

**LINKÖPINGS TINGSRÄTT**  
Fastighetsdomstolen

**PROTOKOLL**  
2002-05-24  
Muntlig förberedelse i  
NORRKÖPING

Mål nr F 681-00

Tid: 10:00-13:00

**RÄTTEN**

rådmannen Johan Levander, ordförande samt fastighetsrådet Christer Svenson

**PROTOKOLLFÖRARE**

tingsnotarien Cecilia Brink

**PARTER**

**Kärande**

Pallpriser Svenska AB i konkurs, 556191-4390  
Box 76  
616 21 ÅBY  
närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare:

Klas Adsell  
samma adress

Ombud:

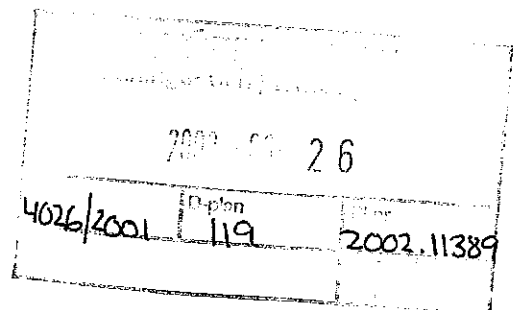
Advokaten Christer Abrahamsson  
Norrköpings Juridiska Byrå  
Bråddgatan 14  
602 22 NORRKÖPING

**Motpart**

Norrköpings kommun  
Socialförvaltningen Söder  
Fältenhet Östra Husby  
Guldringen 50  
603 69 NORRKÖPING  
närvarande genom ombud

Ombud:

Stadsjuristen Siv Lejefors  
Norrköpings kommun  
601 81 NORRKÖPING



LINKÖPINGS TINGSRÄTT  
Kopien överensstämmer med originalet

*Per Thorsen*

Postadress  
Box 365  
581 03 LINKÖPING

Besöksadress  
Apotekaregatan 13 C

Telefon  
013 - 24 41 00

Telefax  
013 - 12 54 68

Expeditionstid  
måndag - fredag  
9.00-12.00 13.00-15.00

Tekniskt biträde:  
Carl Gunnar Mineur  
Forum Fastighetsekonomi AB  
Drottninggatan 31  
602 24 NORRKÖPING

**SAKEN**

ersättning enligt Plan- och bygglagen 14:8

---

Ordföranden redogör i korthet för vad som förevarit i målet.

I fastighetsdomstolens deldom daterad 6 juli 2001 fastslogs att Pallpriser Svenska AB i konkurs (nedan Pallpriser) har rätt till ersättning av Norrköpings kommun (nedan kommunen) enligt 14 kap 8 § 1 st 1 p Plan- och bygglagen om skada har uppkommit till följd av avslaget på bygglovsansökan. Dagens muntliga förberedelse syftar till att utreda parternas inställning beträffande ersättningsanspråket för det fall fastighetsdomstolen finner att skada uppkommit.

Christer Abrahamsson uppger att Pallpriser vidhåller sina yrkanden såsom de preciserats i aktbil 141. Han förtydligar att ränta yrkas på beloppet från och med den 5 juni 1998, d v s trettio dagar efter det datum då Pallpriser framställde det första kravet på ersättning.

Siv Lejefors uppger att kommunen i första hand bestrider Pallprisers ersättningsyrkande på den grunden att skada inte har uppkommit. För det fall domstolen skulle finna att skada uppkommit medger kommunen i andra hand att utge ersättning med 130 000 kr. För det fall ersättning skall utgå vitsordar kommunen att räntan beräknas från och med den 5 juni 1998.

De olika posterna i ersättningsyrkandet går igenom i tur och ordning. Christer Abrahamsson hänför sig i huvudsak till aktbil 141, 154, 163 och 172. Siv Lejefors och Carl Gunnar Mineur hänför sig i huvudsak till aktbil 148, 149, 159, 160 och 168. Parternas förtydliganden, ändringar och tillägg har antecknats nedan.

Bruksarean/bruttoarean på de nedbrunna byggnaderna

Christer Svenson går igenom de kvadratmeteruppgifter som parterna enats om i mellandomen av den 6 juli 2001. I domen, som har vunnit laga kraft, är det fastslaget att bruksarean för de nedbrunna byggnaderna uppgick till 1 286 kvadratmeter (kvm) och att bruttoarean uppgick till 1 377 kvm. Parterna enas om att den del av bruksarean som utgjorde fullvärdig normal bostadsbyggrätt uppgick till 950 kvm, varav 608 kvm var bostadsyta, 245 kvm var ekvivalent bostadsyta och 97 kvm utgjorde lokal. Vid en omräkning med hänsyn tagen till bruttoarean uppgår att fullvärdig normal bostadsbyggrätt till 1 017 kvm ( $1\,377\text{ kvm}/1\,286\text{ kvm} \times 950\text{ kvm}$ ). Övriga ytor, t ex garage och förrådsutrymmen, kan inte inräknas i den värdegrundande bostadsbyggrätten utan får värderas på annat sätt.

Parterna enas om att bostadsbyggrätten skall åsättas ett värde uppgående till 400 kr per kvm bruttoarea.

Vatten och avlopp

Pallprisets ersättningskrav avseende kostnader för vatten och avlopp uppgår till 172 750 kr. Kommunen medger ersättning med 138 200 kr.

I denna del synes parterna utgå ifrån samma anslutningstaxa med den skillnaden att kommunen räknat på färre antal lägenheter och annat kvadratmetermått.

Kommunen har dessutom reducerat värdet av den onyttiga VA-avgiften med tjugo procent då fastigheten enligt kommunens mening inte var ansluten till dagvattenledning och avgift måste utgå för denna anslutning.

Pallpriser vidhåller att fastigheten var ansluten till dagvattenledningen och hävdar således att ingen reduktion av värdet på den onyttiga VA-avgiften skall göras.

El

Pallprisers ersättningskrav avseende onyttiga elkostnader uppgår till 125 000 kr. Ersättningskravet är baserat på kostnaden för att ansluta en servis om 130 kW för att kunna förse de elva lägenheterna med el. Vid nybyggnation skulle någon kostnad för elanslutning inte behövt uppkomma enär denna avgift redan var erlagd till elleverantören.

Kommunen bestrider kravet om ersättning för onyttiga elkostnader. I första hand invänder kommunen att förlust i denna del skall hanteras som en försäkringsskada. I andra hand vitsordar kommunen 40 000 kr inklusive moms såsom skälig ersättning för att ersätta de tre elabonnemang som Pallpriser enligt kommunens uppfattning hade vid tidpunkten för branden. Kommunen vitsordar 125 000 kr såsom skälig kostnad i och för sig för att ansluta en servis om 130 kW till fastigheten.

Marknadsvärdet efter

Parterna enas om 10 000 kr såsom skälig ersättning för markbytet vid fastighetsregleringen 1998.

Christer Abrahamsson uppger att fastigheten såldes på exekutiv auktion för 29 000 kr. Detta belopp skall anses utgöra marknadsvärdet på fastigheten utan byggrätt.

Carl Gunnar Mineur uppger att det belopp en försäljning på exekutiv auktion inbringar inte kan anses vara ett uttryck för marknadsvärdet. Det föreligger således en skillnad mellan faktiskt pris vid en exekutiv försäljning och värdet på fastigheten. Kommunen anser, efter företagen värdering, att marknadsvärdet på fastigheten uppgår till 203 400 kr. Värdet på fastigheten bör bedömas utifrån att en byggrätt kommer att tillkomma.

Sammanställning över parternas inställning efter dagens muntliga förberedelse*Hänsyn tagen till värdet på fastigheten efter försäljningen*Pallprisets ersättningsyrkande

Värdet på byggrätten (1017 kvm x 400 kr per kvm)	406 800 kr
Vatten och avlopp	172 750 kr
El	125 000 kr
Marknadsvärdet efter försäljning	- 29 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>675 550 kr</b>

Kommunens medgivande för det fall skada uppkommit

Värdet på byggrätten (1017 kvm x 400 kr per kvm)	406 800 kr
Vatten och avlopp	138 200 kr
Marknadsvärdet efter försäljning	- 203 400 kr
Vatten och avlopp	- 138 200 kr
Ersättning vid markbytet	- 10 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>193 400 kr</b>

Kommunen åtar sig att inkomma med besked angående sin inställning i vatten- och avloppsdelen inom två veckor från dagens datum.

Pallpriser åtar sig att därefter inkomma med slutlig bevisuppgift.

Ordföranden meddelar att målet kommer att sättas ut till huvudförhandling innevarande höst, förslagsvis någon gång i oktober månad.

Förhandlingen förklaras avslutad.

markbytet?

---

Som ovan



Cecilia Brink

Prot uppvisat/

