är det rättvisande att bedöma marknadsvärdeminskningen?*

Sjödin har aldrig funderat på detta. Om något skadas på en fastighet som har ett lågt marknadsvärde och detta måste återanskaffas så dyker det i expropriationslagen upp frågan om det även ska utgå ersättning för övrig skada, så den tanken finns även i expropriationslagen. Om expropriationslagen skulle tillämpas i en park så kanske det hade omfattats av övrig skada istället. Sjödin och hans kollegor brukar utgå ifrån om skadan inte går att hänföra till marknadsvärdet så är det ingen skada som ska ersättas. Det är dock inte helt självklart i alla fall.

4. *Hur värderar du om det inte skulle uppkomma någon egentlig skada utan bara en kränkning av annans egendom som t.ex. bygga en tillfällig väg över en fastighet utan lov som sedan plockas bort och återställs i ursprungligt skick? Borde det utges någon ersättning?*

När det inte uppkommer någon egentlig skada blir det en annan situation . Detta finns även i expropriationslagstiftningen. Skadeståndslagen och expropriationslagen går ihop när det gäller denna biten. Om en tvångsrätt utnyttjas så skadas något annat under den tiden. Där gäller skadeståndslagen och där finns praxis i skadeståndslagen att sådan skada ska ersättas. Skadan värderas utifrån att det inte är möjligt att bo fullt ut på fastigheten. Dock ger denna

värdering en liten ersättning eftersom det handlar om faktiska skador och inte skador i form av sveda och värk.

5. *Tror du i vissa fall att det döms ut ett extra stort skadestånd som straff om det är uppenbart att träden har fällts för att öka marknadsvärdet markant på den skyldiges fastighet, t.ex. genom sjöutsikt?*

Expropriationslagen är som sagt en utlöpare ur skadeståndslagen. Hur beräkningen av skadan ska genomföras är preciserad i expropriationslagen och Sjödin kan tänka sig att när en diskussion kring detta förs i expropriationssammanhang är en utgångspunkt hur stor allmännyttan är av expropriationen. I ett sådant fall rör sig tankegångarna kring att så länge du får pengarna tillbaka så är allting frid och fröjd. Om samma resonemang görs i ett skadeståndsfall så ligger det närmare till hands att leta efter metoder som kompenserar för detta. Det ligger i bakhuvudet att det är någon som varit klumpig och därför ska det kosta en slant.

Detta tror Sjödin har påverkat både lagstiftaren och tillämparen. Generellt sett så är det en ganska restriktiv inställning gällande expropriationsfall då lagen krassat hänvisar till marknadsvärdet. I skadeståndfallen så finns det en viss antydning av att det är lättare att acceptera mer ekonomiskt ”konstiga” beräkningsmetoder.

De stora summorna är inte alltid ekonomiskt försvarbara men det ligger säkert i bakhuvudet att skadevårdaren inte ska komma undan så lätt.

Sjödin konstaterar att detta mest är spekulationer. Sjödin kan ändå se en skillnad fastän utgångspunkten för de båda lagarna är den samma.

6. *Har du något att tillägga?*

Det har utvecklats olika praxis för de här situationerna. På expropriationssidan är det givet då lagen berättar vilken typ av värde som ska bedömas.

I expropriationsfallen finns det en restpost som omfattar övrig skada. Under den posten hade den skadelidande kunnat hävda att om det kostar mer än marknadsvärdeminskningen att återanskaffa det skadade objektet så ska det beloppet också ersättas. Sjödin skulle säga att det är här skillnaden ligger. I expropriationspraxis finns det en krassare syn på det här. Om en trädgård köps till s.k. löspris så kostar den mer än vad den är värd. Affären ses då som dålig. I efterhand kan köparen inte hävda att denne ska få kompensation för den överskjutande delen. Men det är som sagt just det här det väldigt tydliga expropriationssynsättet kommer in.