

Målnummer:	T307-78	Avdelning:
Domsnummer:	DT43-81	
Avgörandedatum:	1981-10-15	
Rubrik:	I mål om ersättning på grund av expropriation för tätbebyggelse har 4 kap 2 § expropriationslagen (197(Fastighetsadress, uteslutet här)19) befunnits inte vara tillämplig i fråga om markvärdestegring med anledning av detaljplanläggning av det aktuella området. Jfr 4 kap 3 § samma lag. Den förebragta utredningen gjorde det mest antagligt att ortsprisutvecklingen i området inte följt konsumentprisindex men gav inte tillräckligt belägg för att markpriserna varit oförändrade eller sjunkit. Då det inte var möjligt att fastställa en exakt nivå till vilken ersättningsbeloppen med hänsyn till prisutvecklingen borde uppräknas, har enligt grunderna för 35 kap 5 § RB en uppskattning gjorts av index för uppräkningsindex.	
Lagrum:	<ul style="list-style-type: none">• 4 kap. 2 § expropriationslagen (197(Fastighetsadress, uteslutet här)19)• 4 kap. 3 § expropriationslagen (197(Fastighetsadress, uteslutet här)19)	
Rättsfall:	<ul style="list-style-type: none">• NJA 1957 s. 736• NJA 1977 s. 593	

REFERAT

(Jfr beträffande den första frågan 1957 s 736 och beträffande den andra frågan 1977 s 593)

Fastigheten (Fastighetsadress, uteslutet här) är belägen vid Månskärsvägen 10 inom ett område benämnt Kungens kurva i Huddinge kommun. Arealen uppgår till 7 540 kvm huvudsakligen kuperad mark. Fastigheten är bebyggd med ett äldre bostadshus i 1 1/2 plan, uthus och några mindre kolonistugor. Fastigheten ägs av L.K. och 10 andra personer.

Fastigheten (Fastighetsadress, uteslutet här), ägare K.A.B., är belägen vid Ekgårdsvägen 10 inom samma område. Arealen uppgår till 7 110 kvm. Främre delen av fastigheten omfattar trädgårdsanläggningar medan den bakre delen i huvudsak utgörs av kuperad skogsmark. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i 1 1/2 plan samt ett större uthus.

Fastigheten (Fastighetsadress, uteslutet här), ägare T.N. och två andra personer, är belägen vid Månskärsvägen 4. Arealen uppgår till 12 830 kvm. Fastighetens främre del utgörs av plan ängsmark, medan den bakre delen är kuperad och skogbevuxen. Bebyggelsen består av ett mindre timmerhus och ett antal mindre kolonistugor.

Den 29 juni 1973 fastställde LSt:n i Stockholms län ett förslag till stadsplan, omfattande bl a (Fastighetsadress, uteslutet här), (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här), enligt vilken marken inom planområdet i vissa delar utlagts som kvartersmark avsedd för kontors-, lager- och industriändamål, garageändamål och område för bensinförsäljning och i andra delar som specialområde för gatutrafikändamål och transformatorstation samt i övrigt redovisats som mark för utställningspaviljonger m m, planterat skyddsområde och mark för allmän plats.

På ansökan av Huddinge kommun meddelade KM d 25 okt 1974 tillstånd för kommunen jämlikt 2 kap 1 § expropriationslagen att expropriera bl a de nämnda fastigheterna.

I stämningsansökningar som inkom till Stockholm TR, fastighetsdomstolen, stolen, d 3 och d 16 okt 1975 väckte kommunen talan mot ägarna till fastigheterna med yrkande, att fastighetsägarna skulle förpliktas att till

kommunen avstå äganderätten till fastigheterna för löseskillingar av för (Fastighetsadress, uteslutet här) 288 000 kr, för (Fastighetsadress, uteslutet här) 338 000 kr och för (Fastighetsadress, uteslutet här) 380 000 kr.

I deldom d 24 febr 1977 förordnade TR:n, att (Fastighetsadress, uteslutet här) skulle genom kvalificerat förhandstillträde d 15 mars 1977 övergå till kommunen med samma rätt som om expropriationen fullbordats. I domen föreskrevs såsom villkor för tillträdet att kommunen skulle till fastighetsägaren utge förskott på expropriationsersättningen med 285 000 kr. Kommunen tog tillträdestillståndet i anspråk och utgav förskottsbeloppet till fastighetsägaren.

Samtliga fastighetsägare medgav expropriationsyrkandena men framställde i fråga om expropriationsersättningarna anspråk enligt det följande.

Fastighetsägarna hävdade att värdet på rå kvartersmark som i fastställd stadsplan utlagts för industriändamål inom området i april 1976 uppgick till 150 kr/kvm och att förväntningsvärdet på råmark för samma ändamål uppgick till 60 kr/kvm i värdenivån april-maj 1976. Av fastigheten (Fastighetsadress, uteslutet här) utgjorde enligt stadsplanen 2 960 kvm rå kvartersmark och återstoden eller 9 870 kvm mark för gata och allmän plats medan övriga fastigheters areal omfattade enbart råtomtmark. Ägarna till (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkade sålunda i första hand att löseskillingen bestämdes till $(7\,540 \times 150 =)$ 1 131 000 kr uppräknat med konsumentprisindex från tidpunkten för värderingen eller april 1976, index 376, till tiden för TR:ns dom i målet, index beräknat till 404, innebärande en uppräkningsfaktor av 1,0744 och en löseskillning av 1 215 223 kr. Ägaren till (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkade i första hand att löseskillingen bestämdes till $(7\,110 \times 150 =)$ 1 066 500 kr, uppräknat med konsumentprisindex på nyss angivet sätt innebärande en uppräkningsfaktor av 1,0744 och en löseskillning av 1 145 848 kr. Ägarna till (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkade i första hand att löseskillingen med ledning av nyss angivna värden bestämdes till $(2\,960 \times 150 =)$ 444 000 kr + $(9\,870 \times 60 =)$ 592 200 kr = 1 036 200 kr uppräknat med konsumentprisindex enligt tidigare angiven metod innebärande en uppräkningsfaktor av 1,0744 och en löseskillning av 1 113 293 kr.

I andra hand yrkades ersättning motsvarande värdet för marken med de förväntningar om ändrad användning, som förelåg före den aktuella stadsplanens fastställande, ett värde som framräknats till 60 kr/kvm, innebärande löseskillingar av i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) 452 400 kr eller efter uppräkning enligt det nyss sagda 486 059 kr, i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) 426 600 kr, eller efter samma uppräkning 458 339 kr och i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) - efter samma kvm/pris för hela arealen 12 830 kvm - 769 800 kr eller efter uppräkning 827 022 kr.

I sista hand accepterades det av kommunen till grund för dess erbjudande lagda kvm-priset, 25 kr. Kommunens värdering gjordes emellertid i juli 1975. Värdet måste därför uppräknas på förut angivet sätt från index 349 till index 404 eller med en uppräkningsfaktor av 1,15. Med denna metod kunde markvärdet framräknas till 216 775 kr för (Fastighetsadress, uteslutet här), 204 413 kr för (Fastighetsadress, uteslutet här), för (Fastighetsadress, uteslutet här) 368 863 kr jämte 15 000 kr för byggnad eller tillhopa 383 863 kr. Jämväl i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) måste emellertid värdet av befintliga byggnader tilläggas markvärdet. Dessa hade enligt en i juni 1976 utförd utredning värderats beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till 73 320 kr exklusive trädgårdsanläggningar och beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till 185 670 kr. Konsumentprisindex uppgick vid den nämnda tidpunkten till 383, varför byggnadsvärdet skulle uppräknas enligt vad som tidigare angivits till index 404 eller med en uppräkningsfaktor av 1,05. De uppräknade byggnadsvärdena blev då 76 986 kr resp 194 954 kr. Fastighetsägarnas yrkanden i nu förevarande sammanhang blev således att löseskillningarna enligt kommunens värderingsnorm skulle bestämmas till i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) $(216\,775 + 76\,986 =)$ 293 761 kr och i fråga om (Fastighetsadress, uteslutet här) $(204\,413 + 194\,954 =)$ 399 377 kr.

Kommunen invände beträffande uppräkningsmetoderna och byggnadsvärderingarna allenast, att uppräkning av det av kommunen i och för sig accepterade värdet av byggnad å (Fastighetsadress, uteslutet här) 73 320 kr icke fick ske, eftersom den indexberäknade ökningen av byggnadsvärdet motsvarades av en lika stor värdenedgång genom förslitning och bristande

underhåll, samt att nedskrivning av det i och för sig accepterade nyproduktionsvärdet för bostadsbyggnaden å (Fastighetsadress, uteslutet här) skulle ske med 50 procent i stället för den i det åberopade värderingsutlåtandet använda procentsatsen 25, varför byggnadsvärdet i nu förevarande sammanhang borde beräknas till avrundat 115 000 kr, vartill kom värdet av uthuset 13 920 kr, eller således tillhoppa 128 920 kr. Kommunen accepterade det angivna värdet av byggnaden å (Fastighetsadress, uteslutet här) 15 000 kr.

Parterna var ense om att löseskillingarna skulle avse fastigheterna fria från nyttjanderätter.

TR:n (rådmannen Törnlund, tingsfiskalen Lindqvist, fastighetsrådet Holm samt två nämndemän) anförde i dom d 26 maj 1977:

Domskal. Parterna har till utvecklande av sin talan anfört detta.

Kommunen: Värdering av fastigheterna skall grundas på pågående markanvändning före planändringen. Till ledning för denna värdering har kommunens exploateringskontor utfört en ortsprisutredning inom området Kungens kurva - Kolartorp. Samtliga överlåtelse under åren 1970-1975 har genomgått inom ett på visst sätt avgränsat område. Under perioden har 16 överlåtelse noterats, varav merparten ägt rum under 1970 och 1971. Flertalet av fastigheterna var vid överlåtelse tillfällena bebyggda och förvärvades av kommunen, som omedelbart föranstaltade om evakuering och rivning av befintliga byggnader. Det går därför ej att i dag fastställa respektive byggnadsvärde och på den vägen utläsa ett markvärde. Byggnadsvärdets andel i köpeskillingen har därför fått beräknas enligt följande formel:

byggnadstaxeringsvärdet / 0,75 x konsumentprisindex vid köpdatum / 217

Indextalet 217 avser årsskiftet 1968/69, eller värdetidpunkten för 1970 års allmänna fastighetstaxering. Respektive köpeskilling har därefter reducerats med sålunda beräknat byggnadsvärde, varefter ett kvm-pris på marken exklusive byggnader erhållits. Det erhållna prismaterialet har härefter uppräknats med konsumentprisindex per juli 1975. Sedan från materialet avskiljts - - -, kan av materialet i övrigt utläsas att markpriset inom området vid undersökningstiden uppgick till 25 kr/kvm.

Fastighetsägarna: I förevarande sammanhang skall bestämmas fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten, i detta fall dagen för dom i målet. Värderingen skall grundas på ett antagande om användning av marken för det i stadsplanen fastlagda syftet. Ersättningen skall alltså beräknas efter värdet på dels rå kvartersmark för industriändamål och dels råmark inom området. Lantmätaren N.O.R. har i utlåtande d 6 febr 1976 med hänvisning till i sammanhanget företagna utredningar angivit dessa värden till 150 kr/kvm resp 60 kr/kvm. Eftersom den värdestegring, som kan konstateras, är att hänföra till plannytta och icke har samband med expropriationsföretaget som sådant och som kommunen icke åberopat presumptionsregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen saknas skäl att frångå fastighetsägarna denna värdeökning. Skulle bestämmelserna i 4 kap 2 § nämnda lag kunna läggas till grund för markvärderingen i förevarande mål skall värdet fastställas med bortseende från gällande planläggning. I stället skall fastigheternas marknadsvärden hänföras till förhållandena omedelbart före planläggningen eller i vart fall enligt övergångsregeln till 4 kap 3 § nämnda lag till situationen d 1 juli 1971. Tillämpningen av dessa regler utesluter inte att fastigheterna åsatts ett marknadsvärde som rönt påverkan av förväntningar om en ändring av förutsättningarna för markens framtida utnyttjande, förutsatt att det visas att fastigheterna redan vid nämnda tidpunkter tagit åt sig sådant förväntningsvärde. Fastighetsägarna hävdar att förutsättningar för uppkomsten av ett förväntningsvärde inom området förelegat sedan senare delen av 1960-talet, då industriexploateringen påbörjades i nordöstra delen av området. R:s har i utlåtande d 25 april 1974 mot bakgrunden av företagen ortsprisutredning konstaterat, att fastigheter belägna inom det aktuella området med ledning av planutvecklingen redan år 1971 får anses ha tagit åt sig värde grundat på förväntningar om en exploatering för industriändamål inom nära framtid, att företagen ortsprisutredning bekräftar att klara förväntningsvärden betalats vid fastighetsförvärv inom området sedan i vart fall år 1969, samt att marknadsvärdet med ledning av jämförelsematerialet kan uppskattas till 60 kr/kvm. Kommunens ortsprisutredning visar en stor osäkerhet hos medelvärdet, +-32 %. Sannolikt är den reella osäkerheten hos markvärdet

ändå större eftersom taxeringen av byggnader är osäker och schematisk. Att till ett osäkert markvärde foga ett korrigerat taxeringsvärde för byggnader torde som slutprodukt ge ett ytterst osäkert totalvärde. Kommunens urval och metodik kan emellertid godtas om värderingen skall ske med utgångspunkt från fastigheternas nuvarande och pågående användning. Uppräkning av värdet måste dock ske från undersökningstidpunkten till dagen för dom i målet. Eftersom det torde vara notoriskt att byggnadskostnaderna stiger snabbare än konsumentprisindex måste det vara orimligt att motsätta sig en uppräkning av det byggnadsvärde å (Fastighetsadress, uteslutet här), varom parterna i målet är ense. - Beträffande byggnaderna på (Fastighetsadress, uteslutet här) har A.E. Byggkonsult Aktiebolag i ett d 9 juni 1976 avgivet utlåtande konstaterat att en värdering av villabyggnaden enligt kostnadsmetoden med utgångspunkt från nyproduktionsvärdet efter nedskrivning med 25 procent på grund av standardbrister, förslitning och icke avslutade eller genomförda moderniseringsmoment uppgår till 171 750 kr samt att uthusbyggnaden har ett värde av 13 920 kr.

Kommunen har genmält: Den till grund för fastighetsägarnas förstahandsyrkande liggande värderingsmetoden strider mot bestämmelserna i 4 kap 2 § expropriationslagen, eftersom värdestegringen berott på inverkan av det företag, för vars genomförande expropriationen sker, nämligen utbyggnaden av ett industriområde med härtill hörande anordningar på mark, som hittills varit oplanerad och belagd med tätbebyggelseförbud. I förevarande fall kan därför värderingen aldrig ta sikte på priset på rå kvartersmark för industriändamål. Skulle mot kommunens bestridande markvärdet få fastställas utifrån nyss angivna utgångspunkt måste likväl utredningsresultatet underkännas. Värderingen grundar sig nämligen på en utredning avseende ersättning för intrång och bygger alltså på en skadestandsberäkning, något som gör de använda metoderna olämpliga i förevarande sammanhang. Dessutom var det där fråga om byggklar industrimark, medan detta mål avser icke fastighetsombildad mark, där fastighetsägaren saknar möjlighet att genomföra fastighetsbildning. Yttermera måste i sammanhanget stadsbyggnadskostnaderna tas med i bilden. Kommunens exploateringskontor har i en d 10 april 1975 utförd kalkyl visat att de faktiska stadsbyggnadskostnaderna per d 31 dec 1975 kunde beräknas till 225 kr/kvm tomtyta. Med dessa begränsningar i bilden kommer man i stort sett fram till det av kommunen på annat sätt framtagna markpriset 25 kr/kvm. - Den ortsprisutredning som fastighetsägarna lagt till grund för sitt andrahandsyrkande avseende ett råmarkspris av 60 kr/kvm, kan inte godtas. I utredningen har bortsetts från de faktiska värden som åvilat befintliga byggnader vid varje köpetillfälle och dessutom medför den snäva avgränsningen av ortsprisområdet att det finns alltför litet material till grund för slutsatserna. Enligt kommunens förmenande föreligger icke skäl att antaga att fastigheterna för planfastställelsen tagit åt sig ett förväntningsvärde avseende förändrad framtida användning av marken, något som också framgår av den av kommunen framlagda ortsprisutredningen. - Beträffande villabyggnaden å (Fastighetsadress, uteslutet här) hävdas att husets nuvarande skick - sedan påbörjade renoveringsarbeten och standardförbättrande åtgärder avbrutits - är sådant att det är skäligt att nedskriva det av A.E. Byggkonsult Aktiebolag framräknade nyproduktionsvärdet med 50 procent.

Bevisning har i målet förebragts dels genom vittnesförhör på begäran av båda parterna med L.A.K., och på begäran av fastighetsägarna med ingenjören K.A.E., dels genom åberopande från respektive parts sida av de ovan omnämnda värderingsutlåtandena m m. Härjämte har TR:n d 22 febr 1977 företagit syn å expropriationsfastigheterna

TR:ns bedömning

Kommunen har uttryckligen förklarat sig icke vilja åberopa den s k presumptionsregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen. Vid sådant förhållande skall i målet fastställas fastigheternas värden med utgångspunkt från de utnyttjandemöjligheter som den vid värdetidpunkten gällande planläggningen medger. Beträffande värde tidpunkten föreligger ej tvist.

Kommunen har i förevarande sammanhang invänt att bestämmelsen i 4 kap 2 § expropriationslagen påkallar att man i värderingshänseende måste bortse från den inverkan i värdestegrande riktning som expropriationsföretaget medfört. Därvid synes kommunen förmena att markens värdeförändring till följd av såväl fastställandet av stadsplanen som tidigare förväntningar om en sådan plan är

en följd av expropriationsföretaget, TR:n finner emellertid i målet icke visat att expropriationsföretaget som sådant haft den av kommunen påstådda inverkan utan fastmer får det av den samlade utredningen anses framgå, att marknadspriserna såvitt avser fastigheterna i området och dess grannskap främst är en funktion av den planläggning som ägt rum eller förväntats äga rum. Såsom fastighetsägarna hävdar enligt sitt förstahandsyrkande skall fastigheten därför värderas med utgångspunkt från det användningssätt som gällande planläggning medger.

I fråga om värdet av rå kvartersmark och råmark för industriändamål har fastighetsägarna stött sina yrkanden på vissa av R:s företagna utredningar, R:s har vidare i egenskap av tekniskt biträde till fastighetsägarna vid huvudförhandlingen ytterligare redovisat grunderna för sina beräkningar och utvecklat sina motiveringar. Av en d 19 sept 1973 verkställd ortsprisutredning till stöd för bedömning av ortens pris på rå tomtmark för industriändamål, drar R:s den slutsatsen att detta värde 1973 var beläget inom intervallet 100-150 kr/kvm. Nämda utredning föranleddes av en tvist mellan statens vattenfallsverk och AB Stråbruken på grund av intrång av kraftledningstorn beläget å en av bolaget ägd industrifastighet på andra sidan motorvägen och mitt emot det nu aktuella området. I den uppgörelse som träffades 1973 mellan nyss berörda parter uppskattades värdet av färdig kvartersmark för industriändamål inom området till 200 kr/kvm. Värdet när kostnaden för va-anslutning avdragits bedömdes till 140 kr/kvm. Efter avdrag för värdet av tillgång till gata torde enligt R:s förmenande värdet av rå kvartersmark av den nämnda uppgörelsen kunna framräknas till 100-125 kr/kvm. Om dessa belopp korrigeras till en värdenivå i april-maj 1976, torde kunna fastslås att det ifrågavarande markvärdet ligger inom intervallet 125-160 kr/kvm. Med detta resonemang som grund hävdar R:s att värdet på rå kvartersmark för industriändamål vid Kungens kurva vid sist angivna tidpunkt uppgick till 150 kr/kvm.

Rörande R:s värdering har kommunen riktat flera invändningar. Till en början har kommunen hävdat, att den bakomliggande ortsprisutredningen och uppgörelsen mellan vattenfall och Stråbruken tagit sikte på en skadeståndssituation och att såväl utredningen som värdefastställandet icke lämpligen kan läggas till grund för en värdering i förevarande sammanhang. Kommunen har icke närmare motiverat denna tankegång och TR:n finner sig därför kunna lämna invändningen utan avseende.

Kommunen har vidare framhållit att de i detta mål ifrågakomna fastigheterna - i motsats till det av R:s framtagna jämförelsematerialet - utgöres av icke fastighetsombildad mark, något som måste tas med i bedömningen av värdet. Någon utredning om den påverkan på fastighetsvärdet, som sistnämnda förhållande skulle kunna ha, har icke förebragts. TR:n saknar därför möjlighet att annat än uppskattningsvis medta denna omständighet i sin bedömning.

Avslutningsvis har kommunen hävdat att från ett tänkt marknadsvärde på färdigbildad tomtmark för industriändamål måste dras markens andel i de faktiska stadsbyggnadskostnaderna som enligt en av kommunen framtagna kalkyl vid årsskiftet 1975-1976 kunde beräknas till 225 kr/kvm. TR:n, som saknar anledning att ifrågasätta den av kommunen sålunda lämnade uppgiften om beräkningen av stadsbyggnadskostnaderna, finner sig - mot bakgrunden av gällande bestämmelser om tomtägars skyldighet att bidra till stadsbyggnadskostnader - icke utan vidare kunna acceptera påståendet, att nämnda kostnadsbelopp i dess helhet är av sådan beskaffenhet att den skall belasta den färdiga tomtmarken. Därjämte skall i sammanhanget beaktas att enligt R:s beräkningsmetod värdet reducerats med uppskattade kostnader för va-anslutning och värdet av tillgång till gata.

En samlad bedömning av vad sålunda förekommit föranleder TR:n till följande överväganden. Kommunens invändningar mot R:s utredningsmetoder och utredningsresultat medför icke att detta kan lämnas utan avseende. Fastmer måste i avsaknad på annat utredningsmaterial R:s slutsats att värdet på rå kvartersmark för industriändamål inom området i april-maj 1976 låg inom intervallet 125-160 kr/kvm accepteras. Med beaktande av den relativa grad av osäkerhet, som vidlåder utredningsresultatet, och med särskilt hänsynstagande till tveksamheten i frågan om prisskillnaden mellan färdigbildad och icke fastighetsombildad mark, finner TR:n skäl att såsom grund för beräkningen av löseskillningarnas storlek i fråga om rå kvartersmark för industriändamål använda sig av det lägsta beloppet i det av R:s angivna intervallet, eller 125

kr/kvm.

Beträffande det råmarksvärde som skall tillämpas för den del av (Fastighetsadress, uteslutet här) som utgör allmän platsmark har ingen annan utredning förebragts än R:s utlåtande. De invändningar i vissa hänseenden som gjorts mot R:s utredningsmetoder och resultat föranleder icke till annan bedömning än att priset på råmark grundat på förväntan om planläggning för industriändamål vid nyss angiven tidpunkt uppgått till 60 kr/kvm.

Löseskillingarna skall därför bestämmas beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till $(7\,540 \times 125 =) 942\,500$ kr eller efter uppräkningsmetoden med faktorn 1,0744 1 012 622 kr; beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till $(7\,110 \times 125 =) 888\,750$ kr eller efter uppräkningsmetoden på samma sätt 954 873 kr och beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till $(2\,960 \times 125 =) 370\,000$ + $(9\,870 \times 60 =) 592\,200$ eller 962 200 kr, efter uppräkningsmetoden med faktorn 1,0744 1 033 787 kr.

Domslut. L.K. och medparter förpliktas att till Huddinge kommun avstå äganderätten till fasta egendomen (Fastighetsadress, uteslutet här) i Huddinge kommun.

Kommunen skall till L.K. och medparter utge löseskillning med 1 012 622 kr.

Löseskillningen skall nedsättas hos LSt:n.

K.A.B. förpliktas att till Huddinge kommun avstå äganderätten till fasta egendomen (Fastighetsadress, uteslutet här) i Huddinge kommun.

Kommunen skall till K.A.B. utge löseskillning med 954 873 kr. Från beloppet äger kommunen avräkna i TR:ns deldom d 24 febr 1977 bestämt förskott, 285 000 kr.

Löseskillningen skall ej nedsättas.

T.N. och medparter förpliktas att till Huddinge kommun avstå äganderätten till den fasta egendomen (Fastighetsadress, uteslutet här) i Huddinge kommun.

Kommunen skall till T.N. och medparter utge löseskillning med 1 033 787 kr.

Löseskillningen skall nedsättas hos LSt:n.

Kommunen fullföljde talan i Svea HovR och yrkade

dels att målet under vissa förutsättningar måtte återförvisas till TR:n dels

att löseskillningarna för fastigheterna måtte fastställas till de av kommunen vid TR:n medgivna beloppen, uppräknade med konsumentprisindex till dagen för HovR:ns dom (index 465), för (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) dock endast såvitt avser markvärdena.

L.K. och övriga fastighetsägare bestred kommunens yrkanden och begärde indexuppräkningsmetoden av utdömda ersättningar för (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) från dagen för TR:ns dom (index 419) till dagen för HovR:ns dom (index 465) samt av ersättningen för (Fastighetsadress, uteslutet här) från d 15 mars 1977 (index 409) till dagen för HovR:ns dom (index 465), ävensom ränta på löseskillningen för (Fastighetsadress, uteslutet här) från d 15 mars 1977 tills betalning skedde.

Kommunen medgav yrkandena beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här).

Kommunen bestred, för det fall att 1975 års stadsplan lades till grund för värderingen, indexuppräkningsmetoden av ersättningarna för (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) efter tiden för TR:ns dom.

HovR:n (hovrättslagmannen Hadding, hovrättsrådet Ekberg, referent, fastighetsrådet Hall och hovrättsrådet Grahn) anförde i dom d 30 juni 1978: Parternas ståndpunkter i sakfrågan. Parterna är ense om att värdetidpunkten för (Fastighetsadress, uteslutet här) är d 15 mars 1977, då förhandstillträde skedde, och för övriga fastigheter dagen för HovR:ns dom samt att konsumentprisindex för sistnämnda dag skall anses vara 465.

Kommunen har i HovR:n anført: Presumptionsregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen kan ej åberopas. I stället är 4 kap 2 § tillämplig, eftersom ändamålet med expropriationen är en utbyggnad i enlighet med stadsplanerna. Expropriationsobjekten skall därför enligt kommunen värderas efter pågående markanvändning före stadsplanerna. Under tiden före d 1 juli 1971 hade vissa förväntningsvärden på marken uppkommit men någon förändring av dessa värden skedde ej mellan 1971 och 1975. Kommunens värdering, 25 kr per kvm i juli 1975, innefattar såväl pågående markanvändning som uppkomna förväntningsvärden. All mark skall enligt kommunen värderas lika oavsett användningssätt i 1975 års stadsplan, dock skall - om ett markvärde av 25 kr/kvm godtages av HovR:n - tillägg till detta ske för värdet av byggnaderna på expropriationsfastigheterna.

L.K. och medparter har vidblivit sina vid TR:n intagna ståndpunkter samt tillagt: De medger att - för den händelse särskilt värde åsättes byggnaderna på (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) - dessa värden ej uppräknas för tiden efter TR:ns dom.

Domskäl. Det antecknas att LSt:n d 11 juni 1975 med ändring av 1973 års stadsplan fastställde ny stadsplan för Kungens kurva del VI.

Detaljplanläggningen för Kungens kurva kan inte såsom kommunen hävdar, anses som ett led i expropriationsföretaget. 4 kap 2 § expropriationslagen är därför inte tillämplig. På grund härav och då presumptionsregeln i 4 kap 3 § ej åberopas i målet skall expropriationsfastigheterna värderas efter den rätt till utnyttjande av marken som medges av den vid värdetidpunkterna gällande planen, dvs 1975 års stadsplan.

(Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) samt 2 960 kvm av (Fastighetsadress, uteslutet här) får enligt 1975 års stadsplan användas för kontors- och industriändamål. Parterna har endast utgått från användning för det senare ändamålet. För denna mark blir därför ortens pris på rå kvartersmark för industriändamål avgörande. Resterande 9 870 kvm av (Fastighetsadress, uteslutet här) skall enligt stadsplanen användas till allmän plats, varför detta område i princip skall ersättas efter markens förväntningsvärde omedelbart före planfastställelsen. Detta värde har i målet ansetts motsvara råmarksvärdet vid fastställelsen av 1973 års plan.

Vad först gäller värdet av rå kvartersmark för industriändamål har fastighetsägarna åberopat en av R:s gjord utredning.

Kommunen har i HovR:n uppgivit bl a: Tidigare uttogs 245 kr/kvm i Kungens kurva för färdig industrimark. I dag utbjuds motsvarande mark för 300 kr/kvm. Avgifter enligt va-lagen och byggnadslagen täcker ungefär hälften av de verkliga exploateringskostnaderna för marken. Dessa kostnader uppgick 1974/75 till 225 kr/kvm, men utgör för närvarande omkring 300 kr/kvm.

Vad som förekommit i denna del av målet ger ej anledning att sänka det av TR:n godtagna priset 125 kr/kvm i april 1976. På grund härav och då uppräknings till tiden för TR:ns dom ostridigt skall ske på sätt TR:n gjort skall vadetalan i denna del ogillas.

Fråga är nu om de av TR:n för rå kvartersmark utdömda beloppen skall uppräknas på sätt fastighetsägarna gjort gällande.

Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) skall enligt parternas åsämjande uppräknas från index 409 till 465 och kommer därför att uppgå till $(465 / 409 \times 954\,873 =) 1\,086\,000$ kr.

De penninginteckningar som vid tiden för TR:ns dom besvärade (Fastighetsadress, uteslutet här) har överlämnats till kommunen varför nedsättning av löseskillingen ej behöver ske.

Beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) och 2 960 kvm av (Fastighetsadress, uteslutet här) har kommunen motsatt sig uppräknings under motivering att priserna på industrimark sjunkit under tiden efter TR:ns dom eller i allt fall stått stilla.

Fastighetsägarna har häremot genmält att priserna gått upp samt att - i brist på annan utredning - presumptionen talar för en ökning i takt med

konsumtprisindex.

Enligt HovR:ns mening får prisutvecklingen på ifrågavarande mark under tiden efter TR:ns dom antagas ha följt penningvärdeförändringen sådan denna avspeglas i konsumentprisindex såvida inte vad som förekommit i målet gör det mera troligt att prisutvecklingen varit en annan.

Kommunen har som stöd för sin ståndpunkt åberopat vittnesförhör med civilingenjör S.A.S:s vid VIAK AB. S har bl a uppgivit: Tillgången på industrimark i Stockholmsområdet varierar. I centrala delar av Stockholms kommun är tillgången ej särskilt god men i de södra kommunerna finns det gott om mark. Ett stort utbud av industrimark finns sålunda i Botkyrka och Södertälje. Efterfrågan på industrimark har minskat under senare år medan exploateringskostnaderna ökat, varför värdet på rå kvartersmark för industriändamål snarare bör ha sjunkit än stigit.

Till stöd för sin uppfattning har S angivit trenden inom Eriksbergs industriområde i Botkyrka, där priserna enligt S legat stilla de senaste 5 åren.

Härutöver har S hänvisat till en försäljning i maj 1978 av mark inom Fittja industriområde. L.K. och medparter har bestritt att detta förvärv åberopas eftersom de ej haft möjlighet att granska det närmare. HovR:n finner redan på de uppgifter om förvärvet som lämnats av S att det ej bör tillmätas relevans för frågan om prisutvecklingen.

Vad S uppgivit om Eriksbergsområdet kan inte utan vidare överföras på industriområdet vid Kungens kurva. På grund härav och då vad eljest förekommit i denna del av målet ej är av beskaffenhet att påverka bedömningen finner HovR:n anledning inte föreligga att frångå antagandet att prisutvecklingen följt förändringen av penningvärdet. Fastighetsägarnas yrkande om indexuppräknings skall därför bifallas.

Den av TR:n utdömda ersättningen för (Fastighetsadress, uteslutet här), 1 012 622 kr, skall således uppräknas från index 419 till 465. Löseskillingen blir då $(465 / 419 \times 1\,012\,622 =) 1\,124\,000$ kr.

Ersättningen för 2 960 kvm av (Fastighetsadress, uteslutet här), enligt TR:n uppgående till $(370\,000 \times 1,0744 =) 397\,528$ kr, blir $(465 / 419 \times 397\,528 =) 441\,200$ kr.

Återstående del av (Fastighetsadress, uteslutet här), 9 870 kvm, skall ersättas efter priset på råmark för industriändamål.

HovR:n redovisade herefter vad parterna åberopat av ortsprisutredningarna och HovR:ns bedömning av åberopade jämförelseobjekt. HovR:n anförde vidare:

Med hänsyn till sin belägenhet kan jämförelseobjekten uppdelas i två grupper, dels de objekt som är belägna inom Kolartorpsområdet, dels de objekt som ligger nära expropriationsobjekten och - med undantag för kommunens objekt 14 - inom det område som numera omfattas av 1975 års stadsplan. Det genomsnittliga priset för de sju köpen inom Kolartorpsområdet utgör 32 kr/kvm och för de fem köpen som ligger närmare expropriationsobjekten 64 kr/kvm. HovR:n, som anser att större vikt bör läggas vid de senare fem köpen, finner att råmarkspriset vid tiden för HovR:ns domskäligen bör bestämmas till 55 kr/kvm. Ersättningen för de 9 870 kvm av (Fastighetsadress, uteslutet här), som ej utgör kvartersmark, blir således $(55 \times 9\,870 =)$, avrundat, 542 800 kr.

Löseskillingen för hela (Fastighetsadress, uteslutet här) blir $441\,200 + 542\,800 = 984\,000$ kr.

Domslut.

Kommunens yrkande om återförvisning av målet ogillas.

HovR:n ändrar på följande sätt TR:ns domslut beträffande löseskillningarna.

- Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bestämmas till 1 124 000 kr. Ersättningen skall nedsättas hos LSt:n.

- Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bestämmas till 1 086 000 kr, varifrån skall avräknas 285 000 kr motsvarande uppburet förskott.

Ersättningen skall ej nedsättas hos LSt:n. Kommunen skall utge ränta å 801 000 kr från d 15 mars 1977 tills betalning sker efter en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda vid varje tid gällande diskontot med tillägg av fyra procentenheter.

- Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bestämmes till 984 000 kr. Ersättningen skall nedsättas hos LSt:n.

Kommunen sökte revision. Kommunen återkallade sin talan mot en av ägarna av (Fastighetsadress, uteslutet här), W.F., såvitt avsåg dennes andel i fastigheten, en fjärdedel, samt hemställde att HD med undanröjande av TR:ns och HovR:ns domar avskrev målet i denna del.

W.F. förklarade sig inte ha något att erinra mot kommunens hemställan.

Kommunen yrkade att löseskillingarna bestämdes, för återstående tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) till 529 240 kr, för (Fastighetsadress, uteslutet här) till 414 700 kr och för (Fastighetsadress, uteslutet här) till 391 050 kr. Kommunen medgav att dessa belopp uppräknades med konsumentprisindex från dagen för HovR:ns dom till dagen för HD:s dom med avräkning av vad som utbetalats i förskott för (Fastighetsadress, uteslutet här).

Fastighetsägarna bestred kommunens talan och yrkade uppräkning av dem enligt HovR:ns dom tillkommande ersättningar med konsumentprisindex för tiden fram till HD:s dom. På löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkades ränta som följer av 6 kap 16 § expropriationslagen från d 15 mars 1977 tills betalning skedde.

Kommunen bestred - för den händelse fastigheterna skulle värderas i enlighet med fastighetsägarnas yrkanden - yrkandet om ytterligare indexuppräkning i fråga om tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) men hade inte något att erinra mot sådan uppräkning beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här).

HD föreskrev genom beslut d 24 okt 1979 att kommunen för (Fastighetsadress, uteslutet här) skulle utge ytterligare förskott med 100 000 kr.

HovR:n avgav efter förordnande av HD yttrande i fråga om indexuppräknings av löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här).

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, Revsekr Beling, hemställde i betänkande, att HD måtte meddela dom enligt följande: Domskal. I den del kommunens talan återkallats skall målet med undanröjande av domstolarnas domar avskrivas från vidare handläggning.

Vad härefter beträffar tillämpligheten av 4 kap 2 § expropriationslagen har parterna i HD vidhållit sina tidigare i målet hävdade uppfattningar.

Kommunen har till ytterligare utveckling av sin talan i denna del i huvudsak anført: Det företag för vars genomförande fastigheterna i detta fall exproprieras består i att genomföra den utbyggnad som stadsplanen syftar till. Om värdestegring av någon betydelse har skett efter stadsplanens fastställande beror denna på detta företag. Löseskillingarna skall därför enligt 4 kap 2 § expropriationslagen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheterna skulle ha haft om någon inverkan av ifrågavarande företag inte förekommit. - HovR:n fann i sina domskäl att den del av (Fastighetsadress, uteslutet här), som enligt stadsplan skall användas till allmän plats, skall ersättas efter markens förväntningsvärde vid tidpunkten omedelbart före fastställelsen av 1973 års stadsplan samt bestämde detta värde - framräknat till dagen för HovR:ns dom - till 55 kr/kvm. Detta utgör i själva verket en tillämpning av 4 kap 2 § expropriationslagen. - Presumptionsregeln avser det fall att en ökning av någon betydelse av fastighetens marknadsvärde ägt rum från presumtionstidpunkten samt att det blir utrett, att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Presumtionstidpunkten är i detta fall d 1 juli 1971. Förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt upphörde emellertid i och med att den första stadsplanen fastställdes d 29 juni 1973, då förväntningarna infriades eller eventuellt grusades. Härefter kan det i området inte finnas några förväntningar

om ändring i markens tillåtna, dvs i stadsplan tillåtna användningssätt, för såvitt man inte förväntade att genomgripande förändringar skulle ske genom en ny stadsplan. - Kommunen har inte, som påstås i TR:ns dom, uttryckligen förklarat sig icke vilja åberopa presumtionsregeln. Det är från kommunens sida inte fråga om att inte vilja utan om att inte kunna. För att kunna åberopa presumtionsregeln måste kommunen nämligen kunna påvisa en ökning av marknadsvärdet av någon betydelse under perioden d 1 juli 1971 till d 29 juni 1973. Detta är emellertid omöjligt för kommunen. R:s har ju för övrigt konstaterat, att förväntningsvärden uppkommit redan före presumtionstidpunkten. I 4 kap 3 § expropriationslagen stadgas för övrigt, att 4 kap 2 § expropriationslagen gäller "i den mån det blir utrett att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriationen äger rum".

Fastighetsägarna har häremot genmält: Enligt 4 kap 2 § expropriationslagen skall man vid bedömningen av en fastighets marknadsvärde i expropriationssammanhang bortse från den inverkan expropriationsföretaget kan ha på fastigheten. Departementschefen har i prop 1971:122 s 178 2 st uttalat, att den praktiska räckvidden av denna regel är ganska begränsad samt anför vidare, att en värdeförändring delvis kan ha andra orsaker än expropriationsföretaget, nämligen andra företag än det för vilket expropriationen beviljats, kommunens planläggningsverksamhet och ortens allmänna utveckling. - I förevarande fall gör fastighetsägarna gällande, att det av värderingen av råmarken omedelbart före planens fastställelse jämfört med värderingen av marken som planerad kvartersmark framgår, att det måste vara själva planläggningen som föranlett höjningen av markvärdet. - Fastighetsägarna är berättigade till ersättning för värdet av marken enligt fastställd stadsplan såvitt inte ett åberopande av presumtionsregeln ger ett annat resultat. Kommunen har emellertid ej åberopat denna regel. - I likhet med TR:n och HovR:n anser fastighetsägarna, att detaljplanläggningen för Kungens kurva inte utgör ett led i expropriationsföretaget. Värdehöjningen till följd av detaljplanen utgör s k plannytta, som fastighetsägarna får tillgodoräkna sig.

Huvudregeln är att löseskilling vid expropriation i princip skall utgå med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. I 4 kap 2 § expropriationslagen stadgas emellertid att vid löseskillingens bestämmande skall bortses från den inverkan på detta värde som det företag kan ha haft för vars genomförande fastigheten exproprieras. Regeln - som ursprungligen återfanns i 8 § av 191 års expropriationslag - är i likhet med övriga paragrafer i gällande expropriationslags 4 kap ett uttryck för principen att expropriatens ställning efter expropriationen skall vara densamma som före. Den s k presumtionsregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen, tillkommen i samband med införandet av vidgade möjligheter till expropriation för tätbebyggelse, är ytterligare ett uttryck för detta synsätt: en värdeökning efter presumtionstidpunkten skall i princip icke ersättas om det inte blir utrett att värdeökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt.

Kommunen har åberopat 4 kap 2 § expropriationslagen och hävdar att stadsplaneringen i området vid Kungens kurva utgör ett "expropriationsföretag" som höjt marknadsvärdena för ifrågavarande fastigheter. Paragrafens ordalydelse synes också i viss mån ge stöd åt en sådan tolkning. De expropriationsändamål som ursprungligen omfattades av dess tillämpningsområde var emellertid av begränsad omfattning. Det har uppenbarligen aldrig varit avsikten att utsträcka tillämpningsområdet till de svårutredda värderingssituationer som uppstår vid expropriation i samband med tätortsutveckling och därmed sammanhängande kommunal planläggning. Syftet att expropriatens ställning icke skall oförtjänt förbättras genom för hög ersättning vid expropriation i samband med sådan planläggning tillgodoses i stället genom schablonregeln i 4 kap 3 § expropriationslagen. Presumtionsregeln synes med andra ord ha ersatt regeln i 4 kap 2 § såvitt rör värdestegring till följd av kommunal planläggning. Denna tolkning synes också bekräftas av bestämmelsen i 4 kap 3 § sista st expropriationslagen.

Vid sådan bedömning skall, då presumtionsregeln ej åberopas av kommunen, expropriationsfastigheterna, som domstolarna funnit, värderas efter den rätt till nyttjande som gällande plan medger.

Beträffande kvadratmeterpriserna har kommunen godtagit HovR:ns bedömning avseende priset för råmark, dvs 55 kr per kvadratmeter. Anledning föreligger ej att frångå domstolarnas värdering av rå kvartersmark; denna skall därför åsättas ett kvadratmeterpris om 125 kr.

Fastighetsägarna har här till yrkat uppräknings av fastighetspriserna med konsumentprisindex till dagen för HD:s dom. Enighet råder mellan parterna att detta index vid sistnämnda tidpunkt skall anses vara 635.

Konsumentprisindex vid tiden för TR:ns dom var 419 och vid tiden för HovR:ns dom 465.

För tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkar fastighetsägarna i enlighet härmed följande uppräknings. För industrimarken $3 / 4 \times 635 / 465 \times 441\,200 = 451\,877$ kr och för råmarken $3 / 4 \times 635 / 465 \times 542\,850 = 555\,987$ kr, vilket tillhopa utgör en yrkad löseskillning för tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) om 1 007 864 kr.

För (Fastighetsadress, uteslutet här) yrkar fastighetsägarna följande uppräknings $635 / 465 \times 1\,124\,000 = 1\,534\,934$ kr.

Kommunen har beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) bestritt att någon indexuppräknings sker avseende tiden efter TR:ns dom. Beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) har kommunen godtagit att kvadratmeterpriset vid tiden för HovR:ns dom utgör 55 kr men - såsom dess ståndpunkt får förstås - motsatt sig att indexuppräknings sker till dagen för HD:s dom. Beträffande kvartersmarken har kommunen bestritt att indexuppräknings sker avseende tiden efter TR:ns dom. Till stöd härför har kommunen åberopat s 1-3 i till HovR:n ingivet utlåtande d 27 juni 1977 av civilingenjören S.S. jämte vittnesmål av denne i HovR:n. S hävdar däri att priset på industrimark i Stockholmstrakten under senare år sjunkit eller legat stilla samt att denna pristrend tenderar att fortsätta.

Värdet av (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) har bestämts med tillämpning av den s k ortsprismetoden. TR:n har räknat upp de i ortsprisutredningen åsatta värdena till dagen för dess dom i målet med tillämpning av konsumentprisindex. Av S:s utredning får emellertid anses framgå att prisutvecklingen icke följt detta index utan legat på en lägre nivå. Utredning saknas emellertid beträffande prisutvecklingens närmare förlopp. En skälig uppskattning härav får därför ske med stöd av 35 kap 5 § RB.

Värdet av (Fastighetsadress, uteslutet här) bestämdes i TR:ns dom till 1 012 622 kr. En uppräknings efter konsumentprisindex fram till dagen för HD:s dom ger som ovan framgår till resultat $1\,534\,934$ kr, innebärande en värdeökning om $(1\,534\,934 - 1\,012\,622 =) 522\,312$ kr. Med hänsyn till vad ovan anförts beträffande prisutvecklingen bör värdeökningen emellertid skäligen uppskattas till ungefär hälften av sistnämnda belopp eller 250 000 kr. Värdet av (Fastighetsadress, uteslutet här) blir då $(1\,012\,622 + 250\,000 =) 1\,262\,622$ kr.

Beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) måste en uppdelning göras på industrimark och råmark. - Värdet av industrimarken utgjorde vid tiden för TR:ns dom $(2\,960 \times 125 =) 370\,000$ kr uppräknad med koefficienten 1,0744 till 397 528 kr; tre fjärdedelar därav är 298 146 kr. Det indexuppräknade värdet av industrimarken till tiden för HD:s dom är som ovan framgått för tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) 451 877 kr. Värdeökningen beräknad på detta sätt från tiden för TR:ns dom utgör således $(451\,877 - 298\,146 =) 153\,731$ kr. Den verkliga värdeökningen bör emellertid skäligen uppskattas till ungefär hälften av sistnämnda belopp eller 75 000 kr. Värdet av tre fjärdedelar av industrimarken blir då vid tiden för HD:s dom $(298\,146 + 75\,000 =) 373\,146$ kr. - Beträffande råmarken är parterna numera ense om att värdet vid tiden för HovR:ns dom är 55 kr per kvadratmeter, dvs $(9\,870 \times 55 =) 542\,850$ kr; tre fjärdedelar därav är 407 137 kr. Sistnämnda siffra motsvaras enligt vad ovan framkommit vid tiden för HD:s dom av 555 987 kr, därest prisutvecklingen förutsättes ha följt konsumentprisindex. Detta innebär en höjning av priset på råmarken från HovR:ns till HD:s dom på $(555\,987 - 407\,137 =) 148\,850$ kr. Ungefär hälften därav eller 75 000 kr bör anses utgöra ett skäligt mått på den verkliga värdestegringen och tillgodoräknas fastighetsägarna. Värdet av råmarken utgör således $(407\,137 + 75\,000 =) 482\,137$ kr. - Värdet av tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) utgör

sålades sammanlagt 373 146 kr + 482 137 kr = 855 283 kr.

Beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) har HD infordrat yttrande från HovR:n angående dess indexuppräknings av löseskillingen för denna fastighet. HovR:n har i anledning härav i yttrande d 3 sept 1981 anfört följande: HovR:n har i överklagade domen utgått från att ägaren till (Fastighetsadress, uteslutet här) vid huvudförhandlingen yrkat uppräknings av den av TR:n utdömda löseskillingen, 954 873 kr, från index 409 till index 465 och att Huddinge kommun medgivit sagda indexuppräknings. Emellertid ger en jämförelse av fastighetsägarens skrift till HovR:n d 22 sept 1977 med anteckningen i HovR:ns protokoll från huvudförhandlingen beträffande fastighetsägarens beräkning av löseskillingens belopp efter avdrag av förskottet om 285 000 kr (769 655 kr) anledning till tvekan huruvida den tolkning, som HovR:n i den överklagade domen gjort av yrkandet, är riktig. I allt fall kan det synas tveksamt om Huddinge kommun medgivit uppräknings av annat belopp än löseskillingen minskad med erlagt förskott (954 873 - 285 000 =) 669 873 kr. Då enligt 4 kap 4 § 2 st expropriationslagen indexuppräknings ej skall ske av vid förhandstillträdet erlagt förskott för tiden efter tillträdet hade i sådant fall löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bort bestämmas till (669 873 x 465 / 409 + 285 000 =) avrundat till 1 047 000 kr.

Parterna har ej haft något att anföra i anledning av HovR:ns yttrande.

Kommunens ställningstaganden i HD i berörda avseende är att bedöma på följande sätt. I revisionsinlagan har kommunen yrkat uppräknings av löseskillingen medelst konsumentprisindex med utgångspunkt från dagen för HovR:ns dom. I därefter inkommen skrift har kommunen yrkat att indexuppräknings i stället skall ske från tiden för förhandstillträdet av (Fastighetsadress, uteslutet här) samt att indexuppräknings av då erlagt förskott ej skall ske. Sistnämnda yrkande som innebär att indexuppräknings skall ske dels från annan tidpunkt än som angetts i revisionsinlagan dels av annat belopp än som uppenbarligen förutsatts i densamma utgör emellertid en ändring av den av kommunen fullföljda talan som ej kan tillåtas. Uppräknings medelst konsumentprisindex skall därför ske av den av HovR:n bestämda löseskillingen från dagen för HovR:ns dom i målet.

Förskott å löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) har utbetalats vid förhandstillträdet d 15 mars 1977 med 285 000 kr och efter beslut av HD d 15 nov 1977 med 100 000 kr. Index var vid sistnämnda tidpunkt 522. Uppräknings av löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) skall således ske på sätt framgår av följande uppställning: (1 086 000 - 285 000) x 522 / 465 - 801 000 = 98 187 kr (1 086 000 - 285 000 - 100 000) x 635 / 522 - 701 000 = 151 749 kr

Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) utgör således sammanlagt 1 086 000 + 98 187 + 151 749 = 1 335 936 kr jämte ränta enligt 6 kap 16 § expropriationslagen. Parterna är numera ense om att räntefoten skall sättas två procentenheter över riksbankens diskonto.

Domslut. Med undanröjande av HovR:ns och TR:ns domar såvitt rör kommunens talan mot W.F. avskriver HD i denna del målet från vidare handläggning.

HD ändrar i övrigt på det sätt HovR:ns dom att löseskillingarna bestämmas till följande belopp, nämligen för tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) till 855 283 kr, för (Fastighetsadress, uteslutet här) till 1 262 622 kr och för (Fastighetsadress, uteslutet här) till 1 335 936 kr, varifrån skall avräknas 385 000 kr motsvarande uppburna förskott. Kommunen skall utge ränta å 1 050 936 kr från d 15 mars 1977 och å 950 936 kr från d 15 nov 1979 tills betalning sker efter en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda vid varje tid gällande diskontot med tillägg av två procentenheter.

HD (JustR:n Fredlund, Nordenson, Palm, Rydin, referent, och Heuman) beslöt följande dom:

Domskäl. I syfte att hindra att samhället vid expropriation skall behöva ersätta vissa värden som beror på samhällets egna insatser upptogs år 1971 den s k presumtionsregeln i expropriationslagstiftningen. Den återfinns numera i 4 kap 3 § expropriationslagen. Presumtionsregeln innehåller i huvudsak att sådan ökning av en fastighets marknadsvärde av någon betydelse, som har ägt rum

under tiden från dagen 10 år före ansökningen om expropriation (presumtionstidpunkten), skall räknas ägaren till godo endast i den mån det blir utrett att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Presumtionstidpunkten har bestämts så, att några spekulativa förväntningsvärden som har samband med en tillämnad ändrad markanvändning normalt sett ännu inte skall ha hunnit utbildas inom området. Innebörden av regleringen är sålunda att markvärdestegring som har skett efter presumtionstidpunkten tillfaller kommunen, om inte markägaren kan visa att värdeökningen är en följd av annat än förväntningar om ändring beträffande markens tillåtna användning. Det åligger emellertid kommunen att visa att en markvärdestegring har ägt rum. Enligt en övergångsbestämmelse (punkt 13) gäller inte presumptionsregeln i fråga om värdeökning som har inträffat före utgången av juni 1971.

I den mån värdestegring - utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt - beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum (expropriationsföretaget), gäller 4 kap 2 § expropriationslagen. Enligt huvudregeln i denna paragraf skall löseskillingen, om expropriationsföretaget har medfört positiv eller negativ inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft, i fall sådan inverkan inte hade förekommit. Som framgår vid en jämförelse med motsvarande reglering i 8 § i 1917 års expropriationslag enligt paragrafens ursprungliga lydelse är det själva expropriationsändamålet som åsyftas med expropriationsföretaget (jfr NJA II 1918 s 156 och prop 1971:122 s 178).

Kommunen har i detta mål inte åberopat presumptionsregeln. Anledningen är enligt kommunen att förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt upphörde i och med att den första stadsplanen fastställdes d 29 juni 1973. Kommunen anser sig inte kunna påvisa en ökning av marknadsvärdet av någon betydelse under perioden från presumtionstidpunkten d 1 juli 1971 till d 29 juni 1973. Till stöd för sin talan i målet har kommunen i stället åberopat 4 kap 2 § expropriationslagen. Angående tillämpligheten av denna paragraf har kommunen anfört i huvudsak följande: Expropriationsföretaget är "att genomföra den utbyggnad som stadsplanen syftar till". Redan av stadsplanen kan spekulanterna dra slutsatser om den utbyggnad som åsyftas. Av stadsplanen framgår den nytta man kan få av det företag för vars genomförande fastigheterna exproprieras. Om denna nytta inte redan har inkalkylerats i fastighetsvärdena genom förväntningar, beror en eventuell värdeökning när stadsplanen fastställs på just detta företag. Stadsplanen utgör ett nödvändigt led i expropriationsföretaget. Löseskillningarna skall alltså enligt 4 kap 2 § bestämmas på grundval av det marknadsvärde som fastigheterna skulle ha haft, om inverkan av detta företag inte hade förekommit.

Presumptionsregeln är det instrument som lagstiftaren har tillhandahållit för att en kommun vid expropriation för tätbebyggelse skall kunna tillgodogöra sig sådan markvärdestegring som har föranletts av dess egen planläggningsverksamhet. Kommunen har emellertid som nämnts inte åberopat presumptionsregeln. Den värdestegring som må ha ägt rum med anledning av detaljplanläggningen av det aktuella området kan inte anses vara föranledd av det företag för vars genomförande fastigheterna har exproprierats. Det av kommunen åberopade lagrummet 4 kap 2 § expropriationslagen är sålunda inte tillämpligt i föreliggande fall. Fastigheterna skall följaktligen, som HovR:n funnit, vid bestämmande av löseskillningarnas storlek värderas efter den rätt till markanvändning som gällande stadsplan medger.

När det gäller att med angivna utgångspunkt uppskatta de olika fastigheternas värden - bortsett från indexuppräknings - saknas anledning att frågå HovR:ns bedömning.

Kommunen har i fråga om tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) och (Fastighetsadress, uteslutet här) vidhållit sitt bestridande av att - om fastigheterna värderas i enlighet med fastighetsägarnas yrkanden - värdena skall uppräknas med konsumentprisindex från dagen för TR:ns dom. Enligt vad kommunen hävdar har priserna på industritomtmark sjunkit eller i vart fall legat stilla alltsedan TR:ns dom meddelades. Beträffande prisutvecklingen efter dagen för HovR:ns dom har kommunen i HD anfört: I Kungens kurva finns det inte någon efterfrågan på industrimark och kommunen har efter HovR:ns dom inte sålt någon tomt i området. Kommunens begärda pris är fortfarande (juni

1981) 300 kr per kvadratmeter för färdig industrimark. Kommunen förhandlar om försäljning av en tomt på omkring 26 000 kvadratmeter i Kungens kurva. I dessa förhandlingar har kommunen tvingats att gå ner i pris till 275 kr per kvadratmeter för färdig industrimark, inbegripet alla exploateringskostnader.

Vittnet S har i ett av kommunen i målet åberopat utlåtande d 27 juni 1977 uppgett att marknadsläget för industrimark i Stockholmstrakten karakteriseras av ett mycket stort utbud och en begränsad efterfrågan. Den kommunala utbyggnaden av industriområden under 1960-talet har enligt utlåtandet sammanfallit med företagsnedläggelser och utlokaliseringar, vilket har lett till att det i Stockholmstrakten finns en reserv av 20-25 milj kvadratmeter industritomtmark. Prisnivån på den mark som är till försäljning har därför sjunkit eller legat stilla. Enligt S kan man med säkerhet utgå från att det stora utbudet och konkurrensen mellan säljarna under överskådlig tid kommer att medföra ytterligare sjunkande eller stillastående markpriser.

Konsumentprisindex vid tiden för TR:ns dom var 419 och vid tiden för HovR:ns dom 465. Parterna är ense om att konsumentprisindex vid tiden för HD:s dom skall anses vara 635.

När det i expropriationsmål saknas klarläggande utredning i vad mån ortspriset på fastigheter har ändrats under tiden mellan jämförelseförvärv och värdetidpunkt, får man enligt vad HD uttalat i NJA 1977 s 593 utgå från att ortsprisutvecklingen har följt penningvärdeförändringen sådan denna avspeglas i konsumentprisindex, såvida inte vad som förekommit i målet gör det mera antagligt att ortsprisutvecklingen har varit en annan.

Mot bakgrund av S:s uppgifter i utlåtandet och i vittnesmålet inför HovR:n samt av vad kommunen anför i HD framstår det som mest antagligt, att ortsprisutvecklingen på industrimarken i det aktuella området efter tidpunkten för TR:ns dom fram till i dag inte har följt konsumentprisindex. Å andra sidan kan utredningen i målet inte sägas ge tillräckligt belägg för kommunens påstående att markpriserna har varit oförändrade eller rent av sjunkit från dagen för TR:ns dom. Det är inte möjligt att på grundval av den utredning som föreligger i målet fastställa en exakt nivå till vilken ersättningsbeloppen med hänsyn till prisutvecklingen bör uppräknas. HD finner sig därför böra enligt grunderna för 35 kap 5 § RB uppskatta det index som bör användas vid uppräkning av ersättningsbeloppen till fastigheternas nuvarande värde. Det förefaller rimligt att utgå från ett index på 500. De av HovR:n bestämda ersättningarna skall uppräknas i enlighet härmed.

På grund av det anförda skall löseskillingarna bestämmas, beträffande tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) till $(3 / 4 \times 984\,000 \times 500 / 465 =)$ avrundat 794 000 kr och beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) till $(1\,124\,000 \times 500 / 465 =)$ avrundat 1 209 000 kr.

Vad angår (Fastighetsadress, uteslutet här) har HovR:n indexuppräknat den av TR:n utdömda löseskillingen 954 873 kr utan avdrag för det av kommunen utgivna förskottet på 285 000 kr. Kommunen har i revisionsinlagan inte anmärkt på denna indexuppräkning. Ägaren av fastigheten har under skriftväxlingen i HD förklarat att parterna i HovR:n åsämjats om den av HovR:n gjorda indexuppräknningen. Med anledning härav har kommunen invänt att något sådant åsämjande inte förelegat och att avdrag för förskottet därför skall göras vid indexuppräknningen. HovR:n har i yttrande till HD uppgett, att HovR:n i den överklagade domen utgått från att ägaren av (Fastighetsadress, uteslutet här) vid huvudförhandlingen yrkat indexuppräkning av den av TR:n utdömda löseskillingen 954 873 kr och att kommunen medgett sådan uppräkning. Enligt HovR:n kan det emellertid vid en jämförelse med innehållet i vissa handlingar i akten synas tveksamt, om HovR:ns tolkning av yrkandet är riktig och i vart fall om kommunen medgett uppräkning av annat belopp än löseskillingen minskad med förskottet. HD finner vad sålunda förekommit inte utgöra skäl att frångå den av HovR:n gjorda indexuppräknningen.

I enlighet med vad kommunen lämnat obestridd skall ytterligare uppräkning med konsumentprisindex ske beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här). Index för nov 1979, då det ytterligare förskottet på 100 000 kr erlades, var 522. Sålunda skall beträffande (Fastighetsadress, uteslutet här) det av HovR:n bestämda beloppet $1\,086\,000$ ökas med dels $(1\,086\,000 - 285\,000) \times 522 / 465 - 801\,000 = 98\,187$, dels $(1\,086\,000 - 285\,000 - 100\,000) \times 635 / 522 - 701\,000 = 151\,749$. Löseskillingen blir alltså $1\,335\,936$ kr, varifrån skall

avräknas uppburna förskott på 385 000 kr. Ränta skall enligt parternas åsämjande utgå efter en räntefot av två procentenheter över riksbankens vid varje tid gällande diskonto.

Domslut. Med undanröjande av TR:ns och HovR:ns domar såvitt avser kommunens talan mot W.F. avskriver HD målet i den delen.

HD ändrar i övrigt HovR:ns domslut på följande sätt.

Löseskillingen för tre fjärdedelar av (Fastighetsadress, uteslutet här) bestäms till 794 000 kr.

Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bestäms till 1 209 000 kr.

Löseskillingen för (Fastighetsadress, uteslutet här) bestäms till 1 335 936 kr, varifrån skall avräknas 385 000 kr i uppburna förskott. Ränta skall utgå på 1 050 936 kr från d 15 mars 1977 och på 950 936 kr från d 15 nov 1979 tills betalning sker efter en räntefot som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot med tillägg av två procentenheter.

Sökord: Expropriation; Ersättning; Markvärde; Markpris; Index; Uppräkning

Litteratur:
