



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2013-04-30
Stockholm

Mål nr
M 6383-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-21 i mål nr M 461-02, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. A J
2. P7G Österlens Natur & Träförädling AB, 556513-0159, Borrbyvägen 1-3, 276 50 Hammenhög
Ombud för 1 och 2: advokaten P S och jur.kand. E H
samt affärsjuristen G J

KLAGANDE OCH MOTPART

Kammarkollegiet, Box 2218, 103 15 Stockholm
Ombud: advokaten U F

SAKEN

Intrångsersättning m. m. enligt 31 kap miljöbalken på grund av föreskrifter för Naturresevat Mälarhusen, Simrishamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar statens yrkande om återbetalning av förskott avseende rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom i det att A J:s talan om inlösen lämnas utan bifall.
3. Mark- och miljööverdomstolen förpliktar staten att till A J betala intrångsersättning med 440 000 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 23 oktober 2003 dock längst till och med en månad efter dagen för lagakraftvunnen dom. Sker betalning senare än en månad från lagakraftvunnen dom förpliktas staten utge ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den dagen till dess betalning sker.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

4. Mark och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom i fråga om utdömd intrångsersättning till P7G Österlens Natur & Träförädling AB endast på så sätt att staten förpliktas utge ränta på den av mark- och miljödomstolen utdömda ersättningen enligt 5 § räntelagen från den 23 oktober 2003 dock längst till och med en månad efter dagen för lagakraftvunnen dom. Sker betalning senare än en månad från lagakraftvunnen dom förpliktas staten utge ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den dagen till dess betalning sker.

5. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom förpliktar Mark- och miljööverdomstolen staten att till A J utge ersättning för hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 387 275 kr, varav 300 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 juni 2012 till dess betalning sker.

6. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom förpliktar Mark- och miljööverdomstolen staten att till P7G Österlens Natur- och Träförädling AB utge ersättning för bolagets rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 387 275 kr, varav 300 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 juni 2012 till dess betalning sker.

7. Mark- och miljööverdomstolen förordnar – såvitt gäller talan mellan A J och staten och vice versa – att vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

8. Mark- och miljööverdomstolen förordnar – såvitt gäller talan mellan P7G Österlens Natur- och Träförädling AB och staten och vice versa – att P7G Österlens Natur & Träförädling AB förpliktas att till staten utge ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 100 000 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A J och P7G Österlens Natur & Träförädling AB har yrkat bifall till sina i mark- och miljödomstolen framställda yrkanden i sak, dock att räntheyrkandena framställts alternativt, och vad avser rättegångskostnader.

Staten har anslutningsvis yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förklara A J och bolaget solidariskt återbetalningsskyldiga till staten för tidigare utgivet förskott om 233 500 kr avseende ersättning för rättegångskostnader.

Parterna har bestritt varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

BAKGRUND

Den fastighet som i målet yrkad ersättning avser har beteckningen X och ligger vid kusten i Simrishamns kommun. Fastighetens areal är 34 ha, varav större delen består av skogsmark och en mindre del av åkermark/äng. A J köpte fastigheten från Assi Domän AB år 1997 för 725 000 kr. Bolaget är genom avtal arrendator på fastigheten.

Sedan frågan om områdesskydd inom fastigheten väckts beslutade länsstyrelsen den 17 november 1998 enligt 11 § naturvårdslagen (1964:882) om interimistiskt skydd för del av fastigheten med förbud att vidta vissa åtgärder. Den 28 juni 2002 fick A J och bolaget avslag på ansökan om dispens från förbudet. Därefter har beslut om inrättande av naturreservat omfattande 27,5 ha av fastigheten vunnit laga kraft den 23 oktober 2003. Beslutet innehåller restriktioner för användandet av fastigheten.

A J och bolaget ingav stämningsansökan om intrångsersättning till miljödomstolen, vilken delgavs staten den 15 januari 2003. De har därefter i anledning

av beslutet om naturreservat ändrat sin talan till att i första hand yrka inlösen av fastigheten och intrångsersättning i det fall grund för inlösen inte finns. Mark- och miljödomstolen, som tillät taleändringarna och i sin dom konstaterade att talan om inlösen inte väckts för sent, ogillade A J:s yrkanden om både inlösen och intrångsersättning och förpliktade staten att betala ersättning till bolaget för intrång i arrenderätten med 440 000 kr. Mark- och miljödomstolen beslutade att vardera parten skulle bära sina rättegångskostnader samt att A J och bolaget inte skulle betala tillbaka det förskott på ersättning för rättegångskostnader som staten förpliktats betala till dem (se deldom den 18 juni 2009.)

Mark- och miljööverdomstolen har hållit huvudförhandling i målet.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Frågan om ersättning för inlösen eller intrång

A J och bolaget har åberopat samma grunder och omständigheter som i mark- och miljödomstolen och utvecklat sin talan enligt följande.

Den pågående markanvändningen var vid naturreservatets inrättande skogsbruk samt rörlig camping och eventverksamhet. När A J köpte fastigheten år 1997 fanns inga hinder för användningen. Bestämmelserna om skyddsskog finns heller inte längre i skogsvårdslagen. Det skulle därför inte ha varit aktuellt med skyddsskog på fastigheten idag om inte naturreservatet inrättats. Det är även oklart om det varit skyddsskog på fastigheten eftersom förordningen om skyddsskog saknar redovisning av kriterier för hur gränserna var dragna (SKSFS 1983:1 och SKSFS 1991:3). Skyddsskog gällde i vart fall inte inom hela fastigheten. En campingverksamhet med uppställning av tält och vagnar startades.

Under året 1997-1998 drogs el och vatten fram till campingen och det ställdes upp vagnar med toaletter och duschar. Denna verksamhet var inte tillståndspliktig. Av länsstyrelsens beslut från år 1974 om skydd för landsskapsbilden framgår att förordnandet skulle upphöra om en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan för

området beslutades. Kommunen beslutade år 1990 att anta en ny översiktsplan som omfattade fastigheten. Då en översiktsplan är att jämföra med en generalplan upphörde förordnandet att gälla. Till skillnad från traditionella campingplatser är rörlig camping inte heller beroende av installationer av exempelvis affärer, caféer, duschar och toaletter. Toaletter, dusch och sophantering finns dock i direkt anslutning till naturreservatet där den rörliga campingen bedrevs. Omsättningen uppgick säsongen 1997-1998 till 270 000 kr.

Den eventverksamhet som bedrevs på fastigheten var lönsam och hade stor utvecklingspotential. O R:s bolag betalade 30-40 000 kr per event och detta bolag avsåg genomföra cirka 10 event per år.

Genom det inrättade naturreservatet har A J berövats möjligheter att nyttja fastigheten på annat sätt än som var och en har rätt till på grund av allemansrätten. Fastigheten som tidigare var mycket värdefull blev i det närmaste värdelös. Det enda kvarvarande värdet är en äng norr om reservatet som inte berörs. Bolagets arrenderätt blev också utan värde.

Fastighetens marknadsvärde ska bedömas med utgångspunkt från dagen för inlösen eller i vart fall från dagen för regeringsrättens dom år 2008 i målet avseende rättsprövningen av beslutet om naturreservatet. Detta år var taxeringsvärdet 4,9 miljoner kr. Då taxeringsvärdet ska utgöra 75 procent av marknadsvärdet borde fastigheten haft ett marknadsvärde om cirka 7 miljoner kr. Med viss uppvärdering och påslag av 25 procent kan fastighetens marknadsvärde bestämmas till i vart fall 10 miljoner kr. Vid en ortsprisjämförelse kan fastighetens marknadsvärde räknas upp till minst 13 miljoner kr. Vid en sammanvägd värdering av den möjliga avkastningen från skogsbruk, camping- och eventverksamhet kan marknadsvärdet bestämmas till uppåt 33 miljoner kr. Idag är fastighetens verkliga värde försumbart. Enligt statens tidigare värdering är restvärdet 41 000 kr, varför detta belopp dragits av vid yrkandet om ersättning för intrång.

Bolaget har rätt till ersättning för slutavverkning av skogen samt för jaktvärdet. Skogens kan värderas till uppåt 1,7 miljoner kr och jaktvärdet till cirka 200 000 kr. Med påslag av 25 procent kan bolagets ersättning bestämmas till det yrkade beloppet.

Toleransavdrag ska inte göras. Bestämmelsen i miljöbalken om sådant avdrag finns inte längre.

Av *regeringsformen* följer att den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Bestämmelsen är tillämplig på den nu aktuella situationen. Genom mark- och miljödomstolens dom har staten fått fullt förfogande över en fastighet och utan ersättning berövat ägaren alla relevanta rättigheter. Detta är en kränkning av ägarens skyddade intressen och strider mot *regeringsformen*. Ingreppet strider också mot bestämmelsen om skydd för egendom i den *Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna* (EKMR) som Sverige har skyldighet att iaktta (artikel 1 i protokoll 1).

Staten har anslutit sig till vad som anförts i M G ersättningsutredning av den 7 oktober 2010 och till den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort i målet samt har tillagt följande.

Vid inrättandet av naturreservatet var *den pågående markanvändningen* skyddsskog. Skyddet innebar att det krävs tillstånd för att avverka skog. Skogsstyrelsen har inte godkänt någon ansökan om avverkning. Tillstånd krävs dock inte för gallring av skog som främjar skogens utveckling. Reservatsföreskrifterna innebär därför ett intrång i sådan markanvändning. Julgransodling innebär en ändrad markanvändning och är därför tillståndspliktig användning.

Fastigheten användes inte för camping- eller eventverksamhet. A J hade inga inkomster från förvärvsverksamhet. Under alla omständigheter var fastigheten redan innan reservatsbeslutet belastad med restriktioner genom förordnandet om skydd för landsskapsbilden från år 1974 och genom generella strandskyddsrestriktioner. Förordnandet upphörde inte i samband med att kommunen i översiktsplan angett att

avsikten är att området ska utgöra ett grönområde. Till följd av förordnadet om skydd för landskapsbilden gällde förbud att ställa upp camping/husvagn om landskapsbilden riskerades. Om användning för camping förekom var den tillståndspliktig oavsett om den var rörlig eller inte. Dessutom krävdes anmälan till kommunen enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det är inte heller möjligt att utan dispens utnyttja fastigheten för campingverksamhet inom det strandskyddade området upp till 300 m från strandlinjen. Det krävs också bygglov. A J hade inte tillstånd eller dispens för campingverksamhet, varken av kommunen eller länsstyrelsen. Då campingverksamheten inte tillkommit i behörig ordning utgör den inte i ersättningshänseende pågående markanvändning.

Eventverksamheten är av sådan allemansrättslig karaktär som inte omfattas av begreppet markanvändning.

Möjligheterna att bruka och exploatera fastigheten var alltså ytterst begränsade och nyttjandet har inte nämnvärt inskränkts till följd av beslutet om naturreservat. Den del av fastigheten som ligger utanför reservatet är den del där verksamhet kan bedrivas och denna användning hindras inte. Den möjliga användningen har inte inskränkts i sådan omfattning att det föreligger synnerlig olägenhet. Det föreligger inte heller sådant avsevärt intrång i den pågående markanvändningen att A J har rätt till intrångsansättning. I vart fall är det i första hand bolaget som drabbas av intrånget då alla rättigheter till fastigheten var upplåtna till bolaget genom arrendeavtalet.

Fastighetens marknadsvärde ska bedömas med utgångspunkt från den dag då beslutet om naturreservatet vann laga kraft vilket var den 23 oktober 2003. De värderingar som A J och bolaget åberopat är felaktiga och kan inte läggas till grund för beräkningen av skadans storlek. Taxeringsvärdena är inte realistiska och bygger på fastighetsägarens egna uppgifter. Det verkliga taxeringsvärdet är 466 000 kr. Då pågående markanvändning på fastigheten var skyddsskog innebär reservatsbeslutet enbart att framtida gallringsåtgärder för inom skogsbruket förhindrats. De restriktioner för naturreservatet som meddelats hindrar inte jakt eller eventverksamhet och ordningsföreskrifterna som meddelats med stöd av 7 kap. 30 § miljöbalken ger inte rätt till ersättning.

Bestämmelsen om *toleransavdrag* är tillämplig.

Bestämmelsen om skydd för enskilds egendom i regeringsformen förutsätter att det är fråga om pågående markanvändning och att denna avsevärt försvåras eller att den skada som uppkommer är betydande i förhållande till värdet av fastigheten. Svensk lagstiftning är förenlig med egendomsskyddet i den Europeiska konventionen om mänskliga rättigheter. Det är därför bestämmelserna i 31 kap. miljöbalken som ska tillämpas i målet.

Frågan om rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen.

A J och bolaget har anfört att mark- och miljödomstolen med stöd av 25 kap. 6 § miljöbalken borde förpliktat staten att oavsett målets utgång utge ersättning för A J:s och bolagets rättegångskostnader då de haft skälig anledning få sin talan prövad i domstol.

Staten har anfört att det inte föreligger förutsättningar att göra undantag från bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken och att då A J:s och bolagets talan endast till en mindre del bifallits har de inte rätt till ersättning för rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen.

Frågan om återbetalning av förskott på ersättning för rättegångskostnader

Staten har anfört följande. Vid bestämmandet av ersättning för rättegångskostnader i målet ska tvistemålsreglerna i rättegångsbalken tillämpas. Enligt dessa kan inte part få förskott på ersättningen. Mark- och miljödomstolens tidigare dom rörande förskott är därför inte lagligen grundad. Om rättegångskostnaderna ska kvittas bör detta gälla för samtliga kostnader som respektive part ska stå för.

A J och bolaget har anfört att staten har medgett att utge förskott på ersättning för deras rättegångskostnader och mark- och miljödomstolens deldom från

den 18 juni 2009, enligt vilken staten förpliktas utge ersättning för rättegångskostnader med 200 000 kr, har vunnit laga kraft.

BEVISNING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har hållit tilläggsförhör med de partssakkunniga SE D och S N.

SE D har tillagt följande. Han hade i uppdrag att värdera fastigheten till det värde denna hade år 2011. Han har vid ortsprisjämförelsen utgått från gällande taxeringsvärden. Det finns förutsättning att odla julgranar på fastigheten, vilket skulle ge möjlighet till avverkning efter 7-8 år istället för 60 år som vid avverkning av tall. Markägaren kan få omkring 100 kr för en gran medan avverkningen av en tall ger cirka 500-600 kr. Det går att odla julgranar på gallrad mark. Det är lämpligt att ha granar i olika åldrar och ”blåda ur” dem i lämplig ålder. Värderingen av jakten bygger på uppgifter från uppdragsgivaren.

S N har tillagt att hans värdering av campingverksamheten bygger på förutsättningarna att det finns en ordnad camping och infrastruktur för denna samt att det finns efterfrågade möjligheter till aktiviteter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Statens yrkande om återbetalning av förskottsersättning avseende rättegångskostnader

Statens yrkande att A J och bolaget ska förpliktas återbetala den förskottsersättning som staten utgett till dem är ett yrkande som framställs först i Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen kan inte ta upp statens först här framställda yrkande om återbetalning till prövning. Statens yrkande ska därför avvisas.

A J:s och bolagets talan inlösen eller intrångsersättningTillämplig rätt

Vid prövningen ska bestämmelserna i 31 kap. miljöbalken tillämpas. Fastighetsägare har rätt till ersättning på grund av beslut som innebär att mark tas i anspråk eller att pågående markanvändning inom berörd del av en fastighet avsevärt försvåras på grund av bl.a. föreskrifter till skydd för naturreservat (4 §). Om det då uppstår synnerliga olägenheter vid användandet av fastigheten har fastighetsägaren istället rätt att få fastigheten inlöst (8 §). Vad som föreskrivs om fastighet ska gälla även särskild rätt till fastigheten (3 §). Har inte överenskommelse träffats om ersättning för intrång eller inlösen ska den som vill göra anspråk på ersättning väcka talan hos mark- och miljödomstolen. Sådan talan ska väckas inom ett år från det beslutet på vilket anspråket grundas har vunnit laga kraft (13 §).

Bestämmelsen om toleransavdrag i 6 § upphävdes genom lag som trädde ikraft den 1 januari 2010 (SFS 2009:1322). Äldre bestämmelser gäller dock i mål om ersättning på grund av ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Bestämmelsen innebär att ersättning som avses i 4 § skall minskas med ett belopp som motsvarar vad fastighetsägaren är skyldig att tåla utan ersättning.

Om inte något annat föreskrivs i miljöbalken ska också bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) tillämpas vid prövningen av talan om ersättning för inlösen eller intrång enligt 31 kap. miljöbalken (2 §).

Av bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen följer att om en fastighet exproprieras i sin helhet ska som huvudregel löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av fastigheten ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Ägaren har även rätt till ersättning för annan skada som uppkommer genom expropriationen (1 §). Bestämmelsen i andra stycket av bestämmelsen om att påslag på löseskillingen eller intrångsersättningen ska betalas med 25 procent av marknadsvärdet infördes genom lag som trädde i kraft den 1 augusti

2010 (SFS 2010:832). Äldre föreskrifter gäller dock fortfarande för ersättning med anledning av ett sådant beslut som avses i 31 kap. 4 §, om beslutet har meddelats före ikraftträdandet.

Prövningens omfattning

A J:s och bolagets yrkande om ersättning för inlösen medförde att den väckta talan om intrångsersättning utvidgades. Yrkandet framställdes i mark- och miljödomstolen efter utgången av tidsfristen för väckande av talan enligt 31 kap. 13 § miljöbalken. Mark- och miljödomstolen fann att ändringen av talan var tillåten då ersättningsyrkandena grundar sig på väsentligen samma omständigheter och fann att talan om inlösen inte skulle ogillas på den grunden att talan väckts för sent.

Högsta domstolen har i NJA 1990 s. 366 prövat frågan om rätten att ändra talan är prekluderad på grund av att tiden för väckande av talan gått ut. Domstolen har där uttalat att en utgångspunkt för tolkningen bör vara att en taleändring som är tillåten enligt rättegångsbalken får göras även efter talefristens utgång, om inte särskilda ändamålsskäl talar i annan riktning. Mark- och miljödomstolen delar med stöd av detta mark- och miljödomstolens bedömning att ändringen är tillåten och att den inte ska ogillas på grund av den gjorts efter utgången av fristen för talans väckande.

Den talan som nu ska prövas avser alltså inlösen eller ersättning för intrång till följd av förordnandet om naturreservat och där föreskrivna restriktioner.

Frågan om pågående markanvändning

Som mark- och miljödomstolen funnit har det utbildats en praxis för vad som utgör pågående markanvändning enligt 31 kap. miljöbalken. Enligt denna kan inte hänsyn tas till planerade verksamheter eller till verksamheter som påbörjats utan föreskrivna dispenser eller tillstånd. Bedömningen ska dock utgå från den mest lukrativa användningen som är möjlig inom ramen för pågående markanvändning.

Högsta domstolen har i NJA 2010 s. 255 funnit att värderingen av den ersättning som en markägare har rätt till på grund av föreskrifter om åtgärder och inskränkningar som rör naturreservat genomgående ska hänföras till den dag då beslutet om föreskrifter vinner laga kraft.

Värdetidpunkten ska, som mark- och miljödomstolen funnit, därför vara den 23 oktober 2003 då beslutet om naturreservatet vann laga kraft.

Av bestämmelserna i förordnandet om skyddsskog från år 1983 (skogsstyrelsens författningssamling FS 1983:1) och av i målet åberopat yttrande från Skogsvårdsstyrelsen framgår att fastigheten omfattades av förordnandet då naturreservatet inrättades. Som mark- och miljödomstolen konstaterat innebar detta att det krävdes tillstånd av Skogsvårdsstyrelsen för avverkning inom angivna områden, men att gallring och röjning kunde ske utan tillstånd. Förordnandet innebar ett generellt krav på tillstånd inom angivna områden. A J och bolaget hade inget avverkningstillstånd. Det skogsbruk som kunnat bedrivas var därmed begränsat till gallring. I fråga om möjligheterna att odla julgranar har A J och bolaget inte visat att julgransodling kan bedrivas med ekonomiskt utbyte med hänsyn till markens låga bonitet och det kustnära läget.

Vidare framgår att fastigheten sedan år 1974 omfattas av länsstyrelsens förordnande om landsskapsbildsskydd. Enligt beslutet gällde förordnandet inte inom mark med fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan. Förordnandet upphörde automatiskt att gälla inom område där sådan plan fastställdes. Fastigheten X berörs inte av fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan. Den översiktsplan som antogs år 1990 är inte bindande som en fastställd generalplan, varför den inte kan jämföras med en sådan. Förordnandet om skydd för landsskapsbilden var alltså gällande när beslutet om inrättande av naturreservatet meddelades.

Förordnandet om landsskapsbildsskydd innebar bl.a. att det krävdes tillstånd av länsstyrelsen för att varaktigt tälta eller uppställa husvagn annat än på campingplats som godkänts av kommunen. Förordnandet om skydd för landsskapsbilden innebar, förutom förbudet att tälta eller ställa upp husvagn, förbud att utföra schaktning,

yllning eller tippning av något slag annat än för arbetsföretag inom åker, fruktodling eller bebyggd tomtplats samt förbud att framdra luftledning. Uppställandet av vagnar för toaletter och duschar och möjligheterna att anordna infrastruktur som vägar och elledningar krävde alltså också tillstånd.

Av i målet åberopat yttrande från samhällsbyggnadsförvaltningen i Simrishamns kommun framgår att kommunen inte godkänt någon campingplats på fastigheten. Det fanns heller inget tillstånd av länsstyrelsen till åtgärder för campingverksamheten. Den campingverksamhet som kunnat bedrivas utan tillstånd var därmed så begränsad att den inte bör ha påverkat fastighetens marknadsvärde.

Mark- och miljööverdomstolen finner att den bedrivna eventverksamheten inte utgjorde pågående markanvändning på ett sätt som kan ha påverkat fastighetens marknadsvärde. Vidare har inte visats att denna eventverksamhet förhindras av reservatsföreskrifterna.

Ackumulerad skada

Beslutet om naturreservat meddelades 2003. Det har inte framkommit att det inom tio år innan detta beslut meddelats andra beslut om restriktioner avseende fastigheten av det slag som framgår av 31 kap. 9 § miljöbalken och som ska beaktas vid bestämmandet av kvalifikationsgränsen vid tillämpningen av 4 och 8 §§ om intrångsersättning och inlösen.

Rätt till inlösen enligt 31 kap. 8 § miljöbalken

Med hänsyn till att den möjliga användningen av den del av fastigheten som berörs av naturreservatet redan vid värdetidpunkten var starkt begränsad och att möjligheterna kvarstår att använda den del av fastigheten som inte berörs av naturreservat och som enligt översiktsplanen ska detaljplaneläggas, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte föreligger så synnerliga olägenheter att rätt till inlösen föreligger. Yrkandet om inlösen ska därför ogillas.

Rätt till ersättning enligt 31 kap. 4 § miljöbalken

Staten har vid sin värdering medgett att restvärdet på berörd del av fastigheten efter restriktionerna om naturreservat är obetydligt. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att redan på grund av detta visat att markanvändningen avsevärt försvårats på ett sätt som utgör förutsättning för intrångsersättning.

Frågan om ersättningen storlek

A J har yrkat intrångsersättning med 32 959 000 kr eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt. Bolaget har yrkat intrångsersättning med 2 300 000 kr. Staten har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

I målet har A J åberopat värderingar av SE D och B F. De har värderat fastigheten dels genom jämförelser av ortspriser för

skogsbruksfastigheter, dels genom en uppskattning av fastighetens avkastningsvärde.

Vid ortsprisvärderingen har de dock inte utgått från fastighetens taxeringsvärde vid värdetidpunkten utan från 2008 års taxeringsvärde och de har inte tagit hänsyn till skillnader mellan jämförelseobjekten och värderingsobjektet beträffande värdegrundande faktorer eller granskat om åsatta taxeringsvärden motsvarade den tillåtna markanvändningen. Vid uppskattningen av avkastningsvärdet har de inte tagit hänsyn till att möjligheterna att använda fastigheten redan vid värdetidpunkten varit begränsade på sätt som domstolarna funnit. De har utgått ifrån att all skog på fastigheten varit möjlig att avverka och att det varit möjligt att bedriva jakt. SE D:s värdering utgår dessutom från att sedan all skog avverkats skulle den kunna ersättas med odling av julgranar så att avkastningen av skogsmarken kunnat ökas samt att det bedrivits en tillåten campingverksamhet på fastigheten. Som Mark- och miljööverdomstolen funnit torde detta inte ha varit en möjlig användning. SE D:s värdering har därför så stora brister att den inte kan läggas till grund för bestämmandet av ersättningen. B F värdering avser till övervägande delen den möjliga exploateringen av den del av fastigheten som inte omfattas av naturreservatet. Denna användning förhindras dock inte genom reservatsföreskrifterna.

Staten å sin sida har åberopat värderingsutredning av M G. Han har med tillämpning av reglerna för lantbrukstaxeringen år 1998 beräknat fastighetens taxeringsvärde till totalt 466 000 kr. Han har vid värderingen beräknat den skogligen avkastningen inom berörd del av fastigheten med utgångspunkten att skyddsskog gällde för fastigheten och att detta var den möjliga pågående markanvändningen inom fastigheten. Med hänsyn till gällande förutsättningar är den använda metoden lämplig. Han har beräknat avkastningsvärdet till 504 000 kr före avdrag för restvärde om 24 000 kr samt toleransavdrag. Det har inte framställts några invändningar mot bedömningen av restvärdet. Med hänsyn till de bestämmelser om toleransavdrag som var tillämpliga vid naturreservatets inrättande ska sådant avdrag ske. Efter tillämpliga avdrag för restvärde och toleransavdrag uppgår det belopp som fastighetens värdeminskning bör ersättas med till 440 000 kr. Då bestämmelserna om påslag med 25 procent inte ska tillämpas vid ersättning som grundas på beslut som meddelats före det bestämmelsen trädde ikraft finns inte rätt till sådant påslag. A J och bolaget har inte visat att fastighetens värdeminskning uppgått till högre belopp varför den av staten åberopade värderingen, som mark- och miljödomstolen funnit, får läggas till grund för bedömningen av ersättningens storlek.

Den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppstått genom intrånget i fastighetens markanvändning till följd av restriktionerna för naturreservatet ska alltså värderas till 440 000 kr. Till skillnad från mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen att det i huvudsak är fastighetsägaren A J som drabbas av förlust till följd av det minskade marknadsvärdet. Hon har inte framställt några särskilda yrkanden om ersättning för annan skada. Mot denna bakgrund ska staten förpliktas betala intrångsersättning till A J med 440 000 kr.

Bolaget har åberopat intrång i bolagets arrenderätt vad avser rätten att avverka all befintlig skog på fastigheten och att där utnyttja jakträtten. Med hänsyn till att intrånget för bolaget är begränsat i tiden och till de vid värdetidpunkten gällande begränsningarna utgör den ersättning som bolaget tillerkänts genom mark- och miljödomstolens dom, som i denna del inte överklagats av staten, mer än väl kompensation för bolagets förlust. Bolagets talan om ytterligare intrångsersättning ska därför ogillas.

Vad som föreskrivs i 2 kap. 15 § regeringsformen eller den Europeiska konventionen om mänskliga rättigheter medför inte att ersättningen ska bestämmas på annat sätt än som nu skett.

Frågan om ränta

A J och bolaget har yrkat ersättning för avkastningsränta från den 17 november 1998 till dagen för slutlig dom samt för dröjsmålsränta från trettio dagar från slutlig dom i målet till dess betalning sker. Staten har bestritt yrkandena.

Bestämmelserna i 6 kap. expropriationslagen om betalning av expropriationsersättning ska tillämpas om inte annat föreskrivs i miljöbalken. I 6 kap. expropriationslagen föreskrivs att om fastigheten helt eller delvis tillträtts ska nedsättning av ersättningen ske inom en månad efter det att den dom varigenom ersättningen bestämdes vann laga kraft (7 § andra stycket). Ränta på ersättningen ska betalas enligt 5 § räntelagen från den dag då fastigheten tillträdde till dess betalning sker och dröjsmålsränta ska utgå om ersättningen betalas efter utgången av den frist inom vilken nedsättning av ersättningen ska ske (16 §).

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning som mark- och miljödomstolen att bestämmelserna ska tillämpas så att ränta ska utgå enligt 5 § räntelagen från värdetidpunkten den 23 oktober 2003, men att räntan ska betalas till den av A J och bolaget yrkade dagen för slutlig dom i målet, dvs. när den dom varigenom ersättningen bestämts vunnit laga kraft. Vad gäller dröjsmålsränta ska sådan utgå för det fall beslutad ersättning inte betalats inom en månad från det den dom varigenom ersättningen bestämdes vann laga kraft. Staten ska därför åläggas att betala ränta på ersättningsbeloppet i enlighet med vad som framgår av domslutet. A J:s och bolagets yrkanden om ränta därutöver ogillas.

Frågan om förhandstillträde och förskottsbetalning

A J har i samband med yrkandet om inlösen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska medge förhandstillträde samt förplikta staten att utge förskott

på ersättningen. Eftersom yrkandet om inlösen ska ogillas ska även yrkandena om förhandstillträde och förskottsersättning ogillas.

Nedsättning

Av bestämmelserna i 6 kap. expropriationslagen följer att löseskilling och intrångsersättning ska betalas genom nedsättning hos länsstyrelsen om fastigheten svarar för beviljad eller sökt inteckning med undantag för ersättning till innehavare av särskild rätt om rättigheten upphör eller begränsas utan att fastigheten tas i anspråk genom äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. I samband med att domstolen bestämmer löseskilling och intrångsersättning ska den ange i vad mån nedsättning ska ske (1-3 §§).

Tillgängliga fastighetsuppgifter visar att fastigheten inte svarar för beviljade inteckningar varför nedsättning hos länsstyrelsen inte behöver ske.

Rättegångskostnader

I mål om ersättning enligt 31 kap. miljöbalken är bestämmelserna om rättegångskostnader i miljöbalken tillämpliga. Huvudregeln är därför att bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken gäller om inte annat följer av bestämmelserna i 25 kap. miljöbalken. Dessa bestämmelser innebär att i mål avseende talan om ersättning enligt 31 kap. 13 § miljöbalken har mark- och miljödomstolen möjlighet att avvika från huvudregeln, att den part som förlorar målet ska betala motpartens rättegångskostnader, och besluta att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader eller att motparten ska ersätta fastighetsägaren eller innehavaren av särskild rätt till fastigheten för rättegångskostnader (25 kap. 6 § miljöbalken).

Utgången i målet innebär att såväl A J:s som bolagets talan bifallits till en del. De har nu yrkat att de ska tillerkännas full rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt i Mark- och miljööverdomstolen.

Kostnaderna i mark- och miljödomstolen

Med hänsyn till att A J och bolaget haft skälig anledning att få sin talan prövad och till att prövningen delvis skett med tillämpning av expropriationslagens bestämmelser finner Mark- och miljööverdomstolen att staten ska ersätta A J och bolaget för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen (jfr 7 kap. 1 § expropriationslagen).

Ersättning för rättegångskostnader ska enligt 18 kap. rättegångsbalken motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Ersättning ska också utgå för partens arbete och tidspillan i anledning av rättegången. Ersättningen ska innefatta ränta enligt 6 § räntelagen från dagen då målet avgörs till dess betalning sker (8 §).

A J och bolaget yrkade ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med sammanlagt 1 972 550 kr. Även med beaktande av att det är A J och bolaget som väckt talan om ersättning och som haft att styrka sina krav framstår deras krav vad avser rättegångskostnaderna som oskäliga med hänsyn till målets omfattning. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Kostnaderna för A J:s eget arbete och för vittnesbevisningen har varit påkallade för talans utförande. Staten har vitsordat ersättningen vad avser A J:s eget arbete. Denna samt ersättning för vittnesbevisningen är skäliga. Vad gäller ersättning för värderingar uppgår skälig ersättning till 100 000 kr. Vad gäller ombudsarvoden är uppgifterna om tidsåtgång bristfälliga och dubbelarbete har förekommit för tiden efter september 2008 då nytt ombud anlätades. Kostnaden för ombudsarvode bör skäligen bestämmas till 100 000 kr för G J:s arbete till 500 000 kr för P S:s arbete. Kostnaden för ombudens resa och logi i samband med muntlig förberedelse och huvudförhandling är vitsordad av staten.

Staten ska mot denna bakgrund förpliktas betala ersättning för A J:s och bolagets rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 774 550 kr, vilket

ska fördelas med hälften till vardera parten. Staten får därvid räkna av det belopp som förskottsvis utbetalats som ersättning för rättegångskostnader

Kostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen samt överlämnat till domstolen att bedöma skäligheten av yrkade ersättningar.

Vid överklagande av mark- och miljödomstolens dom ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas. Detta innebär att part har rätt till ersättning för rättegångskostnader om parten fått bifall till sin talan och att om talan ogillas är parten skyldig betala ersättning för motpartens rättegångskostnader (1 §). Vinner partens talan bifall endast till en del får rätten besluta att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader eller parten tillerkännas jämkad ersättning (4§).

A J:s talan har i Mark- och miljööverdomstolen fått bifall till en mindre del och statens talan har avvisats. Parterna bör i denna del bära sina egna rättegångskostnader.

Även statens talan mot bolaget har avvisats. Bolaget har å sin sida förlorat sin talan. Bolaget bör förpliktas betala staten för dess rättegångskostnader till den delen dessa avser bemötande av bolagets talan här. Staten har yrkat ersättning med 352 750 kr, varav 343 750 kr för ombudsarvode och 9 000 kr för vittneskostnad. Då statens kostnader för rättegångens utförande i Mark- och miljööverdomstolen till större del hänfört sig till A J:s talan finner domstolen skäligt bestämma ersättningen för statens rättegångskostnader i denna del till 100 000 kr, allt avseende ombudsarvode.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

M 6383-12

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2013-05-28

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Eywor Helmenius,
tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-21
meddelad i
Växjö

Mål nr M 461-02

KÄRANDE

1. A J

2. P7G Österlens Natur & Träförädling AB, 556513-0159
Borrbyvägen 1-3
276 50 Hammenhög

Ombud för båda: G J

Ombud för båda: Advokaten P S

SVARANDE

Staten genom Kammarkollegiet
Box 2218
103 15 Stockholm

SAKEN

Intrångsersättning m.m. enligt 31 kap miljöbalken på grund av föreskrifter för
Naturreservat Mälarhusen, Simrishamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen lämnar A J:s talan om inlösen och intrångsersättning utan bifall.

Mark- och miljödomstolen förpliktar Staten att till P7G Österlens Natur & Träförädling AB betala ersättning med fyrahundrafyrtiotusen (440 000) kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 23 oktober 2003 till den 21 juni 2012 och enligt 6 § räntelagen från den 21 juli 2012 till dess betalning sker.

Dok.Id 211657

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

Vardera parten ska svara för sina rättegångskostnader i miljödomstolen och mark- och miljödomstolen. Kärandena befrias dock från skyldigheten att till Staten återbetala vad som förskottsvis uppburits i ersättning för rättegångskostnader.

YRKANDEN M.M.Kärandenas yrkanden*Inlösen*

A J har yrkat, i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten X, att mark- och miljödomstolen förpliktar Staten att lösa in fastigheten till ett lösenpris av i första hand 33 000 000 kronor eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt, i andra hand 13 000 000 kronor eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt samt i tredje hand 10 000 000 kronor eller det lägre belopp som mark- och miljödomstolen finner skäligt.

A J har yrkat att domstolen ska förklara att förhandstillträde sker i samband med mark- och miljödomstolens dom. Vidare har hon yrkat hon att Staten ska förpliktas att utge förskottsersättning med 2/3 av den ersättning som domstolen dömer ut.

Intrångsersättning

A J har yrkat, för det fall mark- och miljödomstolen inte finner grund för inlösen av fastigheten, att mark- och miljödomstolen förpliktigar Staten att till henne utge ersättning för fastighetens värdeminskning med i första hand 32 959 000 kr, i andra hand 12 959 000 kronor samt i tredje hand med 9 959 000 kronor eller det lägre belopp som mark- och miljödomstolen finner skäligt.

P 7 G Österlens Natur & Träförädling AB har yrkat, i egenskap av arrendator till fastigheten, för egen del att mark- och miljödomstolen skall förpliktiga Staten att utge 2 300 000 kronor på grund av att Bolagets nyttjanderätt inskränkts då rätten till jakt, gallring- och avverkning av skog kränkts.

Ränta

A J och P 7 G Österlens Natur & Träförädling AB har yrkat att mark- och miljödomstolen förpliktigar Staten att utge ränta i första hand enligt 5 § räntelagen från 1998-11-17 till dagen för slutlig dom samt enligt 6 § räntelagen från 30 dagar efter slutlig dom i målet tills betalning sker, samt i andra hand enligt 6 § rän-

telagen från dag för delgivning av stämningsansökan (= 2003-01-15) tills full betalning sker.

Rättegångskostnader

A J och P 7 G Österlens Natur & Träförädling AB har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Svarandens inställning till käromålet samt egna yrkanden

Inlösen

Staten har yrkat i första hand att inlösenyrkandet ska ogillas på grund av preskription då ettårsfristen i 31 kap 13 § MB passerats, i andra hand att talan om inlösen ska ogillas på grund av att synnerlig olägenhet ej uppstår i pågående markanvändning.

Intrångsersättning

Staten har bestritt A J:s yrkanden.

Staten har medgett att utge ersättning till P 7 G Österlens Natur & Träförädling AB med 440 000 kr avseende värdet av förlorad rätt till skogsgallring.

Ränta

Staten har medgett att utge ränta enligt 5 § räntelagen på medgivet belopp från 2003-10-23 till dagen för slutlig dom samt enligt 6 § räntelagen från 30 dagar efter slutlig dom tills betalning sker.

Rättegångskostnader

Staten har bestritt att utge ersättning för kärandenas rättegångskostnader.

Staten har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

SAKFRAMSTÄLLNINGARKärandena

Kärandena har till närmare utveckling av sin talan anfört i huvudsak följande.

Fastigheten X är en lång fastighet och arean är ca 34 hektar. Fastigheten har ett fantastiskt läge. Nordost om fastighetsgränsen finns ett antal fritidshus. Sydväst om dessa finns ett antal mindre fritidshus. År 1997 köpte A J fastigheten av Assi-domän. Det var en lyckosam slump att fastigheten överhuvudtaget var till salu. På den tiden hade kommunen förköpsrätt, men kommunen utnyttjade inte förköpsrätten. Det fanns inga särskilda restriktioner vid tidpunkten för köpet utöver vad som allmänt gäller för fastigheter med strandnära lägen. A J startade därefter ett bolag – Österlens Natur & Träförädling AB – i syfte att bolaget skulle bedriva verksamhet på fastigheten med stöd av ett arrendeavtal. Man började ansluta vatten och el samt enkel sanitetstillgång för att kunna bedriva naturcamping. Säsongen påbörjades och omsättningen var ungefär 270 000 kr under första tiden för verksamheten. Beträffande rörlig camping så är det ingen tillståndspliktig verksamhet. Det vore en annan sak om dusch m.m. skulle ha inrättats. Kärandena framhåller att detta är en viktig ståndpunkt – staten verkar tro att det var fråga om en tillståndspliktig camping. Kärandena betonar att läget är unikt för verksamheten rörlig camping. Eventverksamheten som bedrivits vid något tillfälle passar utmärkt för fastighetens karaktär. Genom ett plötsligt interimistiskt beslut av länsstyrelsen förbjöds allt utöver vad som kan kallas allemansrätten. Naturreseptatet utplånade A J:s rätt som verksamhetsutövare. Lite senare ansökte A J om tillstånd för el m.m. och ansökan avslogs. Ingen verksamhet fick bedrivas. Den 5 maj 2003 kom beslut om permanent naturreseptat, vilket överklagades till regeringen den 23 oktober 2003. Därefter genomfördes en ansökan om rättsprövning – vilken pågick till den 2 juni 2008, Regeringsrätten avslog sedermera ansökan. Bolaget gick miste om arrenderätten, rörlig camping och eventverksamhet. År 2008 åsattes fastigheten ett taxeringsvärdet på 4,9 miljoner. År 2003 var taxeringsvärdet 2 miljoner och det ska motsvara marknadsvärdet. Pga. konsumentprisindex så ska taxeringsvärdet multipliceras med 2, d.v.s., 4,9 miljoner multiplicerat med 2. Taxeringsvärdet är endast för skogsbruket och inte för övriga delar av fastigheten. Från familjen J:s sida blev man förtvivlad – man hade satsat pengar, dragit

igång verksamhet, men allt går förlorat. Staten erbjuder inte en krona i ersättning/inlösen. Staten har i sin senaste värdering frångått värden, från ca 700 000 kr till numera 440 000 kr. Det föreligger alltså omständigheter som ger rätt till inlösen. När det gäller värdetidpunkten hävdar kärandena att det är dagen för slutlig dom. Om man ska följa statens uppfattning, så skulle det vara år 2003 men då hade inte regeringsrättens rättsprövning avgjorts ännu. Under alla omständigheter borde alltså värdetidpunkten vara senarelagd. Kärandena vill framhålla att det är den verkliga värdeförlusten som ska ersättas, inte som staten som hävdar att man ska räkna träd. Kärandena har tidigare en överenskommelse med Kammarkollegiet om att rättegångskostnaderna ska betalas av staten. Trots detta bestrider nu staten

Svaranden

Staten har till närmare utveckling av sin talan anfört i huvudsak följande.

Det är miljöbalkens regler om pågående markanvändning som gäller. 31 kap. 4 § MB stämmer överens med Europakonventionen (EKMR) och ska alltså tillämpas i förhållande till 7 kap. MB. Föreskrifterna är av två slag. Under punkten C bl. a tälta eller ställa upp husvagn. Staten vill notera att intrång på grund av stadgandet i 7 kap 30 § inte är ersättningsgillt – det står inte i 31 kap 4 § att sådant intrång är ersättningsgillt. Fastigheten X omfattas av skyddsskogen, saknar bebyggelse m.m. Regeringen avslag kärandens överklagande år 2003-10-23. Staten anser att pågående marksamhet inte har förekommit i den utsträckning och omfattning som kärandena gör gällande. Alla de föreskrifter enligt som meddelats med stöd av 7 kap 3 § MB omfattas inte av någon ersättningsrätt. Av Skogsstyrelsens yttrande framgår att fastigheten omfattas av skyddsskog. Fastigheter som omfattas av skyddsskog innebär att avverkning där ej får ske utan tillstånd. Enligt Skogsstyrelsens register, har styrelsen aldrig godkänt någon ansökan om avverkning eller gallring av skog. Skogsstyrelsen har uttalat att det krävs tillstånd. Tillstånd krävs för avverkning men inte för röjning och gallring, men skydds-föreskrifterna innebär ett intrång avseende röjning och gallring. I statens utredning har man bedömt att ersättning ska utgå med 440 000 kr, ersättning över detta bestrids. Man har inte visat/haft avsikt att odla julgranar på marken – detta framgår av jordbruksverkets beslut 2002-04-11. I beslutet framgår att bolaget förvärvat fastigheten för att bedriva skogsbruk.

A J bedriver inte någon verksamhet alls. Staten har åberopat taxeringsuppgifter och av dessa framgår att hon inte taxerats avseende någon verksamhet. Någon skada föreligger därför inte för A J. 31 kap 4 § MB utesluter förväntningsvärden. Beträffande campingverksamheten så har Kammarkollegiet inhämtat ett yttrande från Simrishamns kommun. Det krävs anmälan till kommunen för att campingen skulle få hållas. Kollegiet vill åberopa ytterligare omständigheter för att det är frågan om ändrad användning av fastigheten. Staten åberopa beslutet om landskapsbildsskydd . Här står bl.a. att det inte är tillåtet att ställa upp camping/husvagn om landskapsbilden riskeras. Strandskydd finns, men käranden har inte visat att strandskyddsdispens föreläggat. Staten åberopar översiktsplanen med tillhörande karta . Av översiktsplanen framgår att kommunen haft en avsikt med området i form av ett grönområde.

BEVISNING

Kärandena

Kärandena har som skriftlig bevisning åberopat

- Värderingar 2007-08- , 2011-02-02 och 2012-05-03 av SE D,
- Värdering 2011-08-19 av B F, Skogssällskapets Förvaltnings AB
- Arrendekontrakt

Kärandena har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med A J samt vittnesförhör med SE D, B F, H och O R. De har uppgett bland annat följande.

A J

Hon och maken hade uppmärksammat hur Österlen utvecklats när det gällerturismen och blev därför mycket intresserade när fastigheten X utbjöds till försäljning. De tittade på kommunens översiktsplan och undersökte vilka möjligheter det fanns till att utnyttja fastigheten. De fann den lämplig för camping- och eventverksamhet och de kunde konstatera att det inte fanns någon camping på denna sida av Skåne. De undersökte alltså användningsmöjligheterna innan de lade ett bud på fastigheten. Tanken var att hon skulle äga fastigheten men att verksamheten skulle bedrivas i bolaget Österlens Natur & Träförädling AB. Under hösten 1997 började

de med att förbättra vägarna i området. Sedan testade de ett event och under våren påbörjade de rörlig camping och ytterligare några event. Rörlig camping innebar att de erbjöd tillfällig uppställning av tält, husvagnar och campingvagnar. Det fanns tillgång till el och vatten och hygienutrustning i form av mobila s.k. bajamajor. Kunderna bestod till en början av campinggäster som blev hänvisade till dem från andra fullbelagda campingplatser. De tog betalt med ca 200 kr/dygn. Genom kontakt med O R, som arrangerar ledarskapsutbildningar, anordnade han event på fastigheten. Event kan te sig väldigt olika beroende på vad det är för grupp men kan sägas gå ut på olika former av teamaktiviteter. Enligt hennes uppfattning krävdes inga tillstånd för att få bedriva rörlig camping. Vid säsongens slut uppgick omsättningen till 300 000 kr. De såg mycket ljus på framtiden, men när alla föreskrifterna tillkom fick de avstanna helt med verksamheten.

SE D

Han är skogsmästare och arbetar med skogsvärderingar i cirka 10 års tid. Han bedömer sig ha goda möjligheter att värdera denna fastighet. Fastigheten X har ett bra läge i Skåne och ett unikt läge vid Östersjökusten. Det är inte ofta som sådana fastigheter är ute till försäljning. När han värderat fastigheten har han bedömt olika användningsmöjligheter av fastigheten såsom tomtavstyckning, julgransodling, camping m.m. vid sidan av skogsbruket. Han bedömde utsikterna att bedriva camping på fastigheten som mycket goda med hänsyn till dess läge. Han värderade fastigheten till 25 000 000 kr. När han värderade campingverksamheten utgick han från vilka priser som gällde vid Löderups camping och kapitaliserade beloppet

Bt F

Han arbetar sedan 1999 på Skogssällskapet och är till yrket skogstekniker. Han har utfört värdering vid markintrång de senaste 7-8 åren. Hans värdering av fastigheten grundar sig på statistikuppgifter men framför allt på det förhållandet att fastigheten har ett unikt värde genom dess läge i förbindelse med både strand och kustvägen som är ett stort turiststråk. Det finns därför en potential att bedriva någon form av verksamhet. Det fanns en översiktsplan från 1990-talet med ett förslag på byggnat-

ioner. Han har gjort den bedömningen att man kan anta att det fanns möjligheter att göra en exploatering.

H T

Hon har genomgått dels en civilekonomutbildning vid Handelshögskolan i Göteborg och dels en juristutbildning vid Stockholms Universitet. Våren 1997 hade hon en praktikplats hos G J. När det gäller hennes befattning med den aktuella fastigheten så medverkade hon med att fylla i ansökningsblankett om elanslutning och hon hade kontakter med Simrishamns kommun. El blev indraget 1998. På fastigheten fanns iordningsställt platser för det rörliga friluftslivet. Det blev en bra första säsong och det fanns en potential att utveckla verksamheten. I det skedet var tanken att ha en rörlig camping och det var inte tillståndspliktigt. Man kan dela in campingverksamhet i tre olika former. Fast camping innebär att man kan hyra en plats på årsbasis. Rörlig camping innebär kortare vistelse medan vild camping innebär att man utnyttjar allemansrätten. Det saknas rörliga campingplatser på många håll i Skåne. Man upplät även fastigheten för ledarskapsutbildning. Vid ledarskapsutbildningen erfordrades inte några speciella anordningar utan man använde sig av de naturliga elementen.

O R

Han har under drygt 20 års tid arbetat som organisationskonsult. Han ägnar sig främst åt ledarutveckling och organisationsförändring. Under åren 1997 och 1998 var han tillfälligt kopplad till konsultföretaget MIL och som konsult var hans uppdrag att arbeta med ledarutveckling. Han kom i kontakt med ägaren till fastigheten X och under hösten 1997 och sommaren 1998 genomförde han events på fastigheten, det rörde sig om ledarutveckling, träning i gruppdynamik och s.k. action learning. De var ute i naturen och jobbade i stora grupper. Ett exempel på ett uppdrag han utförde var en övning i kommunikation och samarbete. Gruppen skulle orientera sig från en plats till en annan med hjälp av walkie-talkies och kartor. Deltagarna skulle snart inse att de utrustats med delvis felaktiga kartor. Övningen gick ut på att de den situationen lära sig att samarbeta. Vid ett tillfälle, i augusti 1998, övernattade gruppen på platsen och man använde sig då av ett armétält som huvudtält samt ett antal mindre tält. Det fanns el och vatten tillgängligt samt mobila toa-

letter. Vid första besöket vistades de bara dagtid på fastigheten och tog sig vid dagens slut tillbaka till MIL:s huvudkontor i Lund. Fördelen med fastigheten var dess närhet till storstadsområden och till Sturups Flygplats. Själva fastigheten var orörd och så speciell och dramatiskt vacker och fin att jobba i. Hösten 1997 betalade han ca 30 000 – 40 000 för nyttjandet av fastigheten. 1998 var det mera ordnat och med incaterad mat. Det var mer upparbetat. Han hade events på fastigheten vid sammanlagt tre tillfällen. Om inte reservatsbeslutet hade lagt hinder i vägen bedömer han att han skulle ha kunnat ordna ca 10 event om året på platsen. Det fanns en jättepote-ntial utan att man för den skull hade behövt bygga upp en konferensanläggning.

Svaranden

Staten har som skriftlig bevisning åberopat

- Ersättningsutredning 2010-10-07 av M G, Värderingsbyrån
- Värdeutlåtande 2009-09-18 av S N, Värderingsbyrån
- Jordbruksverkets beslut 2002-04-11
- Yttrande från Skogsstyrelsen 2010-02-03
- Förordnande om landskapsbildsskydd 1974-05-06
- Slutskatteuppgifter för A J avseende taxeringsåren 1999, 2004, 2005 och 2009
- Kompletterande yttrande 2011-03-31 från M G, Värderingsbyrån
- Yttrande 2011-03-28 från Stadsbyggnadsförvaltningen i Simrishamns kommun med bifogad fördjupad översiktsplan för Kyhl Mälarhusen

Staten har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med S N. Han har uppgett bland annat följande.

Han jobbar åt Värderingsbyrån i Kristianstad sedan 2007. Han har hållit på med fastighetsvärdering sedan ungefär 1990, dels i lantmäteriet och dels i ett annat företag. Han har värderat kommersiella fastigheter från och till hela tiden, det har då rört sig om småhus, hyreshus, industrier, lite mindre lantbruk och liknande. Han har gjort en marknadsvärdebedömning av en eventuell campinganläggning inom fastigheten X. Han var på fastigheten hösten 2009 och han gick då rakt igenom

fastigheten. Han kunde konstatera att det rörde sig om en långsmal fastighet huvudsakligen bestående av skog. Närmast vägen mellan Skillinge och Sandhammaren var det mer öppen terräng. Utgångspunkten för hans värdering var en tänkt campinganläggning med ca 200 platser med tillgång till nödvändig infrastruktur i form av toaletter och anläggningar för dusch, tvätt, diskning och matlagning. Han har inte gjort någon marknadsvärdering för en rörlig camping för i första hand tält och campingvagnar. Det ingick inte i hans utredningsuppdrag och han har inte något underlag för att göra en sådan värdering.

DOMSKÄL

Vad ska anses som pågående markanvändning

Av den i målet åberopade utredningen framgår att fastigheten X sedan 1974 omfattas av ett förordnande om landskapsbildsskydd och den är även belägen inom ett område som sedan 1989 bedömts vara av riksintresse för friluftsliv samt inom kustzon av riksintresse. Inom 300 m från havet råder strandskydd. Enligt förordningen (1983:1) om svårföryngrad skog och skyddsskog var fastigheten belägen inom område för skyddsskog.

Således var fastigheten redan vid A J:s förvärv av den belastad ett flertal restriktioner vad gäller möjligheterna att bruka och exploatera den.

Anledning saknas att ifrågasätta A J:s i målet lämnade uppgifter om syftet med förvärvet av fastigheten. Domstolen finner heller ingen anledning att betvivla hennes uppgifter om den faktiska användningen av fastigheten för camping och eventverksamhet och den påstådda omfattningen av dessa verksamheter.

När det gäller bedömningen av vad som vid tillämpningen av 31 kap MB ska anses utgöra pågående markanvändning har en tämligen fast praxis utbildats. Enligt denna kan inte hänsyn tas till planerade verksamheter, i synnerhet inte sådana verksamheter som kräver anmälan till eller tillstånd eller dispens av myndighet för att få påbörjas.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Enligt 1983 års ovan nämnda förordning var fastigheten vid tidpunkten för reservatsföreskrifternas tillkomst skyddsskog. Förordningen begränsade möjligheterna att bedriva ordinärt skogsbruk men tillät viss gallring.

På fastigheten har bedrivits campingverksamhet i en form som betecknats som rörlig camping. Såvitt domstolen kan bedöma utifrån den redovisning som lämnats så var verksamheten anmälningspliktig till kommunen. Det är inte visat att någon sådan anmälan gjorts. Vidare torde länsstyrelsens tillstånd på grund av landskapsbildsskyddet ha krävts. Således kan den bedrivna campingverksamheten inte anses ha tillkommit i laga ordning och kan därför inte i ersättningshänseende bedömas som pågående markanvändning.

Den bedrivna event-verksamheten synes ha varit av närmast allemansrättslig karaktär och kan enligt domstolens bedömning inte heller anses ha utgjort någon pågående markanvändning

Mark- och miljödomstolen finner således att pågående markanvändning ska anses vara skyddsskog.

Föreligger förutsättningar för inlösen av fastigheten

Staten har gjort gällande att talan om inlösen väckts för sent och därför ska ogillas i första hand på grund av preskription.

Enligt 31 kap 13 § MB ska den som vill göra anspråk på ersättning eller kräva inlösen väcka talan vid mark- och miljödomstolen inom ett år från det att beslutet på vilket talan grundas har vunnit laga kraft.

Kärandenas ursprungliga stämningsansökan inkom till domstolen den 16 december 2002. I stämningsansökan yrkades ersättning för intrång och försvårande av markanvändning. Dessförinnan hade kärandena ansökt om dispens enligt 11 § naturvårdslagen om att få vidta vissa åtgärder på fastigheten men fick avslag av länsstyrelsen genom ett beslut den 28 juni 2002.

Genom länsstyrelsens beslut den 5 maj 2003 bildades Naturreseptatet Mälarhusen samt fastställdes reservatsföreskrifter. Reservatet omfattade bland annat fastigheten X. I beslut den 23 oktober 2003 avslog regeringen kärändenas överklagande av länsstyrelsens reservatsbeslut.

I en inlaga som inkom till domstolen den 14 december 2009 har A J som förstahandsyrkande uppgivit att hon yrkar inlösen av fastigheten.

Staten har i en inlaga inkommen till domstolen den 3 november 2010 yttrat sig över kärändenas komplettering av käromålet och därvid bl.a. uppgivit att staten bestrider yrkandet om inlösen.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning innebär ett yrkande om inlösen förvisso en annan rättsföljd än ett yrkande om intrångsersättning men grundar sig i detta fall i allt väsentligt på samma omständigheter som åberopats redan i den ursprungliga stämningsansökan. Domstolen ser därför inte något hinder mot att kärändena, efter att inom den i 31 kap 5 § stadgade tidsfristen väckt talan om intrångsersättning under målets handläggning utvidgar sin talan till att jämväl avse talan om inlösen. A J:s talan om inlösen ska därför inte ogillas redan på den grunden att talan skulle ha väckts för sent.

Förutsättning för att bifalla A J:s yrkande om inlösen av fastigheten är att reservatsföreskrifterna leder till att det uppstår synnerliga olägenheter vid pågående markanvändning av fastigheten.

Mark- och miljödomstolen har gjort bedömningen att pågående markanvändning ska anses utgöra skyddsskog. Innebörden av reservatsföreskrifterna blir att framtida gallringsåtgärder förhindras. Detta kan enligt domstolens förmenande inte anses utgöra en synnerlig olägenhet och det finns därför inte anledning att bifalla A J:s yrkande om inlösen och därmed sammanhängande yrkanden om förtida tillträde och förskott.

Ska intrångsersättning utgå till fastighetsägaren

Enligt ett i målet av kändena åberopat arrendeavtal är fastigheten utarrenderad till Österlen Natur & Träförädling AB. Bolaget har i detta mål yrkat ersättning för mistade intäkter till följd av inskränkningarna att bedriva skogsbruk på fastigheten. Det intrång som sålunda uppstår drabbar således inte i första hand fastighetsägaren utan arrendatorn. A J:s yrkande om intrångsersättning ska därför lämnas utan bifall.

Ersättning till arrendatorn

Kammarkollegiet har medgivit att utge viss ersättning till Österlens Natur & Träförädling AB för intrång i pågående skogsbruk. Vid sådant förhållande saknas anledning att ta ställning till huruvida reservatsföreskrifterna ska anses medföra ett avsevärt intrång i pågående markanvändning eller ej.

Värdetidpunkt

Mark- och miljödomstolen anser att värdetidpunkten ska vara den tidpunkt då beslutet om fastställande av reservatsföreskrifterna vann laga kraft genom Regeringens beslut den 23 oktober 2003. Den efterföljande rättsprövningen har inte påverkat beslutets rättskraft och ska därför enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte beaktas när det gäller att fastställa värdetidpunkten.

Ersättningsbeloppet

Med den inställning som domstolen redovisat ovan beträffande pågående markanvändning är det således det kapitaliserade värdet av det skogsbruk som skyddsskogen medgav som ska ersättas. Oaktat det uppgivits i målet att en gemensam besiktning av skogsbeståndet gjorts av parternas värderingsmän skiljer sig de ingångsvärden som de har i sina beräkningar. Domstolen finner härvidlag de grundvärden som M G använt sig av framstå som mest tillförlitliga och dessa bör därför ligga till grund för beräkningen av skadans storlek. Domstolen finner således att ersättningen ska beräknas på det sätt Staten redovisat i målet. Med hänsyntill värdetidpunkten ska ett toleransavdrag göras på den framräknade ersättningen. Domstolen finner att det toleransavdrag som Staten använt sig av vara skäligt.

Ränta

På ersättningsbeloppet ska utgå ränta. Enligt domstolens bedömning ska ränta utgå dels enligt 5 § räntelagen från värdetidpunkten, d.v.s. den 23 oktober 2003, och dels enligt 6 § räntelagen i enlighet med kändenas förstahandsyrkande.

Rättegångskostnader

I detta mål har A J:s talan helt lämnats utan bifall och bolaget har vunnit endast en begränsad del av det som yrkats i målet och är därför till övervägande del tappande. Staten har vid en muntlig förberedelse i målet samt vid ett tillfälle dessförinnan utom rätta gått med på att betala ut förskottsersättning på rättegångskostnaderna till kändena.

Enligt 25 kap 6 § MB kan domstolen, om en talan enligt 31 kap 13 § MB som väckts av fastighetsägaren eller innehavare av särskild rätt till fastigheten angående ersättning eller inlösen ogillas men den som har väckt talan haft skälig anledning att få sin talan prövad av domstolen, förordna att motparten ska ersätta kändena för rättegångskostnader eller att vardera parten ska svara för sina rättegångskostnader vid domstolen.

Med hänsyn till utgången i målet finner mark- och miljödomstolen därför skäligt förordna att vardera parten ska svara för sina kostnader i domstolen. Detta bör dock inte innefatta en skyldighet att till staten återbetala vad kändena förskottsvis uppburit efter medgivande från staten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 12 juli 2012.

Jonny Boo

Bertil Varenius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius samt de särskilda ledamöterna Johan Uhr och Per Olof Jakobsson.