



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060207

**DOM**  
2023-04-11  
Stockholm

Mål nr  
F 2145-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-10 i mål F 4049-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Aröds samfällighetsförening, 717912-0865

Ombud: Citrus Advokatbyrå

## Motparter

1. Areklätten AB, 559054-0893
2. MW

## SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering berörande fastigheterna XXX och YYY samt samfälligheterna ZZZ och QQQ i Tjörns kommun (Lantmäterimyndighetens ärende nr O17422)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

- 1) Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut endast på så sätt som nedan följer:

Dok.Id 1881306

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

- a) den ersättning som Areklätten AB ska betala till Aröds samfällighetsförening ska efter uppräkningsindex (KPI) bestämmas till 77 751 kr.
- b) den ersättning som MW ska betala till Aröds samfällighetsförening ska efter uppräkningsindex (KPI) bestämmas till 57 096 kr.

2. Aröds samfällighetsförening ska ersätta Areklätten AB och MW för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 17 250 kr avseende ombudsarvode. På beloppet löper ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess full betalning sker.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Aröds samfällighetsförening**, förvaltare av samfälligheterna ZZZ och QQQ har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska besluta att ersättning för markavstående ska utgå enligt följande:

- MW ska, i egenskap av ägare till fastigheten YYY, till samfällighetsföreningen erlægga ett belopp om 1 490 500 kr uppräknat med konsumentprisindex från mars 2021 till tid för ersättningens erläggande.
- Areklätten AB ska, i egenskap av ägare till fastigheten XXX, till samfällighetsföreningen erlægga ett belopp om 2 029 500 kr uppräknat med konsumentprisindex från mars 2021 till tid för ersättningens erläggande.

**Areklätten AB** och **MW** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

Parterna har hänvisat till vad de anförde i de lägre instanserna samt gjort bland annat följande tillägg och förtydliganden.

### **Aröds samfällighetsförening**

Vid tidpunkten då mark- och miljödomstolen meddelade sin dom hade exploatören Areklätten AB m.fl. överklagat kommunens tidigare beslut att återremittera ärendet till förvaltningen i avvaktan på kommunens beslut om framtida skolkultur.

Kommunens nya beslut innebär att samrådshandlingarna för detaljplanen för fastigheten YYY m.fl. godkändes. Detta betyder att man med betryggande säkerhet kan säga att ett antagandebeslut för detaljplanen ligger i nära framtid, vilket i hög grad påverkar förväntansvärdet på marken. Då kommunen kan förmodas anta planen under första kvartalet 2024 är det råtomtvärdet och inte råmarksvärdet som är aktuellt att ersätta.

Värdetidpunkt för bedömningen av ersättningen är tidpunkten för RE första utredning, dvs. mars 2021. Den ersättning som motparterna ska betala ska räknas upp med konsumentprisindex till tid för ersättningens erläggande.

### **Areklätten AB och MW**

Kommunens nya beslut som samfällighetsföreningen hänvisat till innebär endast att planhandlingarna kunde skickas ut för samråd. Efter överklagande av ett beslut om att anta en detaljplan kan beslutet antingen upphävas eller ta lång tid att få fastställt i dom. Föreningens antagande om att marken inom planområdet kan realiseras i närtid saknar reell grund. Yttranden från bland annat länsstyrelsen kan leda till att stora delar av planhandlingarna behöver omarbetas. Beroende på framförda strandskyddskrav behöver plankartan revideras och flera tomtplatser troligtvis tas bort, vilket påverkar exploateringsekonomi. Föreningens påstående att värderingen ska grundas på råtomtvärde saknar grund, eftersom det inte finns någon lagakraftvunnen detaljplan.

Parterna har åberopat viss ny skriftlig bevisning i Mark- och miljööverdomstolen, föreningen i form av kompletterande utlåtanden från RE, planbeskrivning, beslut, utdrag från Tjörns kommuns hemsida m.m. och Areklätten AB och MW i form av samrådsyttrande från länsstyrelsen och e-post från mäklare.

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

Lantmäterimyndigheten har den 9 september 2021 beslutat att ZZZ och QQQ genom fastighetsreglering ska avstå mark till YYY och XXX. Enligt lantmäterimyndighetens beslut skulle tillträde ske när fastighetsbildningsbeslutet fick laga kraft.

Fastighetsbildningsbeslutet överklagades inte och vann således laga kraft vid överklagandetidens utgång, dvs. den 7 oktober 2021.

Av 4 kap. 4 § expropriationslagen (1972:718), ExprL, framgår att om en fastighet i sin helhet har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, ska vid

bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn inte tas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter.

Det anförda innebär att ändringar av en fastighets värde som skett efter tillträdet inte ska beaktas vid bestämmandet av ersättningen. Med detta som utgångspunkt bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte har framkommit skäl att göra någon annan bedömning i fråga om värderingen än den som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen har gjort.

Aröds samfällighetsförening har vidare i Mark- och miljööverdomstolen yrkat att ersättningen ska räknas upp med konsumentprisindex. Något yrkande därom framställdes inte i mark- och miljödomstolen. Uppräkning enligt 4 kap. 4 § andra stycket ExprL kan därför endast ske från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dagen för Mark- och miljööverdomstolens avgörande (se NJA 1985 s. 355, NJA 1991 s. 655 samt NJA 2008 s. 510 I). Med hänsyn därtill ska den ersättning Areklätten AB ska betala avseende QQQ uppräknas till 77 751 kr ( $395,82/353,56 \times 69\,450$ ) och den ersättning MW ska betala avseende ZZZ uppräknas till 57 096 kr ( $395,82/353,56 \times 51\,000$ ).

Även med beaktande av uppräknningen får samfällighetsföreningen i Mark- och miljööverdomstolen anses ha tappat målet. Föreningen ska därför ersätta Areklätten AB och MW för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Beloppet är vitsordat.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Rikard Backelin, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld, referent.

Föredragande har varit David Sandberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-02-10  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 4049-21

## **PARTER**

### **Klagande**

Aröds samfällighetsförening

Ombud: A Citrus Advokatbyrå

### **Motpart**

1. Areklätten AB c/o
2. MW

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2021-09-09 i ärende nr O17422, se bilaga 1

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna XXX, YYY och samfälligheterna ZZZ och QQQ samt WWW och XXY i Tjörns kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 550552

---

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

**Telefax**

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

### **BAKGRUND**

Areklätten AB, XXX och MW, YYY ansökte om fastighetsreglering för överföring av samfälld mark, ZZZ-QQQ och WWW och XXY till XXX och YYY, för framtida exploatering av området enligt samrådshandling för detaljplan.

Lantmäteriet beslutade den 9 september 2021 om fastighetsreglering som bla. innebar att Rönnäng s:12 avstår 1 700 kvm till YYY och QQQ avstår 2 315 kvm, till XXX.

Ersättningen bestämdes efter ett råmarksvärde om 30 kr/kvm och Rönnäng 1:14s ägare, Areklätten AB ska betala 69 450 kr direkt till QQQ ägare, Aröds samfällighetsförening och YYY ägare, MW ska betala 51 000 kr direkt till ZZZ ägare, Aröds samfällighetsförening. Förrättningen har avslutats.

### **YRKANDEN M.M.**

**Aröds Samfällighetsförening** (Föreningen) har överklagat ersättningsbeslutet och yrkat att ersättning ska utgå med 1 100 kr/kvm. De har anfört följande.

#### *Omständigheter*

Lantmäteriet har att viss ersättning ska utgå till Aröd för marköverföring genom fastighetsreglering och kommit fram till ett värde om 30 kr/ kvm. Lantmäteriet skriver i sitt beslut att "Syftet med att överföra mark är för att skapa exploateringsfastigheter som stämmer bättre överens med det planförslag som i nuläget hanteras av Tjörns kommun. Aröd ska enligt Lantmäteriet ersättas bland annat genom att de tilldelas en del av den vinst som uppstår för de tillträdande fastighetsägarna. Ersättningen som ska betalas har av Lantmäteriet satts till ett belopp som motsvarar värdeminskningen för Aröd förenat med skäligt hänsynstagande till nyttan (värdeökningen) för mottagande fastighet. Då området



inte omfattas av detaljplanebestämmelser ännu, dock med förväntningar om ändrad markanvändning, har ett råmarksvärde eftersökts."

"Karakteristiskt för förväntningsvärden är att marknaden i förväg tar ut en del av framtida förädling av marken, men att man inte kan veta med säkerhet vare sig när, om eller hur sådan förädling kommer att ske".

Värdet som Lantmäteriet kom fram till baserar sig på att man haft ett liknande fall med fastighetsreglering av samfälld mark till en kyrkogårdsfastighet och alltså inte till en exploateringsfastighet. I förevarande fall vet marknaden med säkerhet att förädlingen kommer att ske eftersom den pågår och håller på att färdigställas. Här föreligger alltså inget osäkerhetsmoment. Det planförslag som idag hanteras av Tjörns kommun i anledning av de tillträdande fastigheternas projektering är långt gången. I förevarande fall handlar det sålunda om mark inom en pågående planprocess, där planeringsarbetet kommit så långt att man illustrerar hur vägar ska dras i området och hur tomterna i området ska utformas. Färdig detaljplan kan föreligga inom något år eller så.

*Aröds värdering.*

Lantmäterikonstulden RE skriver i sin Värdebedömning följande.

" Planförslaget ger möjlighet till ca 25 nya tomter med minsta tillåtna tomtstorlek 500 kvm. Förslaget till detaljplan redovisar att de samfällda områdena i varierande grad, efter utfyllnad och markberedning ska ingå i blivande tomter på samma sätt som övrig mark inom exploateringsområdet. Taxeringsvärde för färdig tomt i aktuellt värderingsområde visar på ca 1,3 Mkr, vilket indikerar ett marknadsvärde om ca 1,7 Mkr för färdig tomt inklusive betald VA-anslutning, väg fram till tomten, normal tomtstandard med trädgårdsanläggning mm.

Om exploateringskostnader grovt uppskattas till 0,5-0,75 Mkr per tomt ger detta ett värde per tomt om ca 1-1,2 Mkr. Med tanke på att tomterna avses bli relativt små så kan bedömt värde vid en försiktig värdebedömning ligga i ett intervall om ca 0,8-1,0 Mkr per tomt. Om genomsnittet av tomtareal antas komma bli 600 kvm så ger

detta ett råtomtsvärde om ca 1500 kr/kvm. I ett fall som det aktuella, där säljare och köpare är hänvisade, och beroende endast till/av varandra så föreligger ingen vanlig marknadssituation, vilket bedöms leda till en reduktion, som kan uppgå till uppemot 25%. Därigenom har hänsyn tagits till att vinsten för markvärdet fördelats mellan säljare och köpare. Ett rimligt pris att begära utifrån ovanstående resonemang uppgår till åtminstone 1100 kr/kvm."

#### *Grunder*

Vad som är en skälig vinstfördelning ska avgöras från fall till fall, vilket framgår av propositionen från 1991 om ändringar i fastighetsbildningslagen. Utgångspunkten ska vara att efterlikna den ersättningsnivå som skulle ha fördelats mellan parterna om en normal frivillig överenskommelse i stället hade ägt rum i motsvarande situation på den fria marknaden. (Prop. 1991/92:127 s,69).

Aröd gör gällande att Lantmäteriet baserat sin värdering på felaktiga förutsättningar och sålunda kommit fram till ett felaktigt värde som inte alls speglar den ersättningsnivå som skulle ha fördelats mellan parterna om en normal frivillig överenskommelse i stället hade ägt rum i motsvarande situation på den fria marknaden. Den plan Tjörns kommun hanterar över området är nära förestående och det värde som parter på öppna marknaden skulle överenskommit om vid en frivillig uppgörelse skulle hamnat på ca 1 100 kr/kvm.

I anledning av ny information rörande planfrågan över det omtvistade området inger de en nu aktuell värdebedömning. Denne skriver, efter avhållen kontakt med planchefen på Tjörns kommun bl.a. att kommunen är mycket angelägen om att genomföra den aktuella planen så fort som möjligt och att exploateringsmöjligheter, då de fulla värdena av marken kan realiseras, är därför nära förestående varför förväntningsvärdet kan sättas lika med utredningens resultat.

Värderingen kommer fram till att ett rimligt värde vid en försiktig bedömning är 1 100 kr/kvm. Då har hänsyn tagits till reglerna om vinstfördelning mellan parterna.

Aröd åberopar följande skriftlig bevisning.

- Planbeskrivning, Aröd, till styrkande av att planprocessen i det aktuella området är långt gången.
- Lantmäterikonsulten RE Värdebedömning 2021-03-04 , till styrkande av att värdet per kvm uppgår till 1 100 kr och ny värdebedömning 2021-11-15 till styrkande av att ett rimligt värde är 1 100 kr/kvm.

**Areklätten AB** och **MW**, **XXX** respektive **YYY** har bestritt klagandens yrkande om högre ersättning om 1 100 kr/kvm för marköverföring från **ZZZ** och **QQQ** De har anfört följande.

Yrkad ersättning är oskälig och saknar saklig grund. De godtar de förutsättningar och grunder för beräkningen av ersättningen för marköverföringarna som tillämpats av Lantmäteriet och de ersättningsbeslut som Lantmäteriet tagit enligt vad som redovisas i aktbilaga PR2.

Berörda samfälligheter har inte nyttjats enligt sina ändamål sedan 1800 — talet och är inte till gemensam nytta för delägarna och klassificeras därför som onyttiga. De utgör nu ett hinder för deras nyttjande och utveckling av fastigheterna.

Den i målet ingivna Planbeskrivningen upprättad 2019-06-27 är inte aktuell då planen omarbetats beroende på strandskyddskrav och marinadelen i planen är borttagen. Resterande plandel som omfattar bostäder på **XXX** och **YYY** är avseende strandskyddsbestämmelserna osäker.

Beträffande råmarksvärdet för **XXX** genomförde de via Svensk Fastighetsförmedling en marknadsvärdering 2014 som redovisade ett råmarksvärde på 2 500 000 kr. Totala fastigetsarean är ca 90 000 m<sup>2</sup>, detta ger ett råmarksvärde på 27,78 kr/kvm.

*Grund för avvisandet*

Av klaganden angiven värdebedömning i yttrandet är oskälig och är utförd med fel värderingsgrund. Marken inom QQQ på XXX och ZZZ på YYY utgörs av råmark som är impediment bestående av berghällar och myrmark, för QQQ utgörs den dessutom av en öppen vattenspegel med djup på ned till 6 meter. Råmarken inom ZZZ och QQQ har på grund av impedimentförhållanden en hög exploateringskostnad och därmed ett mycket lågt råmarksvärde. Det av Lantmäteriet beslutade råmarksvärdet (30 kr/kvm) får mot denna grund anses vara högt. De har dock godtagit Lantmäteriets värdering (30 kr/kvm) för att inte förrättningen ska förorsaka att planprocessen blir ytterligare försenad och kostbar.

Råmark definieras som mark som inte är detaljplanelagd men som har en förväntan om detaljplanläggning och exploatering för bebyggelse. Det är denna karaktär som marken inom ZZZ och QQQ har och som ska värdesättas.

Råtomtmark är mark som omfattas av en antagen detaljplan. När detaljplanen är antagen och juridiskt bindande övergår råmarken till råtomtmark. Denna markkaraktär är inte aktuell för värdebedömning av ZZZ och QQQ Tomtmark är mark inom detaljplanen som bildas när vägar, va, el är framdragna för anslutning till inom detaljplanen avstyckade tomter. Denna markkaraktär är inte aktuell för värdebedömning av ZZZ och QQQ

Såsom klaganden argumenterar för sin värdebedömning så är det värdet på tomtmarken vid antagen detaljplan och genomförd markexploatering som klagandens yrkande om 1100 kr/kvm avser, vilket i sak är fel. Till sakomständigheterna hör att ZZZ och QQQ utgör onyttiga samfälligheter vars ändamål är torvmyr och ändamålets nyttjande inte kan realisera något värde för klaganden (deläggande fastigheter).

*Utveckling av grund för avvisandet*

De har som underlag för granskning av det av Lantmäteriet utredda och fastställda värdet (30 kr/kvm) på råmarken inom samfälligheterna ZZZ och QQQ tagit del av en rapport avseende "Råmarksvärdet i delar av Västsverige". Rapporten är utgiven av Högskolan i Trollhättan och har rapport nr: 2004:LA07.

Nedan redovisas rapportens slutsatser avseende förväntansvärdet på råmark i följande kommuner:

- Ale kommun  
"Förväntansvärdet i kommunen ligger för närvarande på 15 — 20 kr/m<sup>2</sup> strax innan detaljplan antas."
- Kungälv kommun  
"Vi har genom våra framtagna råmarksköp i kommunen kommit fram till att det aktuella råmarkspriset i kommunen ligger runt 20 — 25 kr/m<sup>2</sup> strax innan detaljplan antas."
- Munkedals kommun  
"Vi kan inte se att det finns något förväntansvärde på mark i Munkedals kommun för tillfället. Om det skulle bli tal om råmarksförsäljning där kommunen är inblandad så är det 10 kr/m<sup>2</sup> som gäller."
- Stenungsunds kommun  
"Vi har genom våra framtagna råmarksköp i kommunen kommit fram till att det aktuella råmarkspriset i kommunen ligger runt 10 — 15 kr/m<sup>2</sup> strax innan detaljplan antas."
- Trollhättans kommun  
"Förväntansvärdet i kommunen ligger för närvarande på upp till 10 kr/m<sup>2</sup> strax innan detaljplan antas."

**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde.

Mark- och miljödomstolen har att pröva vilken ersättning som ska utgå för överföring av samfälld mark, ZZZ och QQQ till XXX och YYY.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

I 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL regleras vinstfördelningsfallet som det är fråga om här. Förutom att avträdaren av marken kompenseras för fastighetens värdeminskning ska även hänsyn tas till värdet för tillträdaren. Vinsten av åtgärden ska fördelas mellan avträdaren och tillträdaren. Grundprincipen för vinstfördelningen är att den ska vara skälig. Ersättningen ska täcka både marknadsvärdeminskningen och del i vinsten för den fastighet som får avstå mark och innebär s.k. indirekt vinstfördelning. Vidare kan jämkning ske av likvidersättningen med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 11 § första stycket FBL.

Vid bestämmande av ersättningen med indirekt vinstdelning brukar normalt värdet av marken bestämmas enligt genomsnittsvärdemetoden, dvs efter ett genomsnittsvärde för aktuellt område.

#### *Omständigheter*

För aktuellt område pågår ett planarbete för bostäder och småbåtshamn och någon detaljplan är inte antagen. Enligt samrådsförslag den 27 juni 2019 framgår att ZZZ och QQQ berörs av bostadsexploateringen och bör lösas in vid genomförandet av detaljplanen. Några ytterligare ställningstagande från kommunen om föreslagen detaljplan har inte visats och ej heller någon tidsplan när föreslagen detaljplan planeras att antas. Genomförande med stöd av detaljplan kan först ske när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

När marköverföring avser områden som sannolikt kommer att exploateras för bebyggelse är genomsnittsvärdeprincipen i sådant fall lämplig att använda för indirekt vinstfördelning. Aktuella områden av ZZZ och QQQ är belägna inom föreslaget planområde och bedöms därvid ha ett förväntningsvärde såsom råmark. Råmarksvärdet bygger på de förväntningar som kan finnas för att exploatera

området i det fall en detaljplan blir antagen och med förväntad exploatering för bostadsbebyggelse. Råmarksvärdet är på grund av den osäkerhet som råder lägre än ett råtomtvärde med antagen detaljplan och klarlagt hur exploateringen ska ske. Någon detaljplan är inte antagen och det är oklart om den är nära förestående. Det finns därmed inte tillräckligt stöd för att visa att detaljplan kommer att antas för aktuellt område i närtid. Värdet av området kan därför inte bestämmas enligt Föreningens yrkande med 25 procents reduktion av råtomtvärdet till 1 100 kr/kvm.

Areklätten AB och MW har hänvisat till värdering år 2014 gällande råmarksvärde om ca 27 kr/kvm samt till ett examensarbete från år 2004 om råmarksvärden i närområden mellan 10-25 kr/kvm. Lantmäteriet har beräknat råmarksvärdet till 30 kr/kvm med hänvisning till värdering i närområdet och närtid.

Någon ortsprisutredning för råmark i närområdet är inte företedd och inte heller klarlagt hur och när området ska exploateras med stöd av antagen detaljplan. Vid en skälighetsbedömning av råmarksvärdet med dessa förutsättningar och av vad som har anförts finns det inte skäl för att frångå Lantmäteriets värdering.

Likvidersättningen bedöms inte understiga värdeminskningen på ZZZ och QQQ. Råmarksvärdet kan enligt ovan skäligen bestämmas till 30 kr/kvm och överklagandet ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 mars 2022

Titti Heina

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson.