



# LUND UNIVERSITY

## Genomsnittsvärdeprincipen eller något annat?

Warnquist, Fredrik

*Published in:*  
Samhällsbyggaren

2025

*Document Version:*  
Annan version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Warnquist, F. (2025). Genomsnittsvärdeprincipen eller något annat? *Samhällsbyggaren*, 2025(2), 42-43.

*Total number of authors:*

1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00



# GENOMSNITTSVÄRDEPRINCIPEN ELLER NÅGOT ANNAT?

Detta rättsfallsreferat behandlar två domar från år 2024, MÖD F 5327-23 och MÖD F 11116-22, gällande vinstfördelning. I dessa båda domar påstås det att det är genomsnittsvärdeprincipen som används, men är det verkligen så?

**G**enomsnittsvärdeprincipen (GVP) används vid tombildning, dvs när det ska bildas fastigheter för bebyggelse där grundtanken är att alla kvadratmetrar är lika viktiga. Värdet som fördelas är marknadsvärdet, men ett råtomtmarksvärde. GVP är en indirekt vinstför-

delningsprincip, detta då den fördelar vinsten utan att känna till vinsten. GVP ger en ersättning som innehåller marknadsvärde-minskning plus del av vinsten.

Ersättningen enligt GVP kan behöva jämkas (FBL 5:11) om ersättningen hamnar utanför likvidintervall, dvs om ersättningen blir större än marknadsvärde-

ökningen eller om ersättningen blir mindre än marknadsvärde-minskningen. Ersättningen jämkas i så fall ner till marknadsvärdeökningen eller upp till marknadsvärde-minskningen för att undvika förlust. Vid jämkning går hela vinsten till en part. I många fall går det relativt enkelt att konstatera att ersättningen hamnar inom likvidintervall utan att bestämma marknadsvärdeökningen eller marknadsvärde-minskningen. GVP är en enkel och förutsägbar vinstfördelningsprincip.

**I MÖD F 11116-22 GÄLLDE** det upphävande av en gemensamhetsanläggning (ga) som en del av genomförandet av en ny detaljplan som möjliggjorde bebyggelse på parkeringen. Lantmäterimyndigheten (LM) bestämde ersätt-

ningen genom att först bestämma vinsten till 64,2 milj kr. Ersättningen bestämdes sedan till 75% för parkeringen och 20% för grönytor till delägarna. Mark- och miljödomstolen (MMD) delade vinsten genom vinstfördelningsprincipen likadelning, dvs 50/50. MÖD använde istället GVP då byggrätt frigjordes och hänvisade till MÖD 2015:10 (Arkadfallet). MÖD sa också att GVP måste justeras för att ge ett rimligt resultat. MÖD bestämde ersättningen för parkeringen till 50 % av vinsten. Varken LM:s sakkunnige värderare eller LM kallade det GVP (så inte heller MMD men de valde ju en annan vinstfördelningsprincip). Min tolkning är att det inte är GVP utan snarare en ny vinstfördelningsprincip: "efter grad marken varit ianspråktagen av rättigheten" (eller kanske en variant av vinstfördelningsprincipen efter värdeförändring).

**I MÖD F 5327-23 GÄLLDE** det en marköverföring utanför detaljplan. En exploatör hade byggt en gc-väg utanför detaljplan men som behövdes för bostadsbyggande inom detaljplan (det var en del av exploateringsavtalet med kommunen). LM bestämde ersättningen som ett tomtbildningsfall för bostäder enligt GVP men gjorde en justering och sänkte ersättningen. Justeringen var en reducering till 30% av det genomsnittliga marknadsvärdet. MMD bytte vinstfördelningsprincip till ersättning med råge. MMD utgick från ett industrimarksvärde och bedömde att avstående fastighetsmarknadsvärde-minskning var en tredjedel av industrivärdet. Ersättningen bestämde MMD till dubbla marknadsvärde-minsk-

ningen. MÖD bytte tillbaka till GVP men justerade ersättningen till 20% istället för 30%. Justeringen motiverades med att det är utanför detaljplan och att det delvis var en befintlig ga-väg. Justeringen är något främmande för GVP, eftersom enkelheten och förutsägbarheten helt försvinner. Notera att justeringen skedde inom likvidintervall, en "big no-no" gällande GVP. Det var alltså en GVP fram till justeringen, men var kom justeringen ifrån? Kombinerar man två olika värderingsmetoder? (GVP och marginalvärde)

**I MÖD 2015:10 (ARKADFALLET)** gällde det ersättningen för ett upphävt servitut som frigjorde byggrätt med GVP. LM hade använt vinstfördelningsprincipen efter värdeförändring och MMD hade använt vinstfördelningsprincipen likadelning. MÖD bytte till GVP och utgick från marknadsvärdet (kr/kvm BTA) men uttalade bl a att en justering behövde göras eftersom servitutet inte fullt ut motsvarar äganderätt. Exakt hur stor justeringen blev fick vi aldrig veta av processuella skäl men i en tidigare hovrättsdom som MÖD hänvisar till, där drog man av en tredjedel. Avdraget sker enligt mig på det ingående värdet, dvs avdraget sker inte på slutet (där kan man bara jämka). Den stora frågan är om avdraget gäller även åt andra hållet, dvs när servitut bildas? En svindlande tanke.

GVP har fått en utökad användning både i praktiken och i praxis. Men den utökningen har inte skett utan problem och missuppfattningar. Här vill jag slå ett slag för vinstfördelningsprincipen som är sär-

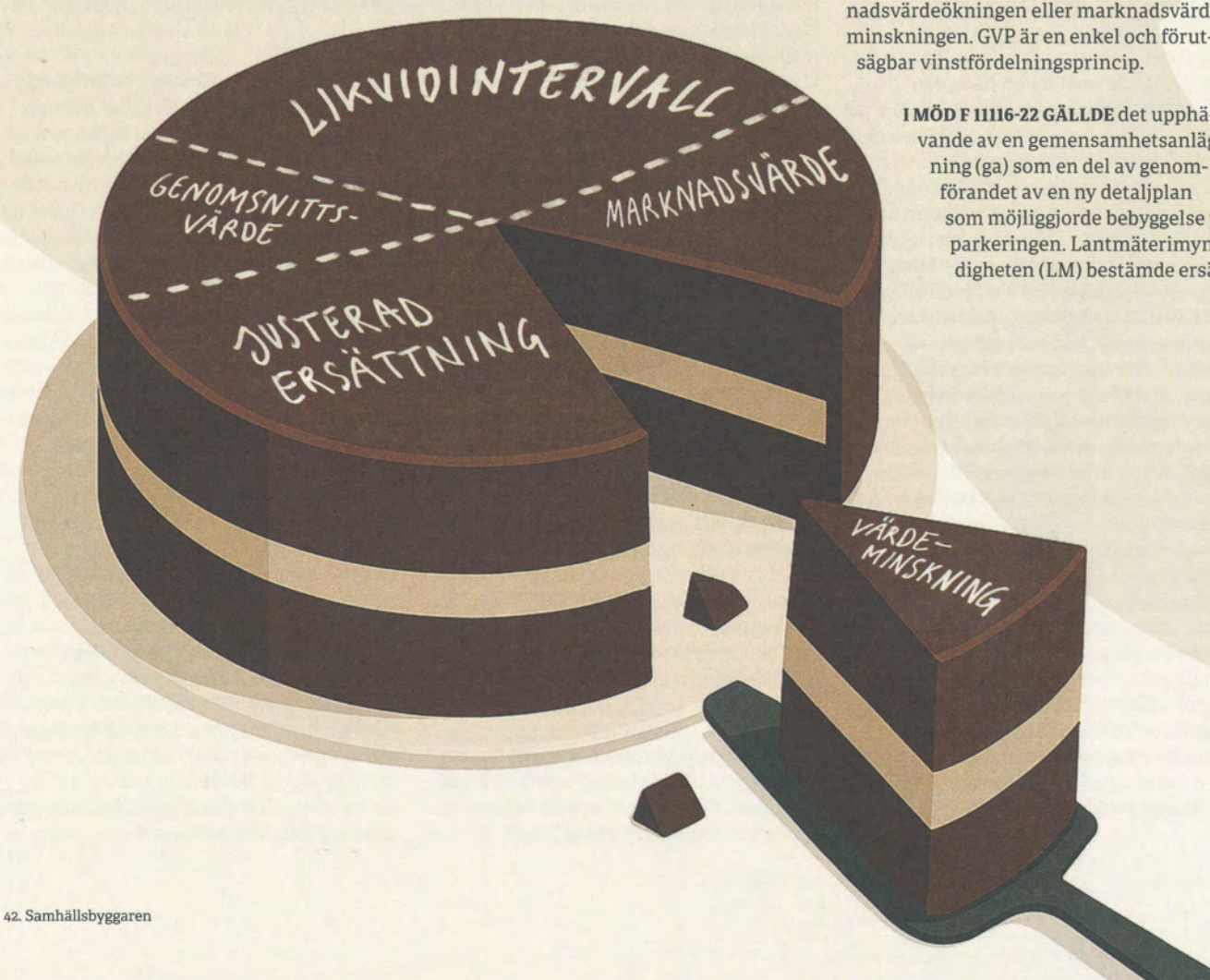
skilt framtagna för servitut, efter värdeförändring, använd den. Enligt MÖD 2015:10 är det praxis, dvs huvudmetoden.

Slutligen:

1. Om det inte är GVP kalla det inte för GVP (har du en ny princip så passa på och döpa den).
2. GVP utgår inte från vinsten utan från marknadsvärdet (det gör livet enklare).
3. Möjligheten att göra justeringar/modifieringar av GVP är ytterst begränsad (byt vinstfördelningsprincip istället).



TEXT: FREDRIK WARNQUIST  
UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP,  
LUNDS TEKNISK HÖGSKOLA, LTH



## NÄSTA NUMMER

Samhällsbyggaren nr 3, 2025  
ute 24 september.

Vill du skriva i tidningen? Kontakta [info@samhallsbyggarna.org](mailto:info@samhallsbyggarna.org)