

LINKÖPINGS TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen

DOM
2003-04-04
meddelat i
Linköping

Mål nr F 681-00

PARTER

Kärande

Pallpriser Svenska AB i konkurs, 556191-4390
Box 76
616 21 ÅBY

Ombud:

Advokaten Christer Abrahamsson
Norrköpings Juridiska Byrå
Bråddgatan 14
602 22 NORRKÖPING

Motpart

Norrköpings kommun
601 81 NORRKÖPING

Ombud:

Kommunjuristen Siv Lejefors
Norrköpings kommun
601 81 NORRKÖPING

NORRKÖPINGS KOMMUN Administrativa kontoret	
2003 -04- 08	
Arendenr KS-4026/2001	Diplan 119
Siv Lejefors	Handl.nr 03 2731

DOMSLUT

1. Norrköpings kommun förpliktas att till Pallpriser Svenska Aktiebolag i konkurs utge femhundraåttiotusen (530 000) kr jämte ränta enligt 6 § 1 p räntelagen från den 5 juni 1998 till dess full betalning sker

2. Norrköpings kommun förpliktas vidare att ersätta Pallpriser Svenska Aktiebolag i konkurs rättegångskostnader med tvåhundrafemtioåttatusensjuhundra (258 700) kr, varav 206 250 kr avser ombudsarvode. Å förstnämnda belopp utgår ränta enligt 6 § 1 p räntelagen från dagen för denna dom till dess full betalning sker

LINKÖPINGS TINGSRÄTT
Kopian överensstämmer med originale!

[Signature]

BAKGRUND

Pallpriser Svenska Aktiebolag (nedan Pallpriser) äger sedan 1980-talet fastigheten Kvarnatorp 1:46. Ensam styrelseledamot i Pallpriser är Klas Adsell. Fastigheten drabbades 1992 av brand vilket nödvändiggjorde rivning av tre på fastigheten befintliga byggnader. Pallpriser ansökte den 6 juni 1996 om byggnadslov att få uppföra en ersättningsbyggnad för de rivna byggnaderna. Norrköpings kommuns Bygglövs- och räddningsnämnd (BRN) beslutade den 18 juni 1996 bl.a. att ersättningsregler grundande på 14 kap 7 och 8 §§ Plan- och Bygglagen (PBL) inte var tillämpliga i ärendet samt att avgörandet av bygglovsfrågan skulle anstå till dess att pågående planärende avslutats, dock inte längre än två år efter att beslutet vunnit laga kraft. Pallpriser överklagade BRN:s beslut. Länsstyrelsen undanröjde den 11 juni 1997 beslutet att anstå med avgörandet om bygglov och återförvisade ärendet till BRN för ny prövning i denna del samt avvisade överklagandet i den del det riktade sig mot uttalandet om skadeersättning. BRN beslutade den 11 februari 1998 att avslå bygglovsansökan. Pallpriser stämde Norrköpings kommun (nedan kommunen) med yrkande om ersättning jämlikt 14 kap 8 § 1 st 1 p PBL i ansökan som inkom till Norrköpings tingsrätt den 10 november 1998. I samband med muntlig förberedelse i målet ifrågasatte Norrköpings tingsrätt om inte målet borde tagits upp vid fastighetsdomstol, vilket resulterade i att Norrköpings tingsrätt avvisade målet och förpliktade Pallpriser att ersätta kommunen dess rättegångskostnad. Sedan Pallpriser överklagat beslutet undanröjde Göta hovrätt Norrköpings tingsrätt beslutet och hänvisade målet till Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen. Pallpriser gick i konkurs den 25 januari 2000. Konkursboet har genom konkursförvaltaren meddelat att boet inte övertar Pallprisens talan.

Linköpings tingsrätt, fastighetsdomstolen, fastställde i mellandom den 6 juli 2001 att Pallpriser har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap 8 § 1 st 1 p PBL om skada har uppkommit till följd av avslaget på bygglovsansökan. Enligt domstolen hade Pallpriser fog för sin uppfattning att bygglovsansökan skulle avslås. Pallpriser kunde därmed inge en mindre genomarbetad bygglovsansökan enbart i syfte att

bevaka sin rätt till ersättning enligt 14 kap 8 § PBL. Kommunens skäl för avslag på bygglovsansökan saknade därför betydelse för avgörandet av frågan om ersättning. Enligt domstolens mening kan det inte ha varit lagstiftarens mening att fastighetsägaren om han inger en olämplig, ofullständig eller oklar bygglovsansökan skall gå miste om sin ersättningsrätt. Rätten att återuppföra en genom olyckshändelse nedbrunnen byggnad är principiell. I målet var ostridigt att de nedbrunna byggnaderna hade en bruksarea om 1 286 m² varav 608 m² var bostadsyta och 245 m² utrymmen som vara att bedöma som ekvivalent bostadsyta, varför den totala bruksarean för bostadsutrymmen skulle anses vara 853 m². Övriga ytor hade en bruksarea om 433 m² varav 97 m² utgjorde en lokal, 123 m² varma biutrymmen till lägenheterna som ej skulle anses utgöra ekvivalent bostadsyta, 33 m² garage, 22 m² pannrum och 158 m² övriga kalla förrådsutrymmen. Bruttoarean för de nedbrunna byggnaderna var totalt 1 377 m². Enligt domstolens bedömning fick den byggnad som Pallpriser ansökte byggnadslov för i huvudsak anses likvärdig med de nedbrunna byggnaderna.

YRKANDEN

Pallpriser har yrkat att kommunen skall förpliktas att till Pallpriser utge 702 950 kr jämte ränta enligt 6 § 1 p räntelagen från och med den 5 juni 1998 till dess betalning sker. Vidare yrkas ersättning för rättegångskostnader.

Kommunen har i första hand bestritt käromålet och yrkat ersättning för egna rättegångskostnader. För det fall att rätten skulle finna att skada har uppkommit vitsordar kommunen i andra hand ett ersättningsbelopp om 193 400 kr och i tredje hand ett belopp om 580 550 kr. Om ersättning skall utgå vitsordar kommunen yrkad ränta.

GRUNDER

Pallpriser har som grund för yrkandet anfört att fastighetsdomstolen i mellandom 2001-07-06 fastställt kärandens rätt till ersättning för det fall skada uppkommit och sådan skada har uppkommit till följd av kommunens avslag på bygglovsansökan.

Kommunen har som grund för bestridandet anfört att skada för Pallpriser inte har uppkommit.

OSTRIDIGT I MÅLETVärde av byggrätt, ekvivalent bostadsyta

Parterna är överens om att bruttoarean uppgår till 1 377 m². Den del av bruksarean som utgjorde fullvärdig normal bostadsbyggrätt uppgick till 950 m², varav 608 m² var bostadsyta, 245 m² var ekvivalent bostadsyta och 97 m² utgjorde lokal. Vid en omräkning med hänsyn tagen till bruttoarean uppgår en fullvärdig normal bostadsbyggrätt till 1 017 m² (1 377 m² / 1 286 m² x 950 m²). Parterna är överens om att bostadsbyggrätten skall åsättas ett värde om 400 kr per m² bruttoarea. Mot bakgrund av detta är parterna överens om att värdet på bostadsbyggrätten när det gäller *ekvivalent bostadsyta* är 406 800 kr (1 017 m² x 400 kr per m²). Parterna har däremot olika uppfattning om värdet av övriga ytor, t.ex. garage och förrådsutrymmen, skall anses inräknat i detta värde eller om värdet av sådana ytor skall läggas till värdet på byggrätten (se vidare nedan).

VA och el

Vidare är parterna överens om att värdet på VA-anslutningen skall beräknas till

172 750 kr och att värdet av elanslutningen skall anses uppgå till 40 000 kr. Däremot har parterna olika uppfattning i frågan huruvida dessa värden skall läggas till värdet på fastigheten även efter beslutet att inte meddela bygglov (se vidare nedan).

Marknadsvärdet efter

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

KÄRANDENS SAKFRAMSTÄLLNING

Pallpriser har till utvecklig av sin talan anfört följande. Genom kommunens avslagsbeslut den 11 februari 1998 har Pallpriser lidit skada. Skadan uppkom vid tidpunkten för avslagsbeslutet. Till följd av beslutet tvingades bolaget försöka sälja fastigheten för att få likvid för en rekonstruktion av bolagets verksamhet. Då man inte fann någon presumtiv köpare erhöll Pallpriser inte nödvändiga medel för den tilltänkta rekonstruktionen, varför bolaget försattes i konkurs. - **Angående frågan om en potentiell byggrätt:** Kommunen klargjorde i samband med bygglovsprövningen att någon byggrätt inte förelåg och avslog Pallprisens bygglovsansökan. Det saknar betydelse för skadestandsfrågan eller värderingen av fastigheten att kommunen i ett senare skede kan komma att ändra sin uppfattning beträffande byggrätten och att en rätt att bebygga fastigheten därvid kan uppkomma.

Ersättning för övriga ytor

Det finns övriga ytor om 360 m² bruttoarea som inte ingår i bostadsbyggrätten och inte har beaktats vid värderingen av den skada som uppkommit till följd av kommunens beslut att inte låta Pallpriser återuppföra byggnaden. Värdet av ifrågavarande övrig yta uppgår till 340 kr per m². Den skada som Pallpriser

åsamkats vad gäller dessa ytor uppgår därför till 122 400 kr (360 m² x 340 kr) och skall således läggas till värdet på bostadsbyggrätten.

Vatten och avlopp

Pallprisers ersättningskrav i denna del uppgår till 172 750 kr, vilket belopp har vitsordats av svaranden. Genom kommunens avslagsbeslut som innebar att fastigheten blev mer eller mindre värdelös gick Pallpriser förlustigt värdet av en kostnadsfri anslutning till VA-nätet. Pallpriser kan efter det att fastigheten försålts inte tillgodogöra sig värdet av VA-anslutning om 172 750 kr. Det finns inget värde för Pallpriser att ta i anspråk rörande VA-anslutning efter kommunens avslagsbeslut som ledde till konkurs och exekutiv försäljning av fastigheten. Beloppet skall således inte inräknas i värdet på fastigheten efter kommunens beslut att inte meddela bygglov.

El

Värdet för elanslutningen gick Pallpriser förlustigt i och med att man inte fick uppföra en liknande byggnad till vilken elkabeln kunde anslutas. Mot bakgrund härav yrkar Pallpriser ersättning för ifrågavarande onyttiga kostnad. Pallpriser har inte erhållit någon ersättning från sitt försäkringsbolag avseende elavgifter enär fastigheten endast var rivningsförsäkrad med en s.k. "första risk" och det fanns därför ingen möjlighet för Pallpriser att genom försäkringsersättning erhålla kompensation för uppkommen förlust.

Marknadsvärdet efter

Fastigheten såldes på exekutiv auktion för 29 000 kr. Detta belopp skall anses utgöra marknadsvärdet på fastigheten utan byggrätt.

Sammanställning av Pallprisers ersättningsyrkande

Värdet på byggrätten, ekvivalent bostadsyta	406 800 kr (1 017 m ² x 400 kr)
Värdet på byggrätten, övriga ytor	122 400 kr (360 m ² x 340 kr)

Förlust avseende vatten och avlopp	172 750 kr
Elanslutning jämte onyttig kabel	40 000 kr
Marknadsvärde efter försäljning	- 29 000 kr
Ersättning vid markbytet	- 10 000 kr
Summa ersättningsyrkande	702 950 kr

SVARANDENS SAKFRAMSTÄLLNING

Kommunen har till utveckling av sin talan anfört följande. – **Angående en potentiell byggrätt:** Fastighetsägarens ersättningsanspråk baseras på förutsättningen att ingen byggrätt kan medges på fastigheten. Enligt kommunens mening innebär emellertid inte avslagsbeslutet att möjligheten att få nyttja fastigheten för bebyggelse har bortfallit. På fastigheten finns fortfarande en byggrätt, vars omfattning dock måste klarläggas genom ett detaljplanearbete. Kommunen har under 1990-talet konsekvent hävdats att ett bebyggande måste föregås av detaljplanering. I sitt avslagsbeslut anger BRN att nämnden hela tiden "haft förhoppningen att en detaljplan skulle åstadkommas som stöd för att avgöra de komplicerade frågorna i målet. I dagsläget bör dock bygglov på Kvarntorp 1:46 avslås". Fastighetsägaren och kommunen har tidigare ingått avtal om planarbete men fastighetsägaren har avbrutit detta arbete. Att en detaljplan inte har kommit till stånd beror inte på kommunen utan på fastighetsägaren. Eftersom detaljplanarbetet inte är klart kan fastighetsägaren inte visa att skada uppkommit, vilket innebär att ersättningsfrågan inte kan avgöras förrän planfrågan är avgjord. Det är högst sannolikt att en detaljplan kommer att medge bebyggelse på fastigheten Kvarntorp 1:46. BRN:s beslut den 11 februari 1998 grundades uteslutande på att planförutsättningar saknades. Nämnden har däremot inte företagit någon prövning enligt 3 kap PBL om byggnadens lämplighet beträffande storlek, utformning, användningssätt, läge på tomten, närhet till väg, behov av parkeringsplatser och övrig utemiljö m.m. Rätten att återuppföra de nedbrunna byggnaderna är således inte prövad ännu i sin helhet, varför ingen möjlighet finns att i dagsläget fastställa relationen mellan ursprunglig byggrätt och den byggrätt som kan medges efter planläggning. En planläggning kan leda till att klaganden får lov att uppföra en i

huvudsak likadan byggnad/byggnader som de nedbrunna, vilket får till följd att rätt till ersättning inte föreligger.

Ersättning för övriga ytor

Parterna har enats om att byggrätten på fastigheten uppgår till 1 017 m² BTA. Övriga ytor, t.ex. garage och förrådsutrymmen på fastigheten om totalt 360 m² utgör ingen fullvärdig byggrätt och medför därför ingen ökning av den värdegrundande byggrätten. Det överenskomna ortspriset 400 kr per m² BTA innefattar en bostadsbyggrätt uttryckt i m² BTA ovan mark, men medger därutöver byggande av källarvåning eller möjlighet att uppföra gårdsbyggnad med förråd etc. Värdet av övriga ytor om 360 m² ersätts således inom ramen för det uppskattade ortspriset. Något särskilt tillägg för dessa ytor skall inte göras.

Vatten och avlopp

Kommunen medger att värdet på VA-anlutningen skall beräknas till 172 750 kr. Kommunen anser dock att värdet av VA-anlutningen skall läggas till värdet av fastigheten även efter beslutet att inte ge bygglov eftersom det finns en byggrätt på fastigheten om 1 017 m² BTA såväl före som efter det aktuella beslutet. Den erlagda kostnaden för VA-anlutningen kommer således fastigheten till godo såväl efter som före bygglovs- och räddningsnämndens avslagsbeslut.

El

Beträffande kravet på ersättning för elanslutningskostnader hävdar kommunen i första hand att ersättningsskyldighet ej föreligger eftersom förlust i denna del skall hanteras som en försäkringsskada. Vidare åberopar kommunen som grund för att ersättning inte skall utgå att den skada som skall ersättas enligt 14 kap 8 § PBL skall motsvara markvärdeminskningen och elanslutningen utgör ingen del av markvärdet. Kostnaden för elanslutning skall läggas till värdet av fastigheten både före och efter

det vägrade bygglovets eftersom det finns en byggrätt på fastigheten såväl före som efter nämnda tidpunkt. För det fall käranden har rätt till ersättning i denna del vitsordas i tredje hand 40 000 kr som skäligt belopp.

Marknadsvärdet efter

Det belopp som en försäljning på exekutiv auktion ger kan inte anses vara ett uttryck för marknadsvärdet. Det föreligger således en skillnad i faktiskt pris vid en exekutiv försäljning och värdet på fastigheten. Marknadsvärdet på fastigheten uppgår enligt kommunens mening till 203 400 kr. Värdet på fastigheten bör bedömas utifrån att en byggrätt kommer att tillkomma.

Sammanställning av kommunens alternativa inställningar

Värdet före

Förlorad byggrätt	406 800 kr (1 017 m ² x 400 kr)
Tillägg VA	172 750 kr
Tillägg el	40 000 kr
Summa	619 550 kr

Värdet efter

Kommunens inställning i andra hand

Värdet före	619 550 kr
Förlorad byggrätt, värdet efter	-203 400 kr (0,5 x 1 017 m ² x 400 kr)
Tillägg VA	-172 750 kr
Tillägg el	- 40 000 kr
Värdet av frånskilda 315 m ²	-10 000 kr
Summa	193 400 kr

Kommunens inställning i tredje hand

Värdet före	619 550 kr
Marknadsvärde efter försäljning	- 29 000 kr
Värdet av frånskilda 315 m ²	-10 000 kr
Summa	580 550 kr

DOMSKÄL

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

Förhör under sanningsförsäkran har på Pallprisers begäran hållits med Klas Adsell.

På svarandens begäran har vittnesmål hållits med förre bygglovschefen i Norrköpings kommun Bengt Johansson.

Fastighetsdomstolens bedömning.

Fastighetsdomstolen har i mellandom den 6 juli 2001 fastställt att Pallpriser har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap 8 § 1 st 1 p PBL om skada har uppkommit till följd av avslaget på bygglovsansökan.

Fastighetsdomstolen har nu att avgöra om skada har uppkommit och i sådant fall vilken ersättning som skall utgå.

Parterna är överens om att värdet före beslutet – även om man kommer till något olika belopp – konstitueras av dels den byggrätt som de nedbrunna byggnaderna representerade dels värdet av VA- och elanläggningar.

Om värdet efter beslutet har parterna väsentligt olika uppfattning. Kommunen hävdar i första hand att värdet efter beslutet inte kan fastställas förrän byggrätsfrågan avgjorts genom detaljplaneläggning. Det är sannolikt att en liknande byggrätt skulle kunna erhållas. I första hand har kommunen därför hävdat att ingen skada har uppkommit till följd av beslutet.

Pallpriser har hävdat att värdet efter är mycket blygsamt eftersom ingen byggrätt förelåg omedelbart efter avslagsbeslutet.

Fastighetsdomstolen konstaterar att ersättningsrätten enligt 14 kap 8 § 1 st 1 PBL är principiell och att ingen kvalifikationsgräns uppställts (8§ 2 st). Enligt 14 kap 9-10 §§ PBL skall ersättning utgå med skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före respektive efter beslutet med bortseende från eventuella förväntningsvärden. Om övrig skadas uppstår skall även denna ersättas. Ersättningen skall utgöra full kompensation för den förlorade möjligheten att uppföra en ny byggnad.

Värdet efter beslutet skall motsvara värdet av en obebyggd tomt med den byggrätt som kommunen är beredd att medge. Om det finns en gällande detaljplan framgår byggrätten av denna. Om fastigheten däremot inte ligger inom detaljplanelagt område och det inte heller finns några områdesbestämmelser som anger byggnadens storlek eller användning, bör kommunen i samband med sitt avslagsbeslut på lämpligt sätt ange vad för slags byggnad som kan medges. Man får annars utgå från att beslutet om vägrat bygglov innebär att ingen byggnad alls kan tillåtas.

Kommunen har i förevarande fall inte lämnat någon sådan anvisning om vad som kan medges. Värdet efter beslutet skall därför bestämmas med förutsättningen att ingen formell byggrätt föreligger. Skada har därmed uppkommit till följd av beslutet.

Fastighetsdomstolen har därefter att bestämma ersättningens storlek.

Värdet före

Parterna är överens om värdet 400 kr/m² BTA för den fullvärdiga byggrätten om 1017 m² BTA, dvs ett värde om 406 800 kr.

Pallpriser har hävdats att övriga ytor som fanns i de gamla byggnaderna också utgör en värdegrundande byggrätt medan kommunen hävdats att sådana ytor inkluderas i byggrättsvärdet för den fullvärdiga byggrätten, vilket värde parterna enats om vid förberedelsen i målet.

Fastighetsdomstolen finner att parterna har olika uppfattningar om vad deras uppgörelse om byggrättens värde innebär. Den utformning som beskrivningen av uppgörelsen fått i domstolens protokoll 2002-05-24, sid 3 kan ge utrymme för olika tolkningar och måste därför prövas i sak.

Syftet med beräkningen av den ekvivalenta arean för bostäder och lokaler var enligt domstolens mening att göra de ytor som fanns i den gamla bebyggelsen i möjligaste mån jämförbara med sådana ytor som tillskapas i en modern bebyggelse. En del av dessa ytor omvandlades under förberedelsen – med godkännande av båda parter – till ekvivalent fullvärdig yta. Det rörde sig då om sådana ytor som var ett normalt nödvändigt komplement till bostadslägenheterna. Därefter kvarstod en restpost som är så stor som ca 360 m². Vid ett modernt bebyggande torde en del av dessa ytor kunna inrättas i källare eller vind i en huvudbyggnad eller i gårdsbebyggelse och får då anses ingå i det normala byggrättsvärde som parterna kommit överens om. Återstoden får dock anses vara en tillgång som med den ursprungliga bebyggelsen representerade ett mindre övervärde. Pallpriser bör kompenseras även för detta värde. Det av käranden påstådda värdet är dock inte realistiskt. I brist på utredning i målet gör fastighetsdomstolen en skälighetsuppskattning av detta värde som hamnar på 20-25 000 kr varvid det totala byggrättsvärdet före beslutet kan bedömas till avrundat 430 000 kr.

Till detta kommer för VA-anslutning ett ostridigt värde om 172 750 kr.

Kommunens inställning att ersättning för elanslutning och elkabel i första hand är en försäkringsfråga ogillas emedan Pallpriser styrkt att den för fastigheten vid tidpunkten för branden gällande försäkringen inte medförde rätt till ersättning i detta avseende. Elanslutning och elkabel skall därmed tas upp till ostridigt belopp om 40 000 kr.

Värdet före beslutet skall därför bestämmas till 642 750 kr.

Värdet efter

Pallpriser har hävdad att fastigheten i princip saknar värde efter beslutet men har medgett ett restvärde om 29 000 kr med hänvisning till att detta pris betalades för fastigheten när den försålles på exekutiv auktion. Till värdet efter skall också läggas ett ostridigt belopp om 10 000 kr som ersättning för markbyte. Det totala värdet efter uppgår enligt Pallpriser därmed till 39 000 kr.

Kommunen har hävdad att det finns ett byggrättsvärde som baserar sig på en lika stor byggrätt som den tidigare (1017 m² BTA). Med hänsyn till osäkerheten i en detaljplanläggning, väntetid till ett bebyggande osv värderas dock byggrätten endast till hälften av värdet före, dvs 203 400 kr. Till värdet skall läggas det ostridiga värdet av VA-anslutning om 172 750 kr och det ostridiga värdet av elanslutning och elkabel om 40 000 kr samt ostridigt belopp om 10 000 kr som ersättning för markbyte. Det totala värdet efter uppgår därmed till 426 150 kr.

Fastighetsdomstolen utgår på sätt som ovan fastslagits från att någon formell byggrätt inte existerar efter avslagsbeslutet. Fastigheten är därvid att betrakta som råmark men med vissa tillgångar i form av VA och el och vissa andra markanläggningar. Värdet skall bestämmas till det samlade marknadsvärdet för denna egendom.

Det har i målet framkommit att kommunens inställning till bostadsbebyggelse vid beslutstillfället huvudsakligen var negativ. I vart fall kan göras den bedömningen att för en köpare så framstod sannolikheten för en framtida bostadsbyggrätt som mycket liten. Köparna till en sådan fastighet är naturligen få och betalningsviljan begränsad. I en köpares övertäganden skulle dock även ingå möjligheterna till annan användning än bostadsbebyggelse, t ex handel. Användning som tillskottsmark till angränsande fastighet för parkering skulle också kunna vara tänkbart. Kommunens inställning till sådan annan användning är okänd.

Mot bakgrund av det sagda finner domstolen att fastigheten vid beslutet hade ett måttligt men inte obetydligt restvärde. Köpeskillingen som erlagts för fastigheten är enbart en enstaka prisnotering och kan inte okritiskt tas som mått på värdet. I målet finns i övrigt inget annat underlag för värdeuppskattningen än ett normalt bostadsbyggrättsvärde. Det sökta restvärdet – som bedöms ligga väsentligt lägre än bostadsbyggrättsvärdet – kan endast skälighetsuppskattas. Med beaktande av oklarheten om möjlig användning, kostnader för planläggning, väntetid m m kan markvärdet uppskattas till cirka 50 kr per m² tomtarea eller för 1 460 m², 73 000 kr.

Värdet av VA och el skulle vid ett bebyggande kunna tillgogöras. Det Pallpriser anfört angående att elanslutningen inte innefattas av den gällande försäkringen ändrar inte på denna bedömning. Det har inte visats att elkabeln skadats av branden och rätten till elanslutning fanns kvar också efter branden. Det har ankommit på Pallpriser att bevaka det fortsatta värdet av dessa nyttigheter. Rent principiellt skall dessa därför ingå i värdet efter. Däremot finns anledning att – både vad avser VA och el – inte beakta bruttovärdet fullt ut. Värdeandelen bör skäligen sättas i ungefärlig proportion till det bedömda markvärdets relation till markvärdet före, dvs $(73\ 000 / 430\ 000) \times (172\ 750 + 40\ 000) =$ avrundat 40 000 kr.

Tillägget för VA och el uppskattas därmed till 40 000 kr.

Värdet efter skall sålunda bestämmas till 113 000 kr.

Ersättning

Skillnaden mellan värdet före och värdet efter blir således 642 750 – 113 000 = 529 750. Ersättningen vid värdetidpunkten 5 juni 1998 skall därmed bestämmas till ett avrundat belopp om 530 000 kr. Parterna är ense om att ränta enligt 6 § räntelagen skall utgå från den 5 juni 1998 till dess betalning sker.

Rättegångskostnader

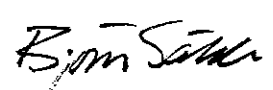
I ersättningsmål enligt PBL skall kommunen ersätta sakägare dennes rättegångskostnader i första instans oavsett utgången fränsett fall där sakägare fört s.k. okynnestalan – se PBL 1 och 6 §§. Kommunen skall därför ersätta karendens skäliga rättegångskostnader. Kommunen har vitsordat yrkad ersättning som skälig med undantag för Klas Adsells yrkande om ersättning med 69 600 kr för eget arbete i målet. Ersättningen har beräknats efter en tidsåtgång på 116 timmar och med ett timarvode av 600 kr. Kommunen har bestritt att begärd ersättning är skälig och överlämnat till domstolen att fastställa skälig ersättning.

Fastighetsdomstolen konstaterar att målet är komplicerat och hitintills krävt fyra muntliga förhandlingar och en omfattande skriftväxling. Trots detta framstår Klas Adsells yrkande om ersättning för eget arbete som oskäligt högt mot bakgrund av att karenden företräts av ombud. Enligt domstolen bör hans ersättningsanspråk i denna del sättas ned till hälften av yrkat belopp – avrundat 35 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande skall ske till Göta hovrätt senast den 25 april 2003.


Johan Levander


Björn Sälde

I avgörandet – enhälligt – har även fastighetsrådet Christer Svenson och nämndemännen Ulf A Svensson och Thomas Karlberg deltagit.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL -

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om någon part vill överklaga domen, eller ett i domen intaget beslut, skall han göra detta skriftligen. Överklagandet skall adresseras till den hovrätt som finns angiven i slutet av domen men skall skickas till tingsrätten. Vad som skall anges i överklagandet framgår av ÖVERKLAGANDETS INNEHÅLL nedan. Överklagandet måste ha kommit in till *tingsrätten inom tre veckor* från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen. Tingsrätten skickar överklagandet till hovrätten.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen till samma hovrätt (s.k. *anslutningsöverklagande*) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet skall också i detta fall skickas till tingsrätten och det måste ha kommit in till *tingsrätten inom en vecka* från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Tingsrätten skickar även detta överklagande till hovrätten. *Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.*

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett *i domen intaget beslut* som angår honom. I fråga om ett sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

BESTÄMMELSERNA OM PRÖVNINGSTILLSTÅND

För att hovrätten skall pröva överklagandet fordras i vissa fall att hovrätten först beviljar prövningstillstånd. När prövningstillstånd krävs skall i överklagandet särskilt anges vilka omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas.

I vilka fall krävs prövningstillstånd?

I tvistemål som avser pengar eller saker som kan omsättas i pengar krävs prövningstillstånd för att hovrätten skall pröva tingsrättens dom eller beslut

1. om målet har handlagts som ett småmål (ett s.k. FT-mål) eller
2. om värdet av det man tvistar om är mindre än ett basbelopp (38.600 kr år 2003).

Undantag från kravet på prövningstillstånd

Prövningstillstånd behövs inte om överklagandet avser

1. ett avgörande i mål som skall handläggas av tingsrätt i särskild sammansättning (bl.a. familjemål),
2. ett beslut som rör annan än part eller intervenient,
3. ett beslut genom vilket tingsrätten ogillat jäv mot en domare, eller
4. ett beslut genom vilket en missnöjesanmälan eller ett överklagande avvisats.

När kan prövningstillstånd ges?

Prövningstillstånd får meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt,
2. det finns anledning att ändra det slut tingsrätten kommit till eller
3. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

ÖVERKLAGANDETS INNEHÅLL

I överklagandet skall anges

1. den överklagade domen med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadress, yrke, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klaganden respektive motpart,
3. den ändring som yrkas i tingsrättens dom,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de bevis som åberopas och vad som skall styrkas för varje bevis, samt
6. om prövningstillstånd behövs, de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare skall klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare skall ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det skall hållas ett förnyat förhör med ett vittne, en sakkunnig eller en part eller förnyad syn på stället, skall han ange det och skälen till detta. Han skall också ange om han vill att motparten skall infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

OBSERVERA

1. Överklagandet skall alltså vara adresserat till hovrätten men *lämnas eller skickas till tingsrätten*. Om handlingarna skickas med posten skall det ske i fullständigt frankerad försändelse.
2. Till överklagandet skall bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte part bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på partens bekostnad.
3. Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.