



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2023-06-26  
Stockholm

Mål nr  
F 1853-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-27 i mål nr F 7826-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

E.G.

Ombud: G.B.

### Motpart

Sollentuna kommun

Ombud: F.G.

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Sollentuna kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr AB191859)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den ersättning för fastighetsreglering som Sollentuna kommun förpliktas att betala till E.G. bestäms till 12 904 173 kr, varav kommunen tidigare betalat 4 559 175 kr som förskott.
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 1919976

**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. Sollentuna kommun ska ersätta E.G. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 55 000 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 40 000 kr.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E.G. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut, ska bestämma ersättningen innan uppräknings till 19 737 125 kr, varav 19 437 125 kr avser intrångsersättning (inklusive 25 procents påslag) och 300 000 kr avser annan ersättning, och att uppräknings därefter ska ske med 17,4 procent på tomtmarksdelen samt sedvanlig uppräknings enligt konsumentprisindex (KPI).

E.G. har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av punkten 2 i mark och miljödomstolens domslut, ska bestämma att kommunen ska ersätta hennes rättegångskostnad vid mark- och miljödomstolen – såvitt avser frågan om ersättning för marköverföringen – med hela det yrkade beloppet om 263 750 kr, varav 75 000 kr avser ombudsarvode, 136 000 kr avser värdering och 52 750 kr avser mervärdesskatt.

E.G. har slutligen yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

**Sollentuna kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Vad gäller E.G.s kostnadsanspråk i Mark- och miljööverdomstolen överlämnar kommunen till domstolen att bedöma skäligheten av yrkat belopp.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E.G. har anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har tillämpat rätt ersättningsmodell och även principiellt sett korrekt beaktat den värdeförlust som uppstår på X med anledning av förlusten av strand. Hon invänder inte mot de uppräknings som görs i domen. De frågor som är tvistiga är om det går att avstycka en separat bostadsfastighet inom X och hur stor del av marken som utgör tomtmark. Hon ansluter sig till

lantmäterimyndighetens genomsnittspris om 5 300 kr/m<sup>2</sup> i stället för 4 200 kr/m<sup>2</sup> som kommunen och även mark- och miljödomstolen använt.

En avgörande fråga för storleken på ersättningen är om tjänstebostaden (gula huset) i målet har någon bostadstomt eller inte. Skicket på byggnaden och dess möjligheter till avstyckning ska bedömas efter hur byggnaden såg ut under arbetet med att ta fram detaljplanen och till dess den antogs. Den relevanta tiden för bedömningen av huset är 2005–2011, eftersom det av planen som ligger till grund för fastighetsregleringen framgår att programhandlingen sändes ut 2005, att samråd skedde under 2005–2009 och att planen antogs 2011. Den utredning som finns från tiden före 2011 visar ett välhållt hus som har bostadstomt och följaktligen hade kunnat avstyckas. Senare utredning, särskilt den efter att planen vunnit laga kraft 2014, saknar intresse. Slutsatsvis ska intrångsersättningen utgå ifrån att det finns två bostadstomter inom X.

Av de frånreglerade 8 833 m<sup>2</sup> utgör 6 105 m<sup>2</sup> tomtmark. Tomtmarken utgörs i sin tur av två tomter, en kring huvudbyggnaden där det frånregleras 4 570 m<sup>2</sup> och en runt tjänstebyggnaden där det frånregleras 1 535 m<sup>2</sup>. Av domen framgår att herrgårdsbyggnaden bara skulle ha en tomt om 2 200 m<sup>2</sup>. En herrgård har större tomt än vanliga bostadshus. Herrgårdsbyggnaden är 725 m<sup>2</sup>, vilket leder till en stor tomt. Fastigheten X är flack och öppen mellan de två bostadshusen och stranden. Fastigheten är inte så bevuxen som det ser ut på flygfoto.

Ersättning bör utgå enligt följande:

Förlust av tomtmark (4 570 m<sup>2</sup>) för herrgården: 5 374 200 kr

Förlust av strand för kvarvarande herrgårdstomt (3 201 m<sup>2</sup>): 3 900 000 kr

Förlust av tomtmark (1 535 m<sup>2</sup>) för gula huset: 2 157 100 kr

Förlust av strand för kvarvarande gula husets tomt (2 259 m<sup>2</sup>): 3 300 000 kr

Råmarksförlust (2 728 m<sup>2</sup>): 818 400 kr

**= 15 549 700 kr**

I och med att det är fråga om intrångsersättning ska denna även uppräknas med 25 procent, vilket ger den totala intrångsersättningen om  $15\,549\,700 \times 1,25 = 19\,437\,125$  kr.

Hon har yrkat annan ersättning med 50 000 kr för förlust av främst en brygga, med den möjlighet att nyttja Väsjön som en brygga ger. Hon har därutöver yrkat annan ersättning med 250 000 kr för att beredas möjlighet till återprivatiserande åtgärder. Genom att en promenadväg anläggs på det frånreglerade området får allmänheten tillgång till mark mycket nära bostadsbyggnaderna på X. Det är därför nödvändigt med åtgärder för att den kvarvarande tomtmarken ska bli i någon mån privat.

Hon har yrkat ersättning för värderingen och värderingsmannabiträdet. Mark- och miljödomstolen har bedömt att målet visserligen är komplext och omfångsrikt men att ersättningsyrkandet i denna del är väl högt, och att praxisinläsningen borde kunnat vara mindre omfattande. Den anlitate värderingsmannen har mer än 30 års erfarenhet i värderingsfrågor och har således god kännedom om vad som är en skälig arbetsinsats för att kunna tillvarata hennes rätt. Initialt har både lantmäterimyndighetens värderingsbeslut och kommunens överklagande i ersättningsdelen behövt bemötas, vilket krävt ett mer omfattande inledande arbete än vad som är brukligt i förevarande måltyp. Under målets handläggning har två omfattande kompletterande yttranden varit nödvändiga. Därutöver har ett heldagslångt sammanträde med syn hållits, vilket haft stor relevans i värderingsfrågan och nödvändiggjorde platsbesök i förväg för förberedelser. Tidsåtgången om 68 timmar har varit skälig. Avseende invändningen om att värderingsmannen har läst in sig på praxis hör det för ett juridiskt skolat ombud till gott juridiskt hantverk att kontrollera källorna varje gång dessa ska nyttjas och detsamma får förutsättas för värderingsmän i sitt yrke.

**Sollentuna kommun** har anfört i huvudsak följande.

Kommunen har aldrig betvivlat att det en gång i tiden har bedrivits bostadsändamål i komplementbyggnaden (gula huset). Det kommunen ifrågasätter är om bostadsändamålet har varit kontinuerligt sedan strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft på

ett sätt som gör att marken saknar betydelse för strandskyddets syften. Ersättningen ska bestämmas med utgångspunkt i det marknadsvärde som skulle ha varit vid värdetidpunkten om den plansituation som rådde före planens tillkomst fortfarande hade gällt. I detta specifika fall hade det vid ett fastighetsbildningsbeslut varit avgörande huruvida marken varit lagligt ianspråktagen eller inte i ett fingerat planlöst tillstånd. Denna bedömning skulle baserats på de faktiska förhållandena, som i sin tur ska bedömas vid värdetidpunkten i intrångsersättningsfall enligt expropriationslagen (1972:719), ExprL. Således bör perioden för det kontinuerliga ianspråktagandet, med samma ändamål, bedömas från och med tidpunkten då strandskyddsbestämmelserna trädde ikraft (1975) till och med värdetidpunkten den 18 februari 2021 (tillträdet). Med tanke på att byggnaden inte under en obetydlig period efter tidpunkten då det allmänna strandskyddet infördes och innan värdetidpunkten, varit i mycket dåligt skick kan byggnaden inte anses lagligt ianspråktagen för boende på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Det är inte sannolikt att en avstyckning för att nybilda en egen bostadsfastighet till komplementbyggnaden hade tillåtits innefatta någon del av det överförda området. Det beror dels på att strandområdet i den delen (tidigare) inte har varit lagligt ianspråktaget, dels på allmänhetens intresse och reglerna om fri passage. Området längs med vattnet är av betydelse för bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtliv, varför landområdet närmast stranden får anses viktigt att bevara med hänsyn till syftena med strandskyddet.

Avseende storleken på den större byggnadens tomt gör kommunen samma bedömning som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen och avseende komplementbyggnaden sträcker sig ingen tomtplats till den överförda marken.

För att få ett så korrekt genomsnittspris som möjligt ska beräkningen grunda sig på det mest tillförlitliga ortprismaterialet. Det material som bäst lever upp till detta är kommunens material och det bör inte ske någon justering av genomsnittspriset.

När det gäller annan ersättning för brygga m.m. samt ersättning för återprivatiserande åtgärder vidhåller kommunen det som anförts i mark- och miljödomstolen.

Vad gäller rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen har den icke auktoriserade värderingsmannen, enligt egen utsago, återanvänt så mycket material som möjligt för att presentera sina slutsatser och kommentera kommunens yttrande (t.ex. använt befintligt ortprismaterial från lantmäterimyndigheten). Tillsammans med ett sammanträde och 1–2 platsbesök kan värderingsmannens arbete, givet dennes erfarenhet, inte bedömas ta mer än 45 timmar (nästan sex heldagar) á 2 000 kr/h, även om viss inläsning av praxis behövt ske.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

#### *Frågorna i målet*

Genom fastighetsreglering har 8 833 m<sup>2</sup> överförts från E.G.s fastighet X till Sollentuna kommuns fastighet Y.

Mark- och miljööverdomstolen kan inledningsvis konstateras att E.G. inte har ifrågasatt den ersättningsmodell som mark- och miljödomstolen har tillämpat. Inte heller har E.G. invänt mot metoden för uträkning av den värdeförlust som uppstår med anledning av förlusten av strand, mot de marginalvärden som domstolen använt, eller mot de uppräkningsgränser som gjorts i domen. De frågor som Mark- och miljööverdomstolen har att pröva är därför hur stor andel av den överförda marken som ska värderas som tomtmark, om någon ytterligare byggnad än herrgårdsbyggnaden har tomtmark, vilket genomsnittsvärde som intrångsersättningen ska baseras på samt om annan ersättning för skada ska utgå.

#### *Andelen överförd mark som utgör tomtmark*

E.G. har gjort gällande att av den mark som överförts utgör 6 105 m<sup>2</sup> tomtmark, varav 4 570 m<sup>2</sup> avser tomtplatsen A (tillhörande herrgårdsbyggnaden) och 1 535 m<sup>2</sup> avser tomtplatsen B (tillhörande tjänstebostaden). Sollentuna kommun har utgått från lantmäterimyndighetens bedömning att 2 200 m<sup>2</sup> i anslutning till huvudbyggnaden utgör tomtmark.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att ingen del av det nu överförda området är en enligt lag ianspråktagen tomtplats för

tjänstebostaden med hänsyn till strandskyddet. Det är således endast herrgårdsbyggnaden som har en tomtplats som berörs av fastighetsregleringen.

Vad avser storleken på herrgårdsbyggnadens tomtplats gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Herrgårdsbyggnaden är 725 m<sup>2</sup>. Mot bakgrund av byggnadens storlek bör tomtplatsen inom det överförda området omfatta ytterligare mark än de av lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen bedömda 2 200 m<sup>2</sup>. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att herrgårdsbyggnaden får anses ha en tomtplats inom det överförda området motsvarande 3 500 m<sup>2</sup>.

#### *Genomsnittsvärde*

E.G. har inte invänt mot den ersättningsmetod som mark- och miljödomstolen har tillämpat. Utöver ersättning för markförlusten ska det således bestämmas en ersättning för den marknadsvärdeminskning som strandförlusten medför för den tomtmark som blir kvar efter fastighetsregleringen (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 27 juni 2019 i mål nr F 2388-18). Vad gäller frågan om vilket genomsnittsvärde som ska tillämpas utgår Mark- och miljööverdomstolen, liksom mark- och miljödomstolen, från genomsnittsvärdet 4 200 kr/m<sup>2</sup> för mark-förlusten och genomsnittsvärdet 300 kr/m<sup>2</sup> avseende råmarken.

#### *Beräkning av intrångsersättning*

Intrångsersättningen beräknas enligt följande.

- Förlust av tomtmark (3 500 m<sup>2</sup>) med marginalvärden

$500 \text{ m}^2 \times 4\,200 \text{ kr/m}^2 \times 40\% =$	840 000 kr
$3\,000 \text{ m}^2 \times 4\,200 \text{ kr/m}^2 \times 20\% =$	2 520 000 kr
Summa	<b>3 360 000 kr</b>



- Kvarvarande tomts (3 500 m<sup>2</sup>) förlust av strand.

Mark- och miljööverdomstolen har uppfattat E.G.s talan här som att hon inte ifrågasätter mark- och miljödomstolens bedömning av storleken på den tomtmark som ska ligga till grund för beräkningen av förlust av strand, dvs. 3 500 m<sup>2</sup>.

$$\text{Fiktivt värde "med strand": } (2\,000\text{ m}^2 \times 4\,200\text{ kr/m}^2) + (1\,500\text{ m}^2 \times 4\,200\text{ kr} \times 40\%) = 10\,920\,000\text{ kr}$$

$$\text{Justering till strandnära: } 10\,920\,000 \times (1,2/1,7) = 7\,708\,235\text{ kr}$$

Förlusten på grund av skillnaden mellan strand och strandnära

$$10\,920\,000 - 7\,708\,235\text{ kr} = \mathbf{3\,211\,765\text{ kr}}$$

- Råmark

$$(8\,833 - 3\,500)\text{ m}^2 \times 300\text{ kr/m}^2 = \mathbf{1\,599\,900\text{ kr}}$$

- Totalt: **8 171 665 kr** (3 360 000 + 3 211 765 + 1 599 900)

#### *Uppräkning med hänsyn till marknadsvärdesutvecklingen*

E.G. har inte haft någon invändning mot metoden för de uppräknings som gjorts i mark- och miljödomstolens dom. Uppräkningen avseende tomtmarken utifrån marknadsläget ska därför ske med 17 procent, vilket leder till att marknadsvärde-minskningen vid värdetidpunkten är 9 288 865 kr ((3 360 000 + 3 211 765) x 1,17 + 1 599 900 kr). Enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExprL ska intrångsersättningen räknas upp med 25 procent. Ersättningsbeloppet vid värdetidpunkten blir då 11 611 081 kr (9 288 865 x 1,25).

*Annan ersättning*

E.G.s yrkande om 300 000 kr avseende annan ersättning fördelar sig med 50 000 kr för förlust av främst en brygga, samt 250 000 kr i ersättning för att beredas möjlighet till återprivatiserande åtgärder.

Mark- och miljööverdomstolen har inledningsvis att ta ställning till om ersättning för bryggan och ersättning för sådana återprivatiserande åtgärder som begärs kan ersättas såsom övrig skada enligt 4 kap. 1 § första stycket ExprL. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas. Med övrig skada avses endast skada av ekonomisk art. Det kan vara t.ex. kostnad för flyttning till annan fastighet eller kostnad för att en av fastighetsägaren driven rörelse måste läggas ned (prop. 2009/10:162 s. 94).

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att förlusten av bryggan, i den del den påverkas av fastighetsregleringen, reglerats med ersättning för marknadsvärdeminskning, och att förlusten inte utgör en sådan skada i övrigt som ger rätt till annan ersättning i expropriationslagens mening.

Vad avser de återprivatiserande åtgärderna har Mark- och miljööverdomstolen inte någon anledning att ifrågasätta att E.G. har ett behov av att vidta åtgärder.

Kostnaderna för dessa åtgärder påverkar fastighetens marknadsvärdeminskning och kan inte ersättas inom ramen för annan ersättning. E.G.s yrkanden i fråga om annan ersättning ska därför avslås.

*Övrig uppräknig*

Vid förtida tillträde ska den del av ersättningen som inte utbetalas som förskott jämkas med höjningen i allmänna prisläget, vilket enligt praxis innebär att ersättningen ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från tillträdesdagen till dagen för dom, se 4 kap. 4 § andra stycket ExprL. Enligt SCB var KPI (1949 = 100) för februari 2021 1 936 och senast kända KPI var i maj 2023 2 291.

Feb 2021: 1936

Maj 2023: 2 291

$2\,291/1936 \times (11\,611\,081 - 4\,559\,175) = 8\,344\,998 \text{ kr}$

Sammanfattningsvis ska kommunen ersätta E.G. med ett belopp om 12 904 173 kr (8 344 998 + 4 559 175), varav 8 344 998 kr är den del av ersättningen som återstår att betala, förutom yrkad avkastningsränta enligt 5 § räntelagen.

#### *Rättegångskostnader*

Angående rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen har E.G. gjort gällande att hennes kostnader för den anlitade värderingsmannen ska ersättas fullt ut. Även med beaktande av vad E.G. anfört i Mark- och miljööverdomstolen gör domstolen inte någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen gjort i fråga om ersättningens storlek.

E.G. har i Mark- och miljööverdomstolen yrkat ersättning för rättegångskostnader med 80 000 kr, varav 60 000 kr utgjort ombudsarvode motsvarande 20 timmars arbete, 4 000 kr utlägg och 16 000 kr mervärdesskatt. Kommunen har överlämnat till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma skäligheten av yrkat belopp.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. E.G. har vunnit målet i Mark- och miljööverdomstolen. Hon har således rätt till ersättning för rättegångskostnader. Mot bakgrund av att hon inte fått fullt bifall till sin talan finner dock Mark- och miljööverdomstolen att ersättningen ska jämkas. E.G. ska därför tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader med skäliga 55 000 kr, varav 40 000 kr avser ombudsarvode, 4 000 kr utlägg och 11 000 kr mervärdesskatt.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Katarina Welin och tf. hovrättsassessorn Alexandra Tavaststjerna, referent.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-01-27  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 7826-20

## PARTER

### Klagande och motpart

E.G.

*X i Sollentuna kommun*

Ombud: Advokat G.B.

### Motpart och klagande

Sollentuna kommun

*Y i Sollentuna kommun*

Ombud: F.G.

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 21 oktober 2020 i ärende nr AB191859

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y i Sollentuna kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar ersättningsbeslutet enligt följande.

Sollentuna kommun ska som ersättning för fastighetsregleringen betala 10 737 875 kr till E.G., varav kommunen tidigare betalat 4 559 175 kr som förskott.

Betalningen av återstoden ska ske senast tre månader från det att ersättningsbeslutet fått laga kraft (förfallodagen).

Dok.Id 679638

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 40  
**E-post:** mmd.nacka.avdelning4@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

På obetalt belopp ska betalas avkastningsränta enligt 5 § räntelagen för tiden från tillträdet den 18 februari 2021 till förfallodagen eller den tidigare tidpunkt då betalning sker.

Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen ska betalas på obetalt belopp för tiden från förfallodagen till dess betalning har skett.

2. Sollentuna kommun ska ersätta E.G. för rättegångskostnader med 206 250 kr. Av beloppet avser 93 750 kr ombudsarvode.

3. E.G. ska ersätta Sollentuna kommun för rättegångskostnader med 60 000 kr. Hela beloppet avser ombudsarvode.

4. På beloppen under 2 och 3 ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen beräknas från dagen för denna dom till dess betalning sker.

5. Mark- och miljödomstolen avslår övriga i målet framställda yrkanden.

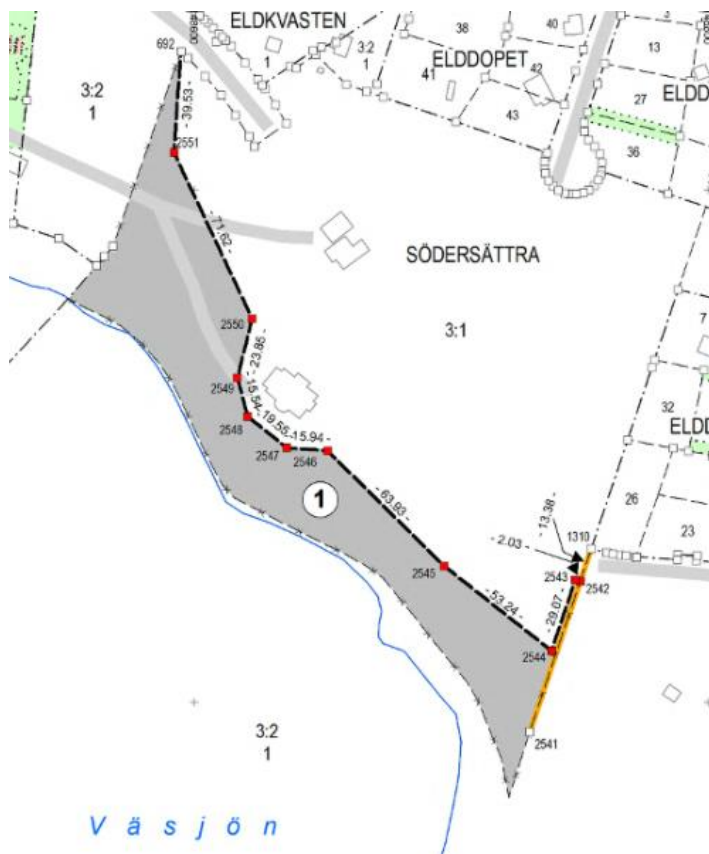
---

**INNEHÅLL**

PARTER.....	1
SAKEN.....	1
DOMSLUT.....	1
INNEHÅLL.....	3
BAKGRUND.....	4
YRKANDEN M.M. ....	5
E.G. ....	5
SOLLENTUNA KOMMUN.....	6
UTVECKLING AV TALAN.....	6
E.G. ....	6
SOLLENTUNA KOMMUN.....	15
DOMSKÄL.....	23
Fastighetsbildningsbeslutet.....	23
Ersättning.....	24
Betalningsfrist.....	31
Oskadlighetsprövning – panträttshavares säkerhet.....	32
Förtida tillträde.....	32
Rättegångskostnader.....	32
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02).....	33

## BAKGRUND

Lantmäteriet avslutade den 21 oktober 2020 en förrättning avseende fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande X och Y i Sollentuna kommun. Ett område om 8 833 m<sup>2</sup> överfördes enligt beslutet från X till Y (se figur 1 nedan).



Figur 1. Del av förrättningskartan som hör till förrättningens fastighetsbildningsbeslut



**YRKANDEN M.M.**

***E.G.***

Ägaren till X, E.G., har överklagat fastighetsbildnings-beslutet, ersättningsbeslutet samt beslutet om förtida tillträde. Hon har, efter justering av sina yrkanden vid sammanträdet den 28 september 2021, följande yrkanden.

*Fastighetsbildningsbeslutet*

Beträffande fastighetsbildningsbeslutet har hon yrkat att domstolen ska återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för genomförande av följande förrättningsåtgärder:

- a) bildande av servitut för den del av E.G.s avloppsanläggning som ligger på den frånreglerade marken, och
- b) fastighetsbestämning och därpå eventuellt följande fastighetsreglering av gräns mellan E.G.s vatten och den mark som kommunen yrkat överreglerad i förrättningen.

Hon yrkar särskilt, även om återförvisning inte sker, att fastighetsbestämning ska ske rörande hennes fastighets gräns i/mot Väsjön innan regleringen.

*Ersättningsbeslutet*

E.G. har yrkat att domstolen, med ändring av ersättningsbeslutet, bestämmer ersättningen till 23 175 000 kronor, varav 22 875 000 kronor avser ersättning för intrång, annan ersättning och uppräkningskostnader med 17,4 procent av den del av intrångsersättningen som avser tomtmark, medan 300 000 kr avser annan ersättning.

*Beslutet om förtida tillträde*

Hon har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om förtida tillträde.

*Rättegångskostnader*

Hon har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

### ***SOLLENTUNA KOMMUN***

#### *Ersättningsbeslutet*

Ägaren av Y, Sollentuna kommun, har överklagat ersättningsbeslutet endast beträffande tidpunkten för betalning. Kommunen har yrkat att betalning av ersättning utöver förskottsbeloppet ska ske inom tre månader från det att ersättningsbeslutet har fått laga kraft. Kommunen har medgivit att ersättningen höjs till 6 289 745 kronor, mot bakgrund av Lantmäteriets felräkning av antalet överförda kvadratmeter.

#### *Rättegångskostnader*

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i den del som målet har berört frågan om fastighetsbildning.

Vad gäller kostnaderna för E.G.s ombud och ersättningssakkunnig vitsordar kommunen att stå för dessa kostnader i den omfattning som domstolen anser skäligt men endast beträffande den del av målet som avser ersättning. Med tanke på hur ombud och sakkunnig argumenterat bör dock endast en begränsad del av dessa kostnader tillerkännas E.G.

### **UTVECKLING AV TALAN**

#### ***E.G.***

Till stöd för sina yrkanden har E.G. anfört bl.a. följande.

#### ***Fastighetsbildningsbeslutet***

I yttrande till Lantmäteriet den 29 juli 2020 avsnitt D.2 redogjorde E.G. för att hennes uppfattning är att vatten i Väsjön kan tillhöra hennes fastighet. Det kan noteras att kommunen tidigare hävdade detsamma. Saken är därefter inte bemött av förrättningslantmätaren och det är därmed inte klargjort (genom fastighetsbestämning) huruvida det finns vatten tillhörigt E.G. *utanför* det

överreglerade området. Det innebär med andra ord att en avsevärd del av gränsen för det överreglerade området inte är bestämd/oklar.

Detta utgör ett handläggningsfel hos lantmätaren och det förefaller — såväl mot bakgrund av felets art som ur processekonomisk synvinkel — lämpligt att beslutet undanröjs delvis och saken återförvisas för erforderlig handläggning i form av fastighetsbestämning i aktuell del.

I samma yttrande anfördes under avsnitt E att kommunen utfäst viss rättighet och att E.G. skulle återkomma i frågan om kommunen inte gjorde detta. I och med att ingen återkoppling skedde i frågan från lantmätaren antog E.G. att kommunen hade angett för lantmätaren vilka rättigheter det rörde sig om. Så förefaller dock inte vara fallet. Förrättningslantmätaren har underlåtit att ta denna fråga i något mer beaktande under förrättningen, med följd att nödvändiga rättighet-er för X på Y (det överreglerade området) aldrig uppläts eller än mindre utreddes. Någon utredning i egentlig mening om behovet av rättig-hetsupplåtelser verkar aldrig ha utförts av lantmätaren i förrättningen. Rätten att bibehålla den va-anläggning som sträcker sig under den frånreglerade marken borde ha tryggats genom ett officialservitut.

### ***Ersättningsbeslutet***

#### *Principer*

Ersättningen ska bestå av dels värdeminskningen för strandförlusten, dels ersättningen för markförlusten, dels uppräknig av ortsprisstatistiken som kan anses härröra från april 2019 till värdetidpunkten som är domdagen.

Ersättningen för strandförlusten ska bedömas med samma princip som i rättsfallet MÖD F 2388-18, dvs. att värdeminskningen beräknas som skillnaden mellan värdet före intrånget värderat utifrån allmänna fastighetstaxeringens belägenhetsklass 1 (egen strand) och värdet efter intrånget utifrån belägenhetsklass 2.

Ersättningen för markförlusten ska bedömas utifrån ett marginellt tomtvärde på 35 procent av det genomsnittliga värdet för en strandnära tomt (belägenhetsklass 2).

Värderingen ska på gängse sätt utgå ifrån förhållandena detaljplanen förutan, det vill säga utifrån vilket värde marken hade haft för det fall detaljplanen inte funnits.

#### *Bevisning*

E.G. har genom en anlita värderingsman, T.J., tagit fram en egen värdering, som lämnats till domstolen. Intrångsersättningen ska enligt den uppgå till 19 625 000 kronor för markianspråktagande enligt LM:s beslut, vilket närmare kommenteras nedan.

Enligt T.J.s genomgång på sammanträdet den 28 september 2021, dokumenterad i ingiven handling, ska därtill läggas en uppräknig med 17,4 procent av den del av nämnda värdering som avser tomtmark som frångår X. Detta därför att K/T-värdena enligt Mäklarstatistik ökat med 17,4 procent från april 2019 (1,38) till augusti 2021 (1,62).

#### *Det överförda områdets totalareal*

Som utgångspunkt kan noteras att X hittills har haft 32 607,7 m<sup>2</sup> landareal enligt fastighetsregistret. Av dessa frångår 8 833 m<sup>2</sup> fastigheten genom Lantmäteriets beslut.

#### *Andelen tomtmark*

I den av LM framtagna värderingen, förrättningsens aktbilaga UT4, framstår det som att aktuell värderingsman inte besökt fastigheten och därmed enbart gjort en skrivbordsvärdering. Detta har medfört att man tyvärr missat förutsättningarna. Det synes inte noterat att fastigheten är inhägnad med mera. LM:s värderare har därmed kommit att kraftigt underskatta vilken andel, enligt LM cirka 2 200 m<sup>2</sup>, av den frånreglerade marken som utgörs av tomtmark. Det framgår inte heller hur LM:s värderare nått slutsatsen att den totala tomtmarken uppgår till cirka 9 000 m<sup>2</sup>.

#### *Förlust av strand*

Vidare måste framhållas att det inte är vilka kvadratmeter som helst som frånreglerats, utan fastighetens hela strand. Detta innebär en omfattande förändring för den

herrgårdslika fastigheten med två bostadshus. Fastigheten är inhägnad och utgör en sammanhållen icke allemansrättsligt tillgänglig attraktiv fastighet som nu, så att säga, slås sönder.

*Ur det värdeutlåtande av T.J., vilket E.G. ingivit till domstolen:*

Enligt LMV-Rapport 1986:16 anges att förlust av strand inte bör inkluderas i en genomsnittsberäkning utan det faktum att strand frångår en fastighet bör istället värderas särskilt och åsättas ett fristående värde.

Av intresse i detta mål är rättsavgöranden i liknade fall. Det finns en aktuell dom 2019-06-27 av Mark- och miljööverdomstolen i mål F 2388-18 som rörde en mycket liknade intrångssituation som det här aktuella fallet. Mark- och miljööverdomstolen ansåg i det målet att värdeminskningen ska grundas på den metod klaganden hade använt och att marknadsvärdeminskningen för förlusten av strandkontakten ska bedömas utifrån värdeminskningen p.g.a. att tomterna förlorade sina stranddelar. Före intrånget värderades tomterna utifrån allmänna fastighetstaxeringens belägenhetsklass 1 (egen strand) och efter intrånget utifrån belägenhetsklass 2 (strandnära fastighet utan egen strand).

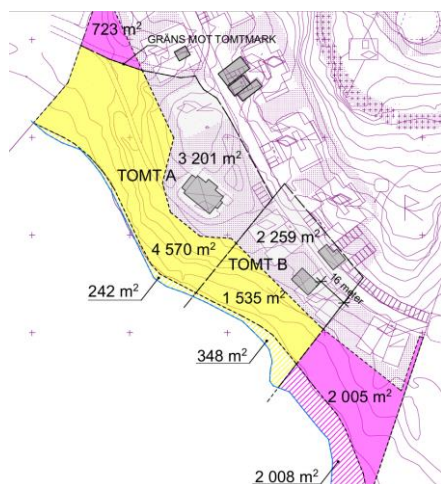
*Avstyckningsmöjligheter rörande det överförda området*

Ersättningen bör också bestämmas utifrån att det i det planlösa förhållande som rådde innan nuvarande detaljplan antogs, kunde avstyckas två bostadstomter.

Det finns två äldre bostadsbyggnader som nyttjats för permanentboende, på två separata tomter. Innan den nu gällande detaljplanen fanns icke något som skulle ha hindrat en avstyckning. I rättsfallet MÖD F 2388-18 bedömde domstolarna att de möjliga fastighetsbildningsåtgärderna icke kunde hindras av områdesbestämmelserna och icke heller av FBL 3 kap. 2 och 3 §§. Det här aktuella fallet motsvarar situationen i rättsfallet, vilket innebär att värdebedömningen ska göras på motsvarande sätt och att det hade varit möjligt att bilda två fastigheter med var sin bostadsbyggnad med omkringliggande tomter. Intrånget ska således bedömas utifrån att det är två tomter som berörs av det inlösta markområdet.

### *Ersättningsberäkning*

Vid utgångspunkten att lantmätarens gräns uppe på land är korrekt, är slutsatsen att herrgårdsbyggnadens tomt uppgick till cirka 7 771 m<sup>2</sup>, varav cirka 4 570 m<sup>2</sup> frånregleras fastigheten samt att den andra bostadsbyggnadens tomt uppgick till cirka 3 578 m<sup>2</sup>, varav cirka 1 535 m<sup>2</sup> frånregleras fastigheten.



*E.G.s illustration*

Totalt frånregleras fastigheten således cirka 6 105 m<sup>2</sup> tomtmark. För den större herrgårdsfastighetens tomt uppstår en värdeminskning på fastigheten om 5 600 000 kronor och en värdeminskning för markförlust om 3 000 000 kronor. För den andra bostadsbyggnadens tomt uppstår en värdeminskning om 4 200 000 kronor och en värdeminskning för markförlust om 2 100 000 kronor. Därtill kommer 2 728 m<sup>2</sup> råmark som frånregleras och ger upphov till en värdeminskning om 800 000 kronor. Detta ger sammantaget en värdeminskning om 15 700 000 kronor, vilket med 25 procents påslag ger 19 625 000 kronor. I det värdeutlåtande från T.J. som E.G. givit in till domstolen utvecklas ovanstående bl.a. enligt följande.

### *Värdeminskning utifrån förrättningsbeslutet, tomt A, förlust av strandområdet*

Enligt den gjorda tomtavgränsningen i E.G.s illustration ovan omfattar tomten A en area om ca 7 771 m<sup>2</sup> och den del av tomten som omfattas av inlösen (gul färg) uppgår till ca 4 570 m<sup>2</sup> och utgör hela tomtens stranddel. Stranden omfattas av en del nedanför herrgårdsbyggnaden med trappa ned till bryggan och med betongplattan, samt uteplats, mm, samt en strandlinje på ca 130 m. Den kvarvarande delen av tomten närmast herrgårdsbyggnaden sträcker sig ca 12 m

från huslivet mot vattnet och tomten avgränsas mycket snävt runt byggnaden i syd, nordväst och sydost. Den kvarvarande delen av tomten intill det inlösta området kommer att bli helt öppet exponerad för insyn från de som vistas inom parkmarken och även huvudbyggnadens altan mot vattnet och altanen mot väster kommer att öppet exponeras för insyn från de som är i parken. Den kvarvarande bakre, delen av tomten som ligger invid infartsvägen, se E.G.s illustration (vit del, 3 201 m<sup>2</sup>), är extensivt nyttjad och bedöms vara av begränsat intresse för en köpare. Restfastighetens värde bedöms således påverkas negativt av att hela stranddelen öppnas upp för allmänheten, vilket innebär en omfattande insyn över restfastigheten. Hela tomten var tidigare mycket exklusiv, helt avskild och ostörd.

Den ianspråktagna stranddelen, med arean ca 4 570 m<sup>2</sup> omfattar nära 60 % av tomten. Värdeinsänkningen för strandförlusten ska bedömas utifrån principerna i rättsfallet F 2388-18 och värdeskillnaden mellan tomtens värde före, en strandtomt med belägenhetsklass 1 och värdet efter, en strandnära tomt med belägenhetsklass 2.

M.K. har i UT 4, med stöd av det redovisade orsprismaterialet bedömt värdet till 14,84 mkr för en strandtomt med arean 4 000 m<sup>2</sup> och han bedömde inget tillkommande värde för tomtens resterande area 5 000 m<sup>2</sup>. Han bedömde tomtens värde för de första 2 000 m<sup>2</sup> till genomsnittspriset 5 300 kr/m<sup>2</sup> och värdenivån 10,6 mkr och för ytterligare 2 000 m<sup>2</sup> tomtarea åsätter han marginalvärdet 40 % i enlighet med fastighetstaxeringen och värdet 2.120 kr/m<sup>2</sup>, vilket gav värdenivån 4,24 mkr och sammanlagt värdet 14,84 mkr. Den av M.K. bedömda värdenivån ca 15 mkr synes rimlig för en strandtomt med en area om 4 000 m<sup>2</sup>. I detta fall är det dock fråga om en stor strandtomt med en strandlinje om ca 130 m och en beräknad arean om 7 771 m<sup>2</sup> med en mycket stor herrgårdsbyggnad och med boarea om 700 – 750 m<sup>2</sup>. Det är således fråga om en mycket stor sjötomt med en stor herrgårdsbyggnad och icke fråga om en normal villatomt med en villa. Därför bedömer jag att det icke går att strikt utgå från fastighetstaxeringens regler om taxeringsvärdet för en normal villatomt och det blir orimligt att icke åsätta något värde på den tomtedel om 3 771 m<sup>2</sup> som överstiger arean 4 000 m<sup>2</sup>. Detta gör att jag anser att M.K.s värdebedömning blir fel.

Med utgångspunkt från de här aktuella förhållandena (mycket stor strandtomt med stor herrgårdsbyggnad), samt mina erfarenheter anser jag att denna del bör åsättas ett marginellt tomtvärde om 50 % av fastighetstaxeringens åsatta marginalvärde på 40 % för tomtarean mellan 2 000 m<sup>2</sup> - 4 000 m<sup>2</sup>, vilket då ger ett marginalvärde på 20 % för arean mellan 4 000 m<sup>2</sup> – 7 771 m<sup>2</sup>. Marginalvärdet 20 % ska således ses som ett genomsnittligt värde för tomtarean över 4 000 m<sup>2</sup> upp till 7 771 m<sup>2</sup>. Med det av M.K. bedömda genomsnittsvärdet 5 300 kr/m<sup>2</sup> ger det med 20 % marginalvärde en värdenivå om 1 060 kr/m<sup>2</sup> och med tomt-arean 3 771 m<sup>2</sup> innebär det ett värdetillägg om, avrundat 4,0 mkr. Sammanlagt ger det ett avrundat värde före intrånget om 19 mkr (14,84 mkr + 4,0 mkr) för strandtomten A.

Värdet, efter inlösen av stranddelen, på den resterande tomten A, ska i enlighet med mål F2388-18 bedömas utifrån värdet av en strandnära tomt med belägen-

hetsfaktor 2. Skillnaderna mellan en strandtomt med belägenhetsfaktor 1 och 2 är enligt fastighetstaxeringens riktvärdeområde faktorn 1,7 respektive 1,2. Detta innebär ett värde efter intrånget på avrundat 13,4 mkr. **Förlusten av stranden** innebär således en bedömd **värdeminskning om 5,6 mkr** för strandtomten A.

*Värdeminskning, utifrån förrättningsbeslutet, tomt A, markförlust ca 4.570 m<sup>2</sup>*

I mål F 2388-18 ersattes markförlusten (434 m<sup>2</sup>) utifrån ett marginellt tomtvärde på 35 % eller med faktorn 0,35 av tomtens genomsnittliga värde med belägenhetsklass 2 (strandnära tomt). Enligt domen framgår också att klaganden yrkade en ersättning utifrån marginalvärdet 35 % eftersom han ansåg att avståndet till bostadsbyggnaden för tomt A var att betrakta som stort, men att det skulle uppkomma en påtaglig insyn från gångstråket inom naturmarken trots att avståndet från bostadshuset till naturmarkens närmaste del var ca 50 m.

Den här aktuella marken omfattar en stora area 4 570 m<sup>2</sup>, varav den närmast belägna delen av parkmarken ligger ca 12 m från herrgårdsbyggnaden och tomten avgränsas även mycket snävt runt byggnaden i nordväst och sydost. Den nordvästra delen av tomt A ligger på ett avstånd av längst ca 75 m från herrgårdsbyggnaden. Med hänsyn till rättsfallet och att markförlusten omfattar tomtmark som ligger på ett varierande avstånd från herrgårdsbyggnaden, bedöms att 50 % av den inlösta tomtarean eller, 2 285 m<sup>2</sup> närmast herrgårdsbyggnaden bör sättas ett marginellt tomtvärde om 50 % och den resterande delen i nordväst med tomtarean 2 285 m<sup>2</sup> bör sättas ett marginellt värde om 25 %. Värdet av en strandnära fastighet med belägenhetsfaktor 2 har tidigare bedömts utifrån tomtarean 7 771 m<sup>2</sup> till värdenivån 13,4 mkr, vilket ger ett genomsnittligt pris om 1 724 kr/m<sup>2</sup>. Detta innebär att en närmast belägna tomtdelen med arean 2 285 m<sup>2</sup> bör sättas ett marginalvärde om 50 % eller 862 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger värdeminskningen 1,970 mkr. Den nordvästra delen av tomt A med arean 2 285 m<sup>2</sup> bedöms på motsvarande sätt med ett marginalvärde om 25 % eller 431 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger värdeminskningen 0,985 mkr. Sammanlagt bedöms således **värdeminskningen p.g.a. markförlusten till avrundat 3,0 mkr** för tomt A.

*Värdeminskning utifrån förrättningsbeslutet, tomt B, förlust av strandområdet*

Enligt den gjorda tomtavgränsningen i E.G.s illustration omfattar tomt B en beräknad area om 3 794 m<sup>2</sup> och den del av tomt B som omfattas av inlösen (gul färg) uppgår till 1 535 m<sup>2</sup> och utgör hela tomtens stranddel. Stranden omfattar delen nedanför byggnaden med bl.a. vacker sjöutsikt från uteplatsen, mm, samt en strandlinje på ca 60 m. Den kvarvarande delen av tomt B närmast byggnaden sträcker sig ca 7 m från huslivet i riktning mot parkmarken och vattnet. Den bakre, kvarvarande delen av tomt B som omfattar infartsvägen och mark intill uthuset bedöms vara av begränsat intresse för en köpare.

Värdeminskningen för strandförlusten ska bedömas utifrån principerna i rättsfallet F 2388-18 och värdeskillnaden mellan tomtens värde före, en strandtomt med belägenhetsklass 1 och värdet efter, en strandnära tomt med belägenhetsklass 2, vilket motsvarar den här gjorda bedömda värdeminskningen för tomt A. Tomten



B omfattar en area om 3 794 m<sup>2</sup>, vilket enligt motsvarande bedömning som för tomten A ger det ett värde före strandförlusten på 14,4 mkr och värdet efter strandförlusten till 10,2 mkr. **Förlusten av stranden** innebär således en bedömd avrundad **värdeminskning om 4,2 mkr** för strandtomten B.

*Värdeminskning utifrån förrättningsbeslutet, tomt B, markförlust om 1 535 m<sup>2</sup>*

Värdeminskningen för markförlusten bör bedömas på motsvarande sätt som för tomten A och utifrån ett marginellt tomtvärde om 50 %. Den ianspråktaga stranddelen, med arean ca 1 535 m<sup>2</sup> omfattar ca 40 % av tomten. Värdet av en strandnära fastighet med belägenhetsfaktor 2 har ovan bedömts utifrån tomtarean 3.794 m<sup>2</sup> till värdenivån 10,2 mkr, vilket ger ett genomsnittligt pris om 2 688 kr/m<sup>2</sup>. Detta innebär att markförlusten omfattande arealen 1 535 m<sup>2</sup> bör åsättas ett marginalvärde om 50 % eller 1.344 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger värdet 2,063 mkr. Således bedöms **värdeminskningen p.g.a. markförlusten till avrundat 2,1 mkr** för tomten B.

*Inlösen av råmark utifrån förrättningsbeslutet*

Enligt LM:s fastighetsbildningsbeslut omfattar det inlösta området en areal om 8 833 m<sup>2</sup> och den sammanlagda arean som bedöms ligga utanför tomtmarken har beräknats till 2 728 m<sup>2</sup>, två rödmarkerade områden på kartan (på sid. 10 i denna dom). Dessa delar ska ersättas utifrån ett råmarksvärde. M.K. har bedömt att råmarksvärdet i aktuellt läge skall motsvara 4 % av det av M.K. bedömda genomsnittliga tomtvärdet, eller 210 kr/m<sup>2</sup>. Det kan noteras att S.B. i sitt värdeutlåtande den 11 oktober 2019 bedömt råmarksvärdet för den berörda fastigheten till 300 kr/m<sup>2</sup>. För den här berörda stranddelen vid Väsjön, ca 8 100 m<sup>2</sup> bedömer S.B. att ersättningen för hela området ska grundas på ett marginellt tomtvärde om 70 % av det genomsnittliga tomtmarksvärdet 370 kr/m<sup>2</sup>, vilket ger nivån 260 kr/m<sup>2</sup>. Enligt min bedömning omfattar ett allmänt förväntningsvärde eller råmarksvärde generella tätbebyggelseförväntningar och rör större områden och bör icke delas in i olika delområden med olika förväntningar. Med hänsyn till detta och ovanstående, bedöms råmarksvärdenivån till 300 kr/m<sup>2</sup> och värdeminskningen för den övriga ianspråktaga delen med arean 2 728 m<sup>2</sup> uppgår då till en avrundad nivå om **800 000 kr**.

*Sammanfattning - Ersättning utifrån förrättningsbeslutet*

Med utgångspunkt från vad som här ovan redovisats bedöms att den sammanlagda värdeminskningen utgörs av värdeminskningen för tomten A, för strandförlusten om 5,6 mkr och för markförlusten 3,0 mkr och för tomten B, för strandförlusten om 4,2 mkr och för markförlusten 2,1 mkr, samt för övrig del 0,8 mkr, vilket ger sammanlagt en **värdeminskning om 15,7 mkr**. På detta belopp ska ett påslag göras med 25 %, vilket innebär att **intrångsersättningen bedöms till 19,625 mkr, utifrån det av LM fattade fastighetsbildningsbeslutet**.

*Annan ersättning*

Inom det reglerade området och utanför detta finns en brygga och betongplatta som tillhör E.G.. Båda dessa går förlustiga om E.G. inte får servitut för dessa. Värdet för dessa bedöms till 50 000 kronor. Därutöver öppnas E.G.s idag helt privata fastighet upp för allmänheten genom regleringen och återprivatiserande åtgärder krävs för den del som återstår. Kostnaden för detta bedöms till 250 000 kr.

Sammantaget bör, utöver intrångsersättning, ersättning för annan skada utgå med 300 000 kr.

*Betalningsfrist*

E.G. har medgett 30 dagars betalningsfrist från det att ersättningsbeslutet fått laga kraft.

*Förtida tillträde*

För förtida tillträde krävs särskilda omständigheter.

Redan på den grund att sökanden inte angett någon omständighet som talar för förtida tillträde saknar lantmätarens beslut i denna del laga grund; det måste ankomma på sökanden att påstå en omständighet och inte på lantmätaren att *ex officio* konstruera denna. Därtill föreligger ingen särskild omständighet i detta fall.

Det är korrekt att regleringen är detaljplaneenlig, men i detta fall kan kommunen inte göra bruk av marken för dess detaljplaneenliga användning förrän det finns en strandskyddsdispens. Någon sådan finns inte idag. Intill dess en sådan dispens finns kan det omöjligen finnas en *särskild omständighet att i förtid* få tillträda marken.

Det kan noteras att lantmätaren angett som skäl att det så kallade blågröna stråket ska kunna anläggas. Stråket kan dock för närvarande inte anläggas. Det är uppenbart att den av lantmätaren föregivna omständigheten inte i dag kan motivera ett förtida tillträde.

Förtida tillträde får endast tillgripas när det är praktiskt sett uteslutet att regleringen kommer att ändras. Kommunens önskade reglerings tillåtlighet förutsätter en

strandskyddsdispens som inte finns idag och som länsstyrelsen till yttermera visso beslutat att officialpröva. Därtill måste framhållas att lantmätaren inte försäkrat sig om var gränserna går kring det reglerade området, vilket även det rimligen kan leda till en annan bedömning rörande regleringen när väl de riktiga fastighetsförhållandena är tillfredställande utredda.

*Särskilt om värdetidpunkt och uppräknings*

Om domstolen med hänsyn till det förtida tillträdet kommer fram till att värdetidpunkten ska förläggas vid en tidigare tidpunkt än domstolens dom, innebär det inte någon förändring av den uträkning som skett enligt ovan med angivande av K/T-tal för Sollentuna kommun. Skulle domstolen anse att en sådan tidpunkt ska utgöra värdetidpunkt, ska sedvanlig uppräknings med konsumentprisindex ske från den tidpunkten fram till dom. På ännu ej betalt överskjutande belopp tillkommer även avkastningsränta.

***SOLLENTUNA KOMMUN***

Till stöd för sin inställning har kommunen anfört bl.a. följande.

***Fastighetsbildningsbeslutet***

Sollentuna kommun ifrågasätter inte att bryggan tillhör E.G. fram till det att fastighetsbildningen har registrerats i fastighetsregistret. Kommunen har utgått från att den utgör ett omedelbart fastighetstillbehör till X (enligt 2 kap. 1 § JB, ev. i kombination med 1 kap. 6 § JB). När marköverföringen, inklusive bryggan och övriga eventuella anläggningar, registreras i fastighetsregistret kommer dock äganderätten även till bryggan övergå och bli fastighetstillbehör till Y. Något särskilt stöd i detaljplanen är inte nödvändigt för att fastighetstillbehöret, bryggan, ska byta fastighetstillhörighet.

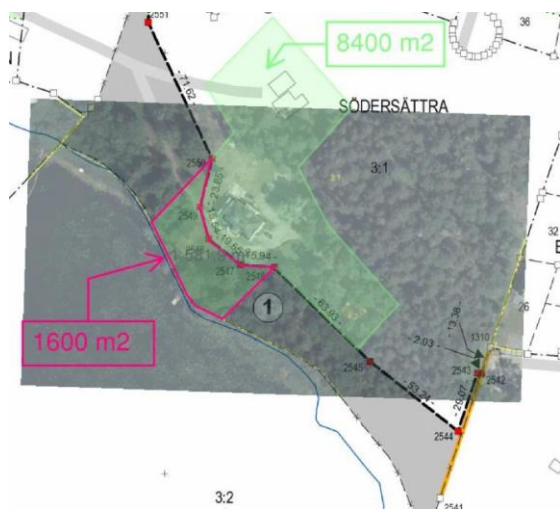
### *Ersättningen*

#### *Det överförda områdets totalareal*

X är belägen invid Väsjöns nordöstra strand och har en areal om cirka 3 hektar. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad och ett antal mindre kompletteringsbyggnader. Marken kring byggnaden är hävdad som tomtmark medan stora delar av fastigheten i övrigt utgörs av relativt kuperad skogsmark. X omfattas av strandskyddsbestämmelser.

#### *Andelen tomtmark*

Det område som i Lantmäteriets värderingsutlåtande avgränsats som tomtplats eller hävdad tomtmark, uppskattas till totalt ca 9 000 m<sup>2</sup>, varav strandzonen uppskattas till ca 2 200 m<sup>2</sup>. Området är omotiverat väl tilltaget vad gäller strandzonen och bör endast bedömas omfatta den öppna tomtplatsen. I förevarande fall kan ianspråktagen tomtmark inom strandzonen uppskattas till 1 600 m<sup>2</sup>, se kartbild nedan.



### *Ortsprisanalys*

Det område som överförs till Y bedöms vara tomtmark med marginal-värde. Efter undersökning av ortprisunderlag har sju jämförbara fastighetsöverlåtelse-er identifierats. Dessa fastighetsöverlåtelse-er visar på ett genomsnittligt pris om ca 6 700 000 kr, ett genomsnittligt tomtmarksvärde på 4 100 kr/m<sup>2</sup>, med en genomsnittlig tomtareal om ca 1 600 m<sup>2</sup> (se tabell på nästa sida).

Nr	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	Totalareal	Belägenhet
1	210	Z	2019-03-27	4 000	4 274	936	3
2	210	A	2019-03-27	4 000	4 219	948	3
6	210	B	2018-09-06	6 000	3 997	1 501	3
8	210	C	2016-11-07	6 800	3 340	2 036	3
9	210	C	2016-09-30	6 800	3 340	2 036	3
7	210	D	2017-12-18	8 100	5 172	1 566	3
5	210	E	2018-11-26	1 000	4 589	2 397	1
<b>Medel ovägt</b>				<b>6 671</b>	<b>4 133</b>	<b>1 631</b>	
<b>Median</b>				<b>6 800</b>	<b>4 219</b>	<b>1 566</b>	

I jämförelse med värderingsobjektet kan det konstateras att dessa objekt avser vad som får anses utgöra normala småhustomter beaktat tomtstorlek och möjliga bebyggelsevolym. Fastigheten E bedöms som mest jämförbar med värderingsobjektet eftersom den utgörs av en strandtomt mot Norrviken med en areal om ca 2 400 m<sup>2</sup>. Lägesmässigt bedöms dock E – med hänsyn till sjökvaliteten respektive närheten till allmänna kommunikationer, handel och service – som mer attraktiv än värderingsobjektet. Värderingen av E:s jämförbarhet med nu aktuellt markområde bör även ses i ljuset av Väsjöns tidigare status. Väsjön, och därmed X:s klassificering som en strandfastighet, var före de åtgärder som nämns i det föregående på flera sätt mer att jämföras med en våtmark än en insjö. Detta ska tas i beaktande vid bedömningen av jämförelseobjekt.

LM har i sin ortsprisanalys endast tagit med fem jämförelseobjekt medan Svefa AB:s underlag innehåller 40 procent fler jämförbara försäljningar. Dessutom skiljer sig en av LM:s fem redovisade försäljningar avsevärt från de fyra övriga. LM har också bortsett från att medianvärdet ligger 1 000 kr lägre än medelvärdet, något som bör tas i beaktande för att få ett mer korrekt uppskattat marknadsvärde. Därutöver har flera försäljningar som kan ge en indikation på nuvarande marknadsvärde exkluderats i LM:s underlag. Svefa AB:s ortprismaterial utgör därför en bättre grund än LM:s för att fastställa det nuvarande marknadsvärdet.

Utifrån de få försäljningar av jämförbara objekt som har skett under tiden efter Svefa AB:s värdering fram till gällande värdetidpunkt, kan konstateras att det tidigare framtagna ortprismaterialet fortsatt står sig med ett genomsnittligt tomtmarknadsvärde på 4 100 kr. Detta ska användas i värderingsmodellen.

Den i fastighetsbildningsbeslutet överförda delen av X utgör totalt 8 833 m<sup>2</sup> varav, som tidigare nämnts, max 1 600 m<sup>2</sup> kan anses vara ianspråktagen tomtmark. Att anta att genomsnittsvärdet är detsamma för en så pass mycket större tomt än de i ortprisunderlaget, är inte rimligt. Inom det aktuella riktvärdeområdet (0163012), är genomsnittsvärdet för normaltomten 1 500 kr/m<sup>2</sup> (3 000 000 kr och normaltomtens storlek är 2 000 m<sup>2</sup>). Korrigeringsbeloppet är 600 kr/m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 40 procent av genomsnittsvärdet. Enligt taxeringsmodellen ges inget tillskott för arealer över dubbla normaltomtens areal.

Om man tillämpar detta förhållande tillsammans med det framtagna ortsprisunderlaget, bedöms det genomsnittliga tomtmarksvärdet för X, efter areal-justering, till 1 366,7 kr/m<sup>2</sup> enligt följande beräkning.

1. Korrigeringsbelopp  $4\,100 \text{ kr/m}^2 \times 40\% = 1\,640 \text{ kr/m}^2$ .
2.  $4\,100 \text{ kr/m}^2 \times 2\,000 \text{ m}^2 + 1\,640 \text{ kr/m}^2 \times 2\,000 \text{ m}^2 = 11\,480\,000 \text{ kr}$ .
3. Ianspråktagen tomtmark inom hela fastigheten bedöms till 8 400 m<sup>2</sup>.
4.  $11\,480\,000 \text{ kr} / 8\,400 \text{ m}^2$  ger 1 366,7 kr/m<sup>2</sup>.
5. Ett markavstående på 1 600 m<sup>2</sup> tomtmark medför en marknadsvärdeminskning motsvarande  $1\,600 \times 1\,366,7 = 2\,186\,667 \text{ kr}$ .
6. Enligt påslaget med 25 % som ska göras enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL skulle intrångsersättningen kunnat vara 2 733 333 kr i denna del.

#### *Råmarksvärde*

Det är, som Lantmäteriet anger, skäligt att anta att ett råmarksvärde utgör 3-5 % av ett genomsnittligt tomtmarksvärde. Det genomsnittliga tomtmarksvärdet har enligt ovan bedömts till 4 100 kr/m<sup>2</sup>. Ett genomsnittligt råmarksvärde, som utgör 4 % av tomtmarksvärdet, bedöms i det här fallet som skäligt, vilket ger 164 kr/m<sup>2</sup>.

Den del av det berörda markområdet som innehåller råmark utgör 7 233 m<sup>2</sup> ( $8\,833 \text{ m}^2 - 1\,600 \text{ m}^2$ ). Råmarken ska utifrån ovan ersättas med  $7\,233 \text{ m}^2 \times 164 \text{ kr} = 1\,186\,212 \text{ kr}$ . Enligt påslaget med 25 % som ska göras enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL skulle ersättningen kunnat vara 1 482 765 kr i denna del.

*Förfallodag för ersättningen*

Eftersom det inte kan antas att fastighetsbildningsbeslutet och ersättningsbeslutet får laga kraft vid samma tidpunkt, är det inte rimligt att eventuell ersättning utöver förskottet ska behöva betalas förrän ersättningsbeslutet fått laga kraft. Av bland annat det skälet ska betalningsskyldigheten i Lantmäteriets ersättningsbeslut justeras till att istället föreskriva tre månader från det att ersättningsbeslutet fått laga kraft.

*Avstyckningsmöjlighet*

De förhållanden som ska ligga till grund för ersättningsberäkningen är de faktiska förutsättningarna som förelåg innan detaljplanen fick laga kraft och med bortseende från denna detaljplan. I klagoskriftens värdering i bilaga 6 (domstolens aktbilaga 22), i det följande benämnd PM:n, anges att det före detaljplanen hade varit möjligt att avskilja två bostadsfastigheter från X, något som kommunen kraftigt ifrågasätter med tanke på de faktiska förutsättningar som rådde innan detaljplanen fick laga kraft. Därutöver ifrågasätts även kopplingen till stranden.

*Läget*

Majoriteten av marken inom X är mark som inte kan anses ingå i hemfridszon. Påståendet i PM:ns avsnitt 3 stycke 5, angående att hela fastigheten skulle vara privat och inte allemansrättsligt tillgänglig är därför felaktigt. Mark utanför hemfridszonen ska normalt vara allemansrättsligt tillgänglig, särskilt om det upplevs som "naturmark" (Grosses eget överklagande, daterat 2020-10-29, p. 45). Tillgängligheten är här visserligen begränsad på grund av det höga staketet som framgår av PM:ns bilaga 3, men marken är allemansrättsligt tillgänglig sjövägen. I detta fall är det dessutom oklart om det höga staketet är lagligen uppfört (jfr MMD Nacka 2020-12-18, F 6355-20 s. 10-11).

### *Värderingsmodell*

I PM:n anges vidare (s. 11) att den sakkunnige, med hänvisning till X:s och huvudbyggnadens storlek, ”anser” att de gängse värderingsmodellerna ska frångås. Som kommunen tidigare anfört utgör inte hela X tomtmark utan stora delar av den ingående marken ligger utanför byggnadernas respektive tomtplatser/hemfridszoner. Därutöver finns det inte stöd i vare sig lag eller praxis för en sådan bedömning som framgår av PM:n. Sollentuna kommun vidhåller därför att ersättningsbedömningen vad gäller frågan om vad som ska anses utgöra tomtmark, ska göras utifrån de faktiska förhållanden som gäller vid beräkning av taxeringsvärdet, dvs enligt regelverket för fastighetstaxering i berört område.

### *Värdehöjande åtgärder*

Vid en jämförelse mellan E.G.s kombinerade rivnings- och bygglovsansökan, daterad 2018-10-19 (ingiven till domstolen, se även Bild 6 nedan) och den i PM:n bifogade fotodokumentationen (se även Bild 7 nedan), framgår att den påstådda tjänstebostadsbyggnaden och markanvändningen runt denna, har genomgått väsentliga förändringar efter det att detaljplanen fått laga kraft. Bevisning avseende vissa av de värdehöjande förändringar som skett efter att detaljplanen fått laga kraft, både vad avser byggnaden och försöket till utvidgning av hemfridszon, framgår även av ortofotomaterialet från åren 2013 till 2020.

### *PM:ns Tomt A*

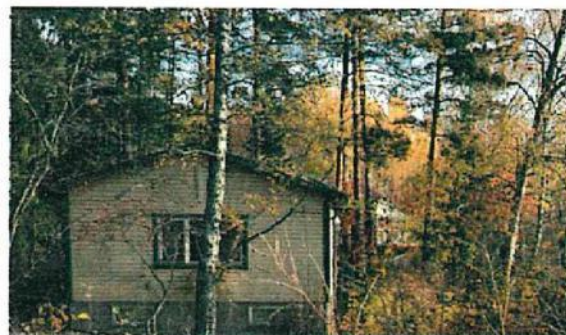
Vad gäller den i PM:n påstådda Tomt A har den givits en väl generös utbredning. Stora delar av den i Tomt A angivna marken kan inte anses ingå i huvudbyggnadens tomtplats. Exempelvis är den nu öppna ytan i den nordvästliga delen av Tomt A väl avskild från huvudbyggnaden genom vegetation (träd).



*PM:ns Tomt B*



Tjänstebostad (TB)



*Bild 6 - Utklipp från Bilaga 08 till rivnings- och bygglovsansökan*



*Bild 7 - Utklipp MMD:s aktbilaga 22, s. 24*

Rivningslov för den aktuella byggnaden erhöles i december 2018 och E.G. har i ansökningshandlingarna angivit att byggnadens tekniska status varit ”högst bristfällig”. Av fotodokumentationen i bygglovsansökan (se även Bild 6 ovan) framgår det tydligt att byggnaden varit i undermåligt skick, så som E.G. angivit, och även att omgivande mark var förvildad vilket betyder att den eventuella tomt/hemfridszon som tillhört byggnaden var ytterst begränsad i omfattning. Inför detaljplanens antagande var således inte byggnaden över huvud taget beboelig och de värdehöjande åtgärder som vidtagits efter att detaljplanen fått laga kraft (se Bild 7) ska inte beaktas. Det får därför anses ostridigt att bostadsbyggnadens (lagliga) hemfridszon inte sträcker sig så långt som in i det område som utgör allmän plats i detaljplanen.

I det rättsfall (mål nr F 2388-18) som sakkunnig hänvisar till i PM:n s. 7 hanteras ”självständiga bostadsbyggnader med egna tomter som används för åretruntboende”. Det faktiska förhållande som rådde vid tidpunkten för när detaljplanen för

Södersättra fick laga kraft, överensstämmer inte med de förutsättningar som presenteras i åberopat rättsfall.

I sammanhanget vill kommunen påtala att om en byggnad är förfallen, ett återställande av byggnaden är att se som ett dispenspliktigt uppförande av en helt ny byggnad. Om en byggnads dåliga skick beror på att den i praktiken har övergivits och inte använts under lång tid anses en upprustning inte utgöra en reparation, utan klassas istället som uppförande av helt ny byggnad (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr 7404-08). Den upprustning som den tidigare nedgångna byggnaden har undergått på senare år och den ändrade användningen av marken ner mot sjön, ska därför inte påverka hur ersättningen för det överförda markområdet ska beräknas. Sammanfattningsvis är det kommunens uppfattning att det inte hade varit möjligt att för denna byggnad avskilja en bostadsfastighet som inbegriper strandområdet söder om byggnaden.

Om domstolen, trots det tidigare anförda, bedömer att det hade varit möjligt att avskilja en egen fastighet med den förfallna tjänstebostaden som huvudbyggnad, vill Sollentuna kommun påtala följande. I taxeringen för X finns inte någon belägenhetsfaktor angiven eftersom fastigheten är taxerad i 300-serien. Vid en taxering av den potentiella bostadsfastigheten i 200-serien skulle fastigheten mer troligen åsättas belägenhetsfaktor 2 och inte 1 såsom anförts i PM:n. Med tanke på den förhållandevis omfattande uppgrundningen som föreligger, särskilt i den här aktuella delen av X, skulle den nybildade bostadsfastigheten inte uppfylla kravet på egen strand. Konkreta exempel på att uppgrundningar har sådana effekter vid taxeringen framgår av t.ex. ett kvarter i Vaxholm (registerkarta och taxeringsuppgifter för en av fastigheterna ingivna till domstolen).

Avslutningsvis vill kommunen åter belysa att E.G. grundar flertalet av sina ersättningsanspråk utifrån värdehöjande åtgärder som hon själv vidtagit flera år efter det att detaljplanen fått laga kraft.

## DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör nu målet efter att ha hållit syn och sammanträde den 28 september 2021 och ytterligare ett sammanträde den 8 december 2021. Vid sammanträdena har på E.G.s begäran hållits partsförhör med henne samt vittnesförhör med A.G. och G.G.

### *Fastighetsbildningsbeslutet*

Huruvida vattenområde utanför planområdet tillhör X eller inte, saknar enligt mark- och miljödomstolens uppfattning betydelse för riktigheten i det över-klagade fastighetsbildningsbeslutet. Den osäkerhet som eventuellt finns sedan tidigare kring fastighetstillhörighet för vattenområdet utanför detaljplanen, påverkar inte det nu aktuella fastighetsbildningsbeslutet, som uteslutande rör ett område inom detaljplanen. Att fastighetsbestämning inte skett innebär följaktligen inte att fastighetsbildningsbeslutet är att betrakta som felaktigt. Då fastighetsbestämning således inte var nödvändig för att genomföra den ansökta fastighetsbildningen och inte heller någon sakägare under förrättningen hade yrkat på fastighetsbestämning, var det korrekt av Lantmäteriet att inte vidta fastighetsbestämning. Mark- och miljödomstolen avslår därför E.G.s yrkande om att fastighetsbestämning ska vidtas såsom en nödvändig förutsättning för den genomförda fastighetsregleringen och att förrättningen därför ska återförvisas till Lantmäteriet.

E.G. har inte under förrättningen yrkat att det genom fastighetsreglering ska inrättas något servitut för avlopp. Ett sådant officialservitut var inte heller förutsatt i detaljplanen eller avtalat med kommunen. Mark- och miljödomstolen bedömer dessutom att det är en öppen fråga huruvida det skulle ha stridit mot detaljplanen – och därmed mot 3 kap. 2 § FBL – att bilda ett sådant officialservitut inom allmän plats. Sammantaget anser domstolen att det var korrekt av Lantmäteriet att inte pröva om något servitut för avlopp skulle inrättas. Mark- och miljödomstolen avslår därför E.G.s yrkande om återförvisning av förrättningen till Lantmäteriet för inrättande av servitut för avloppsanläggning.

### *Ersättning*

#### *Prövningsramen*

I den del målet avser ersättning är det dispositivt, dvs. beroende av hur parterna för sin talan.

Lantmäteriets beslut och parternas talan sammanfattas i tabellen nedan.

	LM	E.G.	Sollentuna kommun
<b>Tomtmarken och dess strandförlust</b>	A markförlust $1\,648 \text{ kr/m}^2 \times 2\,200 \text{ m}^2 =$ <b>3,6 milj.kr</b>	A markförlust $1\,724 \text{ kr/m}^2 \times (4\,570 / 2) \text{ m}^2 \times 50\%$ $+ 1\,724 \text{ kr/m}^2 \times (4\,570 / 2) \text{ m}^2 \times 25\% =$ 3,0 milj.kr  B markförlust $2\,688 \text{ kr/m}^2 \times 1\,535 \text{ m}^2 \times 50\% =$ 2,1 milj.kr  A strandförlust 5,6 milj. kr  B strandförlust 4,2 milj. kr  <u>Uppräkning</u> Summan 14,9 milj. kr x 1,174 = <b>17,5 milj. kr</b>	
<b>Råmark</b>	$210 \text{ kr/m}^2 \times 5\,893 \text{ m}^2 =$ <b>1,2 milj.kr</b>	$300 \text{ kr/m}^2 \times 2\,728 \text{ m}^2 =$ <b>0,8 milj.kr</b>	
<b>Intrångsersättning totalt inkl. 25 % påslag</b>	Ersättningsbeslutet <b>6 078 900 kr</b> (varav 4 559 175 kr förskott)	<b>(17,5 + 0,8) x 1,25 =</b> <b>22 875 000 kr</b>	Medgivet belopp <b>6 289 745 kr</b>

E.G. har även yrkat 300 000 kr för annan ersättning. Mark- och miljö-domstolen har alltså att bedöma vilken storlek ersättningen skäligen ska ha mellan 6 289 745 kronor och 23 175 000 kronor.

#### *Ersättningsprinciper*

Den aktuella marken hade alternativt kunnat tas i anspråk av kommunen såsom allmän plats genom tvångsförvärv enligt PBL eller expropriationslagen, ExL. Enligt 5 kap. 10 a § FBL ska därför 4 kap. ExL tillämpas vid den värdering som ska läggas till grund för ersättningsbeslutet. Vad detta innebär framgår korrekt i förrättingens

aktbilaga UT4. Ingen av parterna har vänt sig mot själva principen. Förtida tillträde har skett i och med att kommunen betalat det förskott på ersättning som var ett villkor för det förtida tillträdet. Domstolen har inte funnit skäl för att upphäva förordnandet om förtida tillträde (se sid. 32). Värdetidpunkten för domstolens avgörande av slutlig ersättning är därför, enligt 4 kap. 4 § expropriationslagen, tillträdesdagen, som är den dag då kommunen betalade ersättningen, dvs. den 18 februari 2021.

*Andelen tomtmark av det överförda området*

Parterna är oeniga om hur stor del av de överförda 8 833 m<sup>2</sup> som ska värderas som tomtmark. E.G. anser att det är 6 105 m<sup>2</sup> uppdelade på två tomtplatser; den ena tillhörig huvudbyggnaden (4 570 m<sup>2</sup>) och den andra tillhörig den f.d. tjänstebostaden, medan Lantmäteriets bedömning är 2 200 m<sup>2</sup> i anslutning till huvudbyggnaden.

Mark- och miljödomstolen har först tagit ställning till om en tomt kring den f.d. tjänstebostaden skulle kunna bedömas ha sträckt sig ut i nu aktuellt regleringsområde, om idag hade rätt de *planförhållanden* som rådde innan detaljplanen fick laga kraft, dvs. då området inte var planlagt än. Domstolen har därvid funnit att ingen del av det nu överförda området är – eller skulle kunna ha varit – såsom tomt-plats för tjänstebostadsbyggnaden legalt ianspråktagen från de intressen som strand-skyddet har till syfte att skydda. Detta grundas på vad som framkommit i målet om att tjänstebostadsbyggnaden under en inte obetydlig period efter den tidpunkt då det allmänna strandskyddet infördes (år 1975) har varit i mycket dåligt och t.o.m. rivningsmoget skick utan omgivande tomtanläggningar, med intilliggande natur som inte kan anses ha varit ianspråktagen för boende på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, från tätt inpå huset ned till stranden. De uppgift-er som lämnats under förhören vid sammanträdena i målet, motiverar inte domstol-en att göra någon annan bedömning. Det har heller inte framkommit att någon strandskyddsdispens har beviljats för utvidgning av denna mycket begränsade tomtplats som de facto torde ha förevarit.

Mark- och miljödomstolens uppfattning är alltså att den nu aktuella marköverföringen, i det fiktiva fall att detaljplanen inte hade gällt, inte skulle ha inkräktat på någon legalt ianspråktagen tomtplats kring den f.d. tjänstebostaden.

Andelen tomtmark av de överförda 8 833 m<sup>2</sup> utgörs alltså i sin helhet av vad som legalt varit ianspråktaget såsom tomtplats runt huvudbyggnaden. Liksom Lantmäteriet anser mark- och miljödomstolen, efter att ha tagit del av handlingarna i målet samt ha hållit syn på platsen, att denna del ska anses vara 2 200 m<sup>2</sup>.

#### *Metod för ersättning av förlust av strand*

Lantmäteriet har i förrättningsprotokollet redovisat sin bedömning att det utgör tillräckligt beaktande av att stranden bortregleras från fastigheten, att ersättningen för den del av det överförda området som kan anses ha ingått i tomt, grundas på genomsnittsvärde istället för marginalvärde per kvadratmeter. Enligt värderingsutredningen i förrättningsens aktbilaga UT4, grundas denna bedömning på vad Mark- och miljööverdomstolen tillämpat i sitt mål F 2388-18. Det förefaller emellertid som om både den sakkunnige värderaren och förrättningslantmätaren misstagit sig därvidlag, eftersom det i det målet var så att Mark- och miljööverdomstolen uttalade att just detta synsätt, vilket underrätten lagt till grund för sitt avgörande, *inte* var riktigt.

E.G. anser att metoden istället ska vara den som Mark- och miljööverdomstolen tillämpade i det nämnda avgörandet (F 2388-18). Mark- och miljööverdomstolen ansåg – till skillnad från underinstansen i det målet – att marknadsvärde-minskningen för förlusten av strandkontakten skulle bedömas i två steg; dels arealförlusten, dels strandförlusten. Den senare bedömningen med hjälp av ortsprisanalys utifrån tillgängliga jämförelseköp i kombination med den proportion som enligt fastighetstaxeringen ska gälla mellan belägenhetsklass 1 (egen strand) och belägenhetsklass 2 (strandnära fastighet utan egen strand).

Kommunen har i föreliggande mål varken klagat på Lantmäteriets nyss nämnda bedömning eller bemött vad E.G. anfört om att den värdeminskning det

innebär för X att skiljas från stranden, bör värderas särskilt på annat sätt.

Mark- och miljödomstolen anser att det är lämpligt och skäligt att använda den metod som Mark- och miljööverdomstolen tillämpade i sitt mål F 2388-18, dvs. utöver ersättning för markförlusten bedöma en ersättning för den marknadsvärde-minskning som strandförlusten som sådan förorsakar den tomtmark som blir kvar efter fastighetsregleringen. Emellertid anser mark- och miljödomstolen – såsom framgått i föregående avsnitt – att det endast är tomtens kring huvudbyggnaden som kan anses förlora strand. Domstolen har funnit skäligt att anse denna utgöra 5 700 m<sup>2</sup> före och 3 500 m<sup>2</sup> efter fastighetsregleringen.

#### *Avstyckningsmöjligheter rörande det överförda området*

Mot bakgrund av domstolens ställningstaganden ovan under rubriken *Andelen tomtmark av det överförda området*, kan det inte anses att fastighetsbildningsbeslutet, i ett fingerat planlöst tillstånd, skulle ha hindrat avstyckning av någon legalt ianspråktagen tomtplats kring tjänstebostadsbyggnaden, eller minskat en sådan avstycknings möjliga omfattning. Det har inte i målet framkommit att det beviljats någon strandskyddsdispens med tomtplatsavgränsning kring denna byggnad innefattande del av det genom fastighetsbildningsbeslutet överförda området och inte heller att det skulle kunna anses finnas särskilda skäl att i framtiden bevilja en sådan.

Någon utebliven eller beskuren avstyckning kring tjänstebostadsbyggnaden ska således inte ersättas.

#### *Intrångsvärdering*

##### Tomtmark

Lantmäteriet har i sin egen värderingsutredning (förrättningens aktbilaga UT4) en ortsprisanalys, baserad på en enda fastighet med belägenhetsfaktor 1 (strand) och tre med belägenhetsfaktor 3 (ej strand) ett genomsnittsvärde på 5 300 kr/m<sup>2</sup> för en normaltomt om 1 500 m<sup>2</sup>. Sollentuna kommun har i målet ingivit en ortsprisanslys som visar genomsnittsvärde på drygt 4 100 kr/m<sup>2</sup>. Denna bygger på flera fastigheter

än Lantmäteriets analys och har inte med den till synes icke representativa och per kvadratmeter avsevärt mycket högre värderade fastighet, med avsevärt mindre areal, vilken har påverkat Lantmäteriets bedömning av genomsnittsvärdet kraftigt uppåt. Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunens ortsprisanalys är mer relevant än Lantmäteriets och tillämpar därför skäligen 4 200 kr/m<sup>2</sup> som genomsnittsvärde i det följande.

För tillämpning av genomsnittsvärdet vid beräkning av ersättning för aktuell mark-förlust, måste hänsyn tas till att aktuell bostadstomt på X är betydligt större än genomsnittstomten i båda ortsprisanalyserna. Därför bör, enligt domstol-ens bedömning, i paritet med småhustaxeringens principer, tillämpas följande

- a) genomsnittsvärde för taxeringsmodellens normaltomt om 2 000 m<sup>2</sup> och
- b) 40-procentigt marginalvärde för varje kvadratmeter utöver normaltomtens 2 000 m<sup>2</sup> upp till dess dubbla storlek.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är det däremot *inte* skäligt att vid fråga om ersättning för förlorad mark, såsom i taxeringsmodellen värdera de kvadratmetrar tomt som överstiger 4 000 m<sup>2</sup> till noll kronor.

Den aktuella markförlusten för X utgörs, enligt ovanstående principer, till ingen del av sådan tomtmark som ska ersättas till genomsnittsvärdet, till 500 m<sup>2</sup> av sådan tomtmark som ska ersättas till 40-procentigt marginalvärde och i övrigt av 1 700 m<sup>2</sup> sådan areal som enligt taxeringsmodellen, som Lantmäteriet tillämpat vid beräkningen, inte har något värde. Som nämnts bedömer mark- och miljödomstolen det emellertid oskäligt att ägare av större fastigheter inte ska få ersättning alls när marginell mark tvångsvis tas ifrån dem. Även för marginell mark som ianspråkats, bör viss ersättning betalas. I detta fall anser domstolen det skäligt att tillämpa 20-procentigt marginalvärde för de 1 700 m<sup>2</sup>.

Strandförlusten ska – som nämnts ovan – ersättas på annat sätt än genom den tillämpning av genomsnittsvärde såsom Lantmäteriet använt sig av i förrättningen. För den värdeminskning för X, vilken följer av att fastigheten skiljs från stranden och att därmed tomtmarken kring huvudbyggnaden inte längre utgör



strandtomt, godtar mark- och miljödomstolen E.G.s (och Mark- och miljööverdomstolens) resonemang för tillämpning på den tomt som domstolen efter syn på plats bedömt före fastighetsregleringen ha utgjort 5 700 m<sup>2</sup> och efter fastighetsregleringen utgör 3 500 m<sup>2</sup>.

#### Råmark

Överförd råmark utgörs av den del av det 8 833 m<sup>2</sup> reglerade området, vilken inte bedömts ha varit del av tomten till huvudbyggnaden. Genomsnittsvärdet per kvadratmeter markförlust råmark har domstolen bedömt vara 300 kr/m<sup>2</sup> avseende den sammanlagda arealen 6 633 m<sup>2</sup> råmark. Detta mot bakgrund av den fiktiva plansituation som ska bedömas och de argument för 300 kr/m<sup>2</sup>, vilka lyfts fram i den värderingspromemoria utförd av S.B., vilken kommunen givit in i målet (mark- och miljödomstolens aktbilaga 14, sid 14).

#### *Intrångsersättning*

Utifrån det ovan nämnda bör intrångsersättningen beräknas enligt följande.

Total strandtomt hittills kring huvudbyggnaden 5 700 m<sup>2</sup>. Bortreglerad del av denna är 2 200 m<sup>2</sup>. Kvar blir 3 500 m<sup>2</sup> tomt utan direktkontakt med sjön.

- Förlust av tomtmark (2 200 m<sup>2</sup>) med marginalvärden

$$\begin{array}{r} 500 \text{ m}^2 \times 40 \% \times 4\,200 \text{ kr/m}^2 = 840\,000 \text{ kr} \\ 1\,700 \text{ m}^2 \times 20 \% \times 4\,200 \text{ kr/m}^2 = 1\,428\,840 \text{ kr} \\ \hline \text{Summa} \qquad \qquad \qquad \mathbf{2\,268\,840 \text{ kr}} \end{array}$$

- Kvarvarande tomts (3 500 m<sup>2</sup>) förlust av strand

$$\text{Fiktivt värde "med strand"} (2\,000 \text{ m}^2 \times 4\,200 \text{ kr/m}^2) + (1\,500 \text{ m}^2 \times 40 \% \times 4\,200 \text{ kr/m}^2) = 10\,920\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Justering till strandnära: } 10\,920\,000 \times (1,2/1,7) = 7\,708\,235 \text{ kr}$$

Förlusten pga. skillnaden mellan strand och strandnära

$$10\,920\,000 - 7\,708\,235 \text{ kr} = \mathbf{3\,211\,765 \text{ kr}}$$

- Råmark

$$(8\,833 - 2\,200) \text{ m}^2 \times 300 \text{ kr/m}^2 = \mathbf{1\,989\,900 \text{ kr}}$$

*Annan ersättning*

Mark- och miljödomstolen konstaterar att bryggan inom det överförda området torde utgöra fastighetstillbehör och vara en del av den fastighetsdel som överförs, vilket regleras med ersättning för marknadsvärdeminskning, inte med annan ersättning enligt 4 kap. 1 § första stycket sista punkten expropriationslagen, ExL.

Inte heller är de kostnader för ”återprivatiserande åtgärder”, vilka domstolen förstått att E.G. menar kommer att bli nödvändiga för att hävda tomtplatsen, ersättningsgilla såsom annan skada enligt 4 kap. 1 § första stycket sista punkten ExL. Istället är de en del av den värdetförändring som skett. Utan sådana skadebe- gränsande åtgärder blir marknadsvärdeminskningen större och vice versa. Någon särskild hänsyn till faktiska kostnader för vissa specifika åtgärder, ska därför inte tas i målet. Yrkandena därom ska alltså avslås.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit skäl att bedöma ersättning för någon annan skada. E.G.s överklagande ska därför avslås i denna del.

*E.G.s yrkande om uppräknings m.h.t. marknadsvärdeutvecklingen*

Eftersom det i detta fall skett förtida tillträde är värdetidpunkten (i enlighet med 4 kap. 4 § expropriationslagen) tillträdesdagen, som är den dag då kommunen betalade ersättningen, dvs. den 18 februari 2021. Den ovan nämnda uträkningen av intrångsersättningen har skett mot bakgrund av det ortsprismaterial och den uppskattning av genomsnittsvärdet som redovisats av kommunens värderare. Angiven värdetidpunkt för det yttrandet har angetts vara oktober 2019. Som E.G. har yrkat i målet ska uppräknings fram till nu aktuell värdetidpunkt (jfr återigen Mark- och miljööverdomstolens dom i mål F2388-18). Det finns inte skäl att beräkna prisstegringen för villatomter i Sollentuna kommun på annat sätt än vad E.G. har gjort, även om värdetidpunkten alltså är februari 2021. Uppräknings avseende tomtmarken utifrån marknadsläget ska därför ske med skäliga 17 %. Det betyder att marknadsvärdeminskningen vid värdetidpunkten är 8 401 225kr (3 211 765 + 2 268 840) \* 1,17 plus 1 989 900 kr, utan påslag. Med påslag om 25 % blir ersättningsbeloppet vid värdetidpunkten 10 501 531 kr.

*Övrig uppräknig*

E.G. har yrkat att ersättningsbeloppet ska räknas upp från värdetid-punkten till dagen för dom. Det är enligt domstolens uppfattning enbart det över-skjutande beloppet i förhållande till det förskott som har betalats, som ska räknas upp enligt nedan utifrån det allmänna prisläget.

Enligt SCB var KPI (1949 = 0):

feb 2021 1 936

dec 2021 2 013

$2013/1936 \times (10\,501\,531 - 4\,559\,175) = 6\,178\,700$  kr.

6 178 700 kr är alltså den del av ersättningen som återstår att betala, förutom yrkad avkastningsränta enligt 5 § räntelagen.

***Betalningsfrist***

Kommunen har yrkat tre månaders betalningsfrist från det att *ersättningsbeslutet* fått laga kraft för det fall att ersättningen blir högre än det redan betalade förskotts-beloppet. E.G. har motsatt sig detta, men har medgett 30 dagars betalningsfrist från det att ersättningsbeslutet fått laga kraft.

Mark- och miljödomstolen ser skäl att ändra Lantmäteriets ersättningsbeslut vad gäller förfallodagen endast vad gäller från vilken tidpunkt de tre månadernas betalningsfrist ska räknas, så att fristen – istället för att räknas från tidpunkten då fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft såsom Lantmäteriet beslutat – ska räknas från den dag ersättningsbeslutet fått laga kraft. Något skäl att ändra tidsfristens längd kan domstolen inte se.

### ***Oskadlighetsprövning – panträttshavares säkerhet***

Mark- och miljödomstolen har funnit att samtliga ersättningar enligt ovan kan betalas direkt till respektive fastighetsägare, eftersom fastighetsregleringen väsentligen är utan betydelse för panträttshavarna i X och Y är ointecknad (5 kap. 16 § första stycket sista meningen FBL).

### ***Förtida tillträde***

Mark- och miljödomstolen gör ingen annan bedömning än Lantmäteriet vad beträffar att det finns särskilda omständigheter som gör det lämpligt med förtida tillträde. Det är sedan tidigare avgjort genom detaljplan att det aktuella området ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det saknas därför skäl för att upphäva förordnandet om förtida tillträde. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

### ***Rättegångskostnader***

#### ***Ersättning för mark***

I den del av målet som har gällt ersättningen för den tvångsvisa marköverföringen, har E.G. rätt att få ersättning för rättegångskostnader från Sollentuna kommun oavsett utgången av målet (16 kap. 14 § andra stycket FBL). I den delen har hon yrkat ersättning med 136 000 kr för utlägg (ersättning till värderingsmann-en) och 75 000 kr ombudsarvode, plus moms på båda beloppen. Sollentuna kommun har som skäligena belopp vitsordat 50 000 kr för ombudsarvode och 58 500 kr för utlägg plus moms på beloppen.

När det gäller ombudsarvode bedömer domstolen att den fördelning som ombudet har gjort, där 50 % av nedlagd tid fördelats på ersättningsfrågan, är rimlig. Även i övrigt är den begärda ersättningen för ombudsarvode skälig och ska därför ersättas av Sollentuna kommun.

När det gäller ersättningen för utlägg bedömer domstolen att den begärda ersättningen är alltför hög. I målet har värderingsmannen begärt ersättning för arbete i 68

timmar till ett timpris om 2 000 kr plus moms. Av ett yttrande från värderingsmannen framgår bl.a. att han har lagt ned tid på praxisgenomgångar. Även om det kan finnas skäl för att – mot bakgrund av målets komplexitet och omfång – godta ett något högre timarvode än vad som är standard i branschen, får det i ett sådant expertarvode anses inrymma att värderingsmannen sedan tidigare är inläst på praxis.

Sammantaget bedömer domstolen att skälig ersättning för utlägg kan bestämmas till 90 000 kr plus moms.

Det betyder att Sollentuna kommun ska ersätta E.G. för rättegångskostnad med 165 000 kr plus moms, totalt 206 250 kr. Av beloppet avser 93 750 kr ombudsarvode.

#### *Fastighetsbildning*

I den del som målet avser fastighetsbildningsfrågor ska ersättning för rättegångskostnad bestämmas utifrån bestämmelsen i 16 kap. 14 § första stycket FBL; Domstolen får efter vad som är skäligt besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes kostnad. E.G. har förlorat målet i denna del. Kommunen har yrkat ersättning med 120 000 kr för ombudsarvode. E.G. har såsom skäligt vitsordat ett belopp om 60 000 kr motsvarande arbete i 30 timmar. Domstolen bedömer det skäligt att E.G. ska ersätta Sollentuna kommun med det vitsordade beloppet om 60 000 kr för ombudsarvode.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 17 februari 2022.

Jonas Manole

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har rådmannen Jonas Manole, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal deltagit.