



LUND UNIVERSITY

Ersättning för allmän tomt

MÖD F 7886-23

Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2024

Document Version:
Annan version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2024). Ersättning för allmän tomt: MÖD F 7886-23. *Samhällsbyggaren*, 2024(4), 17.

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

ERSÄTTNING FÖR ALLMÄN TOMT

MÖD F 7886-23

En fastighet var i detaljplan utlagd som allmän tomt, dvs kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. Fastigheten var bebyggd sedan tidigare och hade verksamheter så som vårdcentral och tandklinik. Fastigheten såldes av det allmänna till ett privat aktiebolag år 2013 för 33 miljoner kr.

Kommunen la ut en liten del (2 678 kvm eller ca 5%) i ytterområdet av fastigheten som allmän plats (lokalgata och parkmark). Frågan var vilken ersättning fastighetsägaren skulle få vid marköverföringen av den allmänna platsen.

Ersättning för allmän plats ska bestämmas efter de planförhållanden som rådde innan marken blev allmän plats (i detta fall allmän tomt). Allmän tomt ersätts i sin tur enligt praxis genom det högsta värdet av antingen:

1. det marknadsvärde marken sannolikt hade haft om den inte hade lagts ut för allmänt ändamål eller

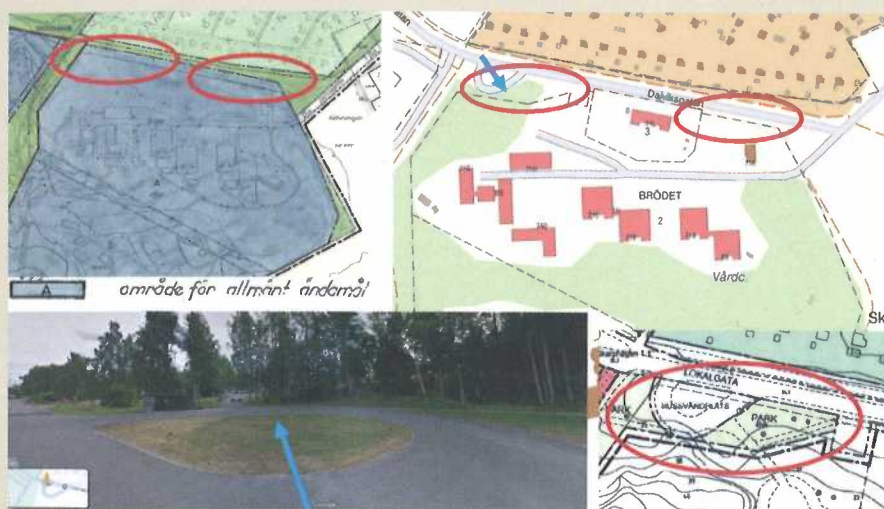
2. som det faktiska marknadsvärde som marken har som kvartersmark för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan.

Ersättningsregeln om högsta värdet är en skyddsregel för fastighetsägare som får sin mark utlagd som allmän tomt. Fastighetsägaren kompenseras eftersom andra fastighetsägare fick enskilda byggrätter.

LM gjorde först en ortsprisanalys av vårdbyggnader men den gick inte att använda. Den bästa jämförelsen till vård var enligt LM lokaler i hyreshus, värdet hämtades från fastighetstaxeringen. Ersättningen bestämdes med ett marginalvärde om 30% vilket gav 75 kr/kvm, totalt 251 100 kr inkl 25%-tillägg.

Fastighetsägaren överklagade och yrkade på totalt 25 258 820 kronor i ersättning. 25 miljoner grundar sig i detaljplanens relativt fria byggrätt, vilket är vanligt förekommande när det gäller allmän tomt i detaljplaner.

MMD bestämde ersättningen till 1925 kr/kvm, totalt 6 444 000 kr inkl 25%-tillägg. MMD utgick istället från praxis, dvs det mest sannolika alternativanvändningen. MMD gick därmed på samma linje som fastighetsägarens (bolagets) anlitade fastighetsvärderare.



Stadsplan, fastighetsregisterkarta, gatu-vy samt detaljplan. De röda ellipsen markerar den aktuella marköverföringen.

MÖD börjar med att konstatera att detaljplanen är genomförd, fastigheten har ianspråktagits för ändamålet och därefter överlåtits på marknadsmässiga villkor till en enskild aktör. Det aktuella markområdet är dessutom en liten, perifer och obbyggd del av fastigheten. Ersättningen ska då inte bestämmas som allmän tomt utan som enskild kvartersmark. Gällande den fria byggrätten menar MÖD att detaljplanen inte innebär en obegränsad byggrätt på fastighetens samtliga kvadratmeter. MÖD anser att LM har bedömt marknadsvärde minskningen korrekt och fastställer ersättningen om totalt 251 100 kr inkl 25%-tillägg.

MÖD BRYTER FRÅN tidigare praxis. En tolkning är att MÖD bortser från att det är det högsta värdet som ska ersättas för allmän tomt (se punkt 1 och 2 ovan), 6,4 miljoner (p1) är ju onekligen mer än kvarts miljonen (p2). Men det finns få saker i domen som pekar mot denna tolkning.

Min tolkning är att MÖD inte anser att fastigheten har de särdrag som allmän tomt traditionellt anses ha. Det är enligt MÖD numera en kommersiell fastighet. Kon-

sekvensen blir att ersättningen inte ska bestämmas av de kompensatoriska regler som gäller för allmän tomt utan efter de generella värderingsprinciper som gäller för andra kommersiella fastigheter. En logisk följd av samhällsutvecklingen avseende privatiseringen av allmänna ändamål. Men inte helt utan tolkningsproblem, när sker den värderingsrättsliga transitionen från allmän tomt till enskild kvartersmark?

Sammanfattningsvis ett klokt slut, en liten bit mark av en stor fastighet utan påverkan på bebyggelse och verksamhet, ger rimligen en liten marknadsvärde minskning.

Domen fick inte överklagas. ♦



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