



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2022-05-24  
Stockholm

Mål nr  
M 7904-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-06-02 i mål nr M 706-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande och motpart

Rängen AB

Ombud: Jurist M.N.

### Klagande och motpart

Staten genom Kammarkollegiet

## SAKEN

Ersättning med anledning av nekat avverkningstillstånd på fastigheten A i Åre kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom stadfäster Mark- och miljööverdomstolen följande mellan parterna träffade förlikning.

1. Staten ska till Rängen AB betala ett kapitalbelopp om 333 000 kr jämte uppräknning med förändringar i konsumentprisindex från mars 2019 till dag för dom.
2. Ersättningen ska betalas inom en månad från det att dom i målet vunnit laga kraft.

Dok.Id 1822340

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

3. På det uppräknade beloppet ska ränta betalas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den 27 mars 2019 till dess betalning sker. Sker betalning efter den i punkten 2 angivna tidpunkten ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas.
  4. Staten ska till Rängen AB utge ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 427 962 kr, varav 273 745 kr avser ombudsarvode, 151 687 kr utlägg och 2 530 kr tidspillan, samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 juni 2021 till dess betalning sker.
  5. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.
-

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Rängen AB** yrkade i överklagande av mark- och miljödomstolens dom att Mark- och miljööverdomstolen skulle ändra domen på så sätt att käromålet bifalls fullt ut, dvs. att ersättningen ska uppgå till 395 000 kr plus uppräkningskostnader med konsumentprisindex och ränta. Bolaget yrkade även ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Staten** yrkade i överklagande av mark- och miljödomstolens dom att Mark- och miljööverdomstolen skulle ändra domen på så sätt att det kapitalbelopp som staten ska betala bestäms till 316 000 kr och att staten befrias från skyldigheten att ersätta Rängen AB:s rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. Staten yrkade även ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Parterna bestred varandras ändringsyrkanden.

I samband med sammanträde för huvudförhandling denna dag har parterna träffat den förlikning som framgår av domslutet och begärt att Mark- och miljööverdomstolen stadfäster förlikningen i dom.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det finns förutsättningar att stadfästa förlikningen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2022-06-21

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Henrik Jonsson.

Föredragande har varit Stina Bagge.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-06-02  
meddelad i  
Östersund

## **PARTER**

**Kärande**  
Rängen AB

Ombud: Jur.kand. A.R.L.

**Svarande**  
Staten genom Kammarkollegiet

**SAKEN**  
Ersättning nekat avverkningstillstånd, A, Åre kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Staten genom Kammarkollegiet ska till Rängen AB betala ett kapitalbelopp om 347 600 kr jämte uppräknings med förändringar i konsumentprisindex från mars 2019 till dag för dom.
2. Ersättningen ska betalas inom en månad från det att dom i målet vunnit laga kraft.
3. På det uppräknade beloppet ska ränta betalas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den 27 mars 2019 till dess betalning sker. Sker betalning efter den i punkten 2 angivna tidpunkten ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas.
4. Staten genom Kammarkollegiet ska till Rängen AB utge ersättning för rättegångskostnader med 427 962 kr, varav 273 745 kr avser ombudsarvode, 151 687 kr avser utlägg och 2 530 avser tidsspillan. På beloppet ska ränta enligt 6 § räntelagen utgå från dagen för dom till dess betalning sker.

---

Dok.Id 380076

**Postadress**  
Box 708  
831 28 Östersund

**Besöksadress**  
Storgatan 6

**Telefon**  
063-15 06 00  
**E-post:** mmd.ostersund@dom.se  
www.ostersundstingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Rängen AB ansökte den 6 november 2015 om tillstånd för avverkning av ett ca 5,3 ha stort område på fastigheten A i Åre kommun. Skogsstyrelsen beslutade den 5 juni 2018 att avslå ansökan med hänvisning till att avverkningen inte är förenlig med intressen som är av väsentlig betydelse för naturvärden och att tillstånd därför inte får ges enligt 18 § skogsvårdslagen (1979:429). Beslutet vann laga kraft den 27 mars 2019. Rängen AB har nu stämt staten på ersättning enligt 19 § skogsvårdslagen och 31 kap. 4 § miljöbalken.

## **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

### **Rängen AB**

Rängen AB har yrkat att Staten genom Kammarkollegiet ska förpliktas att till Rängen AB betala en ersättning om 395 000 kr, att beloppet ska räknas upp med förändringar i KPI från mars 2019, att ersättningen ska betalas inom en månad från att dom i målet vunnit laga kraft och att ränta på ersättningen ska betalas enligt 5 § räntelagen från den 27 mars 2019 till dess betalning ska ske och enligt 6 § räntelagen om betalning sker efter angiven dag. Rängen AB har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

### **Staten genom Kammarkollegiet**

Staten genom Kammarkollegiet har medgett att utge ersättning till Rängen AB med 316 000 kr samt övriga yrkanden i målet i sak. Staten genom Kammarkollegiet har vidare för det fall de vinner delvis framgång i målet yrkat att vardera part, i enlighet med 25 kap 6 § miljöbalken ska stå sina egna rättegångskostnader. Staten genom Kammarkollegiet har överlämnat till domstolen att bedöma skäligheten av yrkad ersättning för rättegångskostnader.

## **GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

### **Rängen AB**

Rängen AB har den 6 november 2015 ansökt om tillstånd för avverkning av ett ca 5,3 ha stort område på fastigheten A. Skogsstyrelsen beslutade den 5 juni 2018 att avslå ansökan med hänvisning till att avverkningen inte är förenlig med intressen som är av väsentlig betydelse för naturvården och att tillstånd därför inte får ges enligt 18 § skogsvårdslagen. Beslutet vann laga kraft den 27 mars 2019.

Beslutet att neka tillstånd till avverkning innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras och att staten är ersättningsskyldig enligt 19 § skogsvårdslagen och de där angivna bestämmelserna, bl.a. 31 kap 4 § miljöbalken. Staten är sålunda skyldig att betala intrångsersättning för den minskning i fastighetens marknadsvärde som uppkommit med anledning av beslutet.

Aktuell fastighet ägs idag av en juridisk person. Marknadsvärdena på sådana fastigheter ligger, allt annat lika, högre eftersom jordförvärvslagstiftningen medför att fastigheten kan förvärfvas även av andra juridiska personer utan förvärvstillstånd. Skogsfastigheter ses som ett attraktivt investeringsobjekt även för juridiska personer, vilket gör att en ökad krets möjliga köpare driver upp marknadspriset för sådana fastigheter.

### ***Jordförvärvslagen och den direkta effekten av bolagseffekten på marknadsvärdet***

Den s.k. bolagseffekten är i värderingskretsar en välkänd och etablerad effekt som uppstår när juridiska personer äger en skogsfastighet. Marknadsvärdet på sådana fastigheter tenderar statistiskt ligga betydligt högre och detta kan huvudsakligen förklaras med den effekt som jordförvärvslagen (1979:230) har på omsättningen av jord- och skogsbruksfastigheter, och hur denna precis som M.L. konstaterar på sidan 21 i sitt sakkunnigutlåtande, hämmar den fria prissättningen på marknaden för skogsfastigheter.

*Närmare om regleringen i jordförvärvslagen*

Jordförvärvslagen innebär i det här hänseendet att en juridisk person som förvärvar skogsfastigheter av en fysisk person eller dödsbo enligt 4 § första stycket tredje punkten måste erhålla förvärvstillstånd av länsstyrelsen (eller av Jordbruksverket, vid överlåtelser överstigande 20 miljoner kronor). Det finns en del undantag i lagstiftningen som dock inte bedömts relevanta för själva prisbildningsprocessen av skogsfastigheter och därmed inte heller lagstiftningens påverkan på fastigheternas marknadsvärde.

För en överlåtelse som sker från en juridisk person till en annan juridisk person behövs inget förvärvstillstånd, om det inte är fråga om ett glesbygds- eller omarronderingsområde. I de sistnämnda fallen får förvärvstillstånd ändå meddelas för en juridisk person som köper fastigheten av annan juridisk person än ett dödsbo, enligt 6 § andra stycket tredje punkten jordförvärvslagen.

Om förvärvet istället skulle ske från en fysisk person eller dödsbo skulle det krävas förvärvstillstånd, där den juridiska personen som förvärvare måste avstå eller tidigare ha avstått skogs- och lantbruksegendom till en fysisk person eller till Staten för naturvårdsändamål. Detta för att uppfylla lagstiftningens grundsyfte att fördelningen av ägandet av skogs- och lantbruksegendom mellan fysiska personer och juridiska personer inte ska gå mot en ökat ägande för juridiska personer.

*Jordförvärvslagens konsekvenser och hämnandet av den fria marknaden*

Resultatet av detta blir bl.a. att juridiska personer endast under vissa särskilda förhållanden kan förvärva skogsfastigheter när säljaren är en fysisk person jämfört med när säljaren är en juridisk person. Jordförvärvslagens regelsystem innebär således att endast en viss kategori av köpare kommer ha möjlighet att köpa en fastighet som bjuds ut av en fysisk person. En direkt konsekvens av detta är att den enda praktiska möjligheten för juridiska personer att förvärva skogsfastigheter i glesbygdsområden är när en annan juridisk person bjuder ut en fastighet till försäljning.

Jordförvärvslagstiftningens påverkan på marknaden för skogsfastigheter innebär att den betalningsvilja som juridiska personer har inte kommer till uttryck på marknaden mer än i de fall då en annan juridisk person står som säljare. Precis som M.L. konstaterar på sidan 21 i sitt utlåtande innebär detta att: "det individuella avkastningsvärde som bolag har som köparkategori inte kommer till uttryck på den delmarknad som normalt är den som är möjlig att vid en fastighetsvärdering observera genom jämförelseköp", dvs på den marknad som fysiska personer befinner sig. En direkt följd av detta blir således att betalda priser är lägre på den delmarknad där fysiska personer befinner sig jämfört med den marknad där juridiska personer tillsammans med fysiska personer kan agera budgivare. Detta eftersom juridiska personer normalt kan tillgodogöra sig större ekonomiska värden än de rent skogliga, men även för att konkurrensen är högre om fler potentiella köpare deltar på marknaden. Juridiska personer är generellt betydligt kapitalstarkare än fysiska personer och därutöver ses skogsfastigheter som ett mycket attraktivt investeringsobjekt, vilket gör, att en ökad krets möjliga köpare driver upp marknadspriset för sådana fastigheter.

*Bolagseffekten och dess påverkan på marknadsvärdet*

Den s.k. bolagseffektens påverkan på prisbilden för skogsfastigheter som ägs av juridiska personer, har sin grund i detta och innebär rent praktiskt att en värderare som har i uppdrag att bedöma ett marknadsvärde eller som i detta fall en fastighets marknadsvärdeminskning till följd av ett intrångsbeslut, måste göra en marknadssimulering av fastighetens marknadsvärde och således en justering av detta då de jämförelseobjekt som finns till större delen motsvarar försäljningar där det bara är fysiska personer som utgör potentiella köpare. Den justering som en värderare nödgas göra vid en bedömning av marknadsvärdet på en fastighet som ägs av en juridisk person motsvarar det påslag i procent som speglar en marknad där såväl fysiska som juridiska personer agerar köpare. Påslaget är ägnat att ge en mer rättvis bild av det faktiska marknadsvärdet av fastigheten och därmed fastighetens marknadsvärdeminskning.



Till underlag för bedömning av påslaget tillämpar värderaren, precis som D.B. gjort, statistik från tidigare försäljningar av skogsfastigheter i området, dvs sedvanlig ortsprismetod samt avkastningsmetod, och därtill en analys av prisdifferensen mellan försäljningar som gjorts av fysiska personer kontra juridiska personer.

*Prisdifferens utredning och bekräftad bolagseffekt*

Utredningen från A.J., Forum Fastighetsekonomi redovisar prisdifferensen mellan marknadsvärde på fastigheter som ägs av fysiska personer respektive juridiska personer och visar tydligt på vilka effekter som en juridisk person som säljare av en fastighet får på försäljningspriset. A.J. har genom en gedigen genomgång av statistiskt material från tidigare försäljningar, kunnat konstatera att det i närområdet för värderingsobjektet finns en bevisad prisökning inom spannet 20-30 procent för fastigheter som ägs av juridiska personer. Trenden har i vart fall kunnat påvisas sedan år 2014.

En justering av bolagseffekten motsvarande A.J.s bedömning har därför varit påkallad i målet och mot bakgrund härav anser Rängen AB det styrkt:

- (1) att det finns en bolagseffekt på marknadsvärdet för skogsfastigheten i målet vilken aktualiseras då en juridisk person äger fastigheten, samt
- (2) att bolagseffekten för Rängen AB:s fastighet motiverar ett påslag om 25 procent på bedömd marknadsvärdeminskning maa intrångsbesluten från Skogsstyrelsen.

*Statens interna rekommendation om påslag för bolagseffekt på marknadsvärdet*

Statens invändning om att det inte finns en bolagseffekt motsägs av de rekommendationer som på uppdrag av Naturvårdsverket tagits fram för bedömning av ersättningsfrågor. Dokumentet "*Rekommendationer för fastighetsvärdering i samband med bildande av naturreservat*", daterad den 15 maj 2016, redogör för vad som gäller för juridiska personer som ägare av en värderingsfastighet. I dokumentet framgår uttryckligen på s. 10 att fastighetsägande via juridisk person öppnar upp vid försäljning för ytterligare köparkategori och att efterfrågan på skogsfastigheter ägda

av juridiska personer är stor och att detta generellt medför ett högre marknadsvärde för juridiskt ägda fastigheter i förhållande till fastigheter ägda av fysiska personer. Vidare går det att läsa på sidan 10 och 16 att ortprismaterial bör användas som utgångspunkt för värderingen och att det lämpligen ska göras en s.k. 2-steps ortsprisanalys i vilket under steg 1 en undersökning av värderingsobjektets värde i ett lokalt ortprismaterial utifrån generella förutsättningar ska genomföras samt under steg 2 ska faktorer som juridisk person undersökas i ett regionalt och således större ortsprismaterial. Slutligen framgår det på sidan 10 att värderingen bör i separat utredning visa påslaget för den avvikande faktorn över normalfastigheten med ett procenttal.

Det ovan redovisade tillvägagångssätt för marknadsvärdebestämning av fastigheter som Staten tillämpar vid bildande av naturreservat, bekräftar exakt det M.L. redogör för i sitt sakkunnigutlåtande samt det tillvägagångssätt som D.B. tillämpat för marknadsvärdebestämning för fastigheter som berörs av nekade avverkningsbeslut och som A.J. tillämpat i samband med analysen av prisdifferensen för fastigheter som försålts av juridiska personer respektive fysiska personer.

### **Staten genom Kammarkollegiet**

Staten genom Kammarkollegiet medger att till Rängen AB utge ersättning med 316 000 kr. Vad avser den s.k. bolagseffekten motsätter de sig inte att det finns en bolagseffekt. Denna bolagseffekt varierar dock kraftigt i landet. Den utredning som A.J. har genomfört och som Rängen AB har åberopat avser material baserat på hela Norrland, vilket är ett för stort och för varierande upptagningsområde. Det går inte att likställa bolagseffekten som uppstår i fjällnära skogsmiljö med bolagseffekten som uppstår vid försäljningar vid t ex kusten. Staten genom Kammarkollegiet gör gällande att A.J.s utredning på grund av detta inte är relevant för nu aktuell fastighet. Bolagseffekten varierar alltså kraftigt i landet och den är enligt Staten genom Kammarkollegiet som lägst i fjällnära skog. För den aktuella fastigheten uppgår bolagseffekten till noll procent.

## **BEVISNING**

### **Rängen AB**

Rängen AB har som skriftlig bevisning åberopat värdeutlåtande av D.B., Statens interna rekommendationer för fastighetsvärdering i samband med bildande av naturreservat, sakkunnigutlåtande av M.L. och PM av A.J.. Rängen AB har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med M.L., A.J., D.B., H.M. och M.S..

### **Staten genom Kammarkollegiet**

Staten genom Kammarkollegiet har som skriftlig bevisning åberopat PM av K.B. och som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med K.B..

## **DOMSKÄL**

### **Tillämplig rätt**

Skogsstyrelsens beslut att inte ge tillstånd till avverkning innebär att den pågående markanvändningen, skogsbruk, avsevärt försvåras med ekonomisk skada som följd (jfr bl.a. MÖD M1732-19). Staten är, enligt 19 § skogsvårdslagen och 31 kap. 4 § miljöbalken skyldig att ersätta denna skada. Ersättningen ska i första hand utgå som intrångsersättning för den minskning av fastighetens värde som beslutet leder till och bestämmas enligt 4 kap. 1 § första stycket andra meningen och andra stycket expropriationslagen (1972:719). Utgångspunkten vid bestämmande av intrångsersättning för försvårad markanvändning ska enligt 4 kap 1 § första stycket expropriationslagen vara att ersättning ska utgå för den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom intrånget. Av 4 kap 1 § andra stycket expropriationslagen följer att ett påslag ska göras om 25 % på marknadsvärdesminskningen när ersättningen ska bestämmas.

### **Vad som är otvistigt respektive tvistigt i målet**

I målet är parterna ense om att Rängen AB har rätt till ersättning och värdetidpunkten den 27 mars 2019, då beslutet om nekat avverkningstillstånd vann laga kraft. Parterna är även ense om skogstillståndet och om storleken på virkesförrådet på den del av fastigheten som berörs, vilket uppskattats till 800 m<sup>3</sup>sk. Parterna är vidare ense om den grundvärdering som käranden låtit utföra vilken ger nyckeltalet 316 kr/m<sup>3</sup>sk och därmed grundmarknadsvärdet 252 800 kr för intrånget. Denna grundvärderings ortsprismaterial innehåller endast genomförda köp med fysisk person som säljare. Rängen AB har gjort gällande att på grund av att fastigheten är ägd av en juridisk person, ska det göras en uppräknig av grundmarknadsvärdet med en viss procent. Detta p.g.a. den s.k. bolagseffekten. Staten genom Kammarkollegiet är ense med Rängen AB om att det generellt finns en bolagseffekt men gör gällande att för fastigheten i fråga är den noll procent. Parterna är alltså överens om att det föreligger en s.k. bolagseffekt men är inte överens om hur stor denna s.k. bolagseffekt ska vara för aktuell fastighet, dvs hur stor uppräknigen ska vara i förevarande fall. Mark- och miljödomstolen har alltså i domen att enbart ta ställning till denna fråga.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning**

Detta mål är dispositivt, vilket innebär att domstolen endast får döma på de yrkanden och grunder som parterna åberopar. Rängen AB har, som käranden i målet, primärt bevisbördan för fastighetens marknadsvärdesminskning. Mot detta har Staten genom Kammarkollegiet företett egen bevisning. Domstolen har därvid att pröva den sammanlagda bevisning som parterna har företett i målet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis, så som ovan nämnts, att frågan huruvida det existerar en bolagseffekt eller inte ej är tvistig i målet eftersom Staten genom Kammarkollegiet har medgett detta sakförhållande. Frågan i målet är i stället *hur stor denna bolagseffekt är specifikt för aktuell fastighet*. Rängen AB har framfört att de anser att bolagseffekten för aktuell fastighet är 25 % medan Staten genom Kammarkollegiet har framfört att storleken på effekten varierar i landet och

att den i fjällnära lägen är lägst och specifikt för aktuell fastighet är den noll procent.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att bolagseffektens storlek i det enskilda fallet påverkas av många faktorer. Detta framgår om inte annat av kärandens bevisning. Därtill kommer att för att kunna dra några statistiskt hållbara slutsatser om bolagseffektens storlek krävs ett förhållandevis stort ortsprismaterial vilket har visat sig genom den i målet framlagda bevisningen vara svårt att erhålla vad avser just genomförda köp i Norrland med en juridisk person som säljare.

Mark- och miljödomstolen finner vidare att det av sakkunnigutlåtandena av M.L. och A.J., tillsammans med vittnesförhören med dem, är visat att bolagseffekten existerar över hela landet och att det inte går att fastslå att den i något område är noll procent. Att det finns en bolagseffekt i landet styrks även av att staten i sina rekommendationer för fastighetsvärdering i samband med bildande av reservat rekommenderar att man vid värderingen av intrånget ska göra ett påslag för fastigheter ägda av juridiska personer med ett visst procenttal.

Av vittnesförhören med H.M. och M.S., vilka med flerårig erfarenhet är insatta i de lokala förhållandena, framgår vidare att köp av mark ägda av juridiska personer även avseende nu lokala förhållanden ger högre pris än köp av privatägda fastigheter.

Käranden har, som ovan redogjorts för, gjort gällande att bolagseffekten på den nu aktuella fastigheten uppgår till 25 % vid värdetidpunkten den 27 mars 2019 och har som stöd för detta åberopat framförallt en värdering utförd av D.B. har i den värderingen grundat sin bedömning av bolagseffekten av det ortsprismaterial som A.J. presenterat i sitt sakkunnigutlåtande. Mark- och miljödomstolen noterar emellertid att D.B. har varit närvarande under huvudförhandlingen såsom tekniskt biträde till kärandeombudet. Detta medför att domstolen bedömer hans vittnesmål med viss försiktighet. K.B. å sin sida har baserat sin bedömning på två genomförda köp i fjällnära

skog i Strömsunds kommun där bolagseffekten bedömts vara noll procent. Av dessa två genomförda köp är ett genomfört efter aktuell värdetidpunkt varför det inte, enligt domstolens mening, går att dra några säkra slutsatser av detta köp. Därefter återstår endast ett genomfört köp i fjällnära läge vilket domstolen finner vara för litet underlag för att kunna bilda statistiskt säkerställda slutsatser om bolagseffekten i fjällnära lägen. Sakkunnigutlåtandet av K.B. och hennes vittnesmål ger därmed inte vid handen att bolagseffekten för nu aktuell fastighet skulle vara i enlighet med Staten genom Kammarkollegiets inställning, dvs noll procent. Av Arvid Jonssons vittnesmål framgår att han utifrån sitt ortsprismaterial, vilket inrymmer 17 försäljningar av skogsfastigheter i Norrland där ägaren är en juridisk person, gör bedömningen att bolagseffekten i Norrland ligger någonstans i intervallet 20-30 % vid värdetidpunkten mars 2021. Värdetidpunkten för nu aktuellt intrång är emellertid den 27 mars 2019. Det ortsprismaterial som tagits fram av A.J. omfattar till hälften genomförda köp efter nu aktuell värdetidpunkt. Den del av ortsprismaterialet som avser tidsperioden efter nu aktuell värdetidpunkt kan enligt domstolens bedömning inte läggas till grund för en bedömning av bolagseffekten vid nu aktuell värdetidpunkt.

Mark- och miljödomstolen gör, efter analys av den del av A.J.s ortsprismaterial som omfattar tiden före värdetidpunkten och av den av Rängen AB i övrigt åberopade bevisning, den bedömningen att bolagseffekten för nu aktuell fastighet vid värdetidpunkten 27 mars 2019 kan uppskattas till 10 %.

### **Sammanfattning**

Den bevisning som Rängen AB ingivit ger inte något uttryckligt stöd för att den s.k. bolagseffekten är 25 % i nu aktuellt fall. Däremot har Rängen AB genom sin bevisning visat på en höjning av marknadsvärdet med 10 % för aktuell fastighet när säljaren är en juridisk person vid värdetidpunkten 27 mars 2019. Med ovanstående som bakgrund anser mark- och miljödomstolen att ett påslag med 10 % ska göras på grundvärderingen som säger 252 800 kr. Sammantaget, med det påslag som ska göras om 25 % på marknadsvärdesminskningen, ger detta  $252\,800 * 1,1 * 1,25 = 347\,600$  kr som Staten genom Kammarkollegiet ska utge till Rängen AB.

### **Rättegångskostnad**

Enligt 4 kap 1 § lagen om mark- och miljödomstolar ska i mål där mark- och miljödomstol är första instans tillämpas vad som är föreskrivet om tvistemål vid allmän domstol, om inte annat är föreskrivet i denna lag eller i annan lag. Av 19 § skogsvårdslagen framgår att 25 kap 6 § miljöbalken är tillämplig i mål av nu aktuellt slag. 25 kap 6 § miljöbalken är en undantagsbestämmelse som innebär att i fall där fastighetsägarens talan ogillas och bedömningen görs att hen haft skälig anledning att väcka talan, kan mark- och miljödomstolen besluta att motparten ska ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnader, eller att vardera parten ska svara för sina rättegångskostnader. I förevarande fall har inte talan ogillats utan Rängen AB har vunnit bifall till viss del av sin talan, dock den större delen. Undantagsregeln i 25 kap 6 § miljöbalken är även tillämplig i fall där fastighetsägaren vunnit delvis bifall till sin talan (se MÖD 2009:26 och MÖD M 3285-11). Mark- och miljödomstolen har därför att tillämpa denna bestämmelse i nu aktuellt mål.

Då Rängen AB i detta fall haft skälig anledning att få sin talan prövad ska staten ersätta dem för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. Yrkat belopp är också skäligt.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD- 01)**

Överklagande senast den 23 juni 2021. Prövningstillstånd krävs

Anna Uddenberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Uddenberg, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson samt de särskilda ledamöterna Olov Lindström och Folke Näslund.



## Hur man överklagar

### Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

#### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

#### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

#### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

#### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

#### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

#### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).





## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)