



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2024-11-25
Stockholm

Mål nr
F 16095-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-11-24 i mål nr F 352-22, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Trafikverket
781 89 Borlänge

Ombud: Verksjuristerna G.H. och H.T.
Trafikverket, Juridik och planprovning, 781 89 Borlänge

Klagande

E.A.

Ombud: Jurist D.M., Immobilis AB, Fogdevägen 3, 862 41 Njurunda

Motpart

Torr sjö Kraftaktiebolag, 556424-0215
Veda 133, 862 95 Njurunda

Ombud: Advokat V.F. och biträdande jurist L.K.
Advokatbolaget sjutton34 Karlstad AB, Box 606, 651 13 Karlstad

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering för genomförande av järnvägsplan berörande fastigheten X i Sundsvalls kommun m.m.
(Lantmäterimyndighetens ärendenr Y14448)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut den 30 december 2021 på så sätt att ingen ytterligare ersättning ska betalas till ägaren av fastigheten X, Torr sjö Kraftaktiebolag, utöver det förskott på slutlig ersättning som beslutades den 23 maj 2018 (lantmäterimyndighetens aktbilaga PR6).
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår E.A.s överklagande.

Dok.Id 2122697

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Trafikverket har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom på så sätt att ingen ytterligare ersättning för annan skada ska utgå till Torrsjö Kraftaktiebolag utöver det förskott om 3 000 000 kr som Trafikverket tidigare betalat.

Torrsjö Kraftaktiebolag (bolaget) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

E.A. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i *första hand*, med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom såvitt avser ersättning för rättegångskostnader, ska återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning. I *andra hand* har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bifalla hans i mark- och miljödomstolen framställda yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

E.A. har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 28 125 kr, varav 22 500 kr för ombudsarvode och 5 625 kr för mervärdesskatt.

Trafikverket har motsatt sig E.A.s yrkanden. Yrkat belopp för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen har vitsordats som skäligt i och för sig.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Trafikverket har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg.

Ersättning för övrig skada till ägaren av fastigheten X

De 3 000 000 kr för övrig skada som Trafikverket har betalat till bolaget i förskott har till största delen avsett skada till följd av att tvångsförsäljningen skett vid en ogynnsam

tidpunkt. Det framgår av den värderingspromemoria från 9 november 2017 som Hammar Locum Metior AB tagit fram och som också låg till grund för överenskommelsen mellan Trafikverket och bolaget.

Vid prissättning av en avkastningsfastighet beaktar en presumtiv köpare framtida lönsamhet, varför det inte ska utgå ersättning för förväntade intäkter efter köpetillfället. I förskottet ingår således ersättning för utebliven lönsam drift. Bolaget har varken visat att det skulle ha lidit skada utöver vad som tidigare ersatts eller att en sådan skada motsvarar ett värde på 1 500 000 kr.

Den sakkunnige L.N., vars utlåtande bolaget åberopat, har inte gjort en egen värdering. Principiellt håller L.N. med om att värdet av intäkter i en rörelse primärt hänger ihop med marknadsvärdet och att mark- och miljödomstolens dom därför i strikt mening innebär en dubbelersättning, även om beloppet med kännedom om den senare prisutvecklingen ändå skulle kunna vara rimligt. Vad som sägs om beloppet förändrar emellertid inte det faktum att det inte motsvarar en visad, ytterligare övrig skada som Trafikverket ska ersätta.

E.A.s yrkande om rättegångskostnader

Målet har i den delen som avser E.A. varit av begränsad omfattning. De värderingsfrågor som varit föremål för prövning har varit komplicerade, men utredningen och prövningen av dessa har inte ålegat E.A.s ombud. Det är lantmäterimyndigheten som ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen och ombesörja de värderingar som behövs för att genomföra den. Det förhållandevis omfattande antalet timmar som ombudet lagt ned på genomgång av handlingar respektive rättsliga överväganden verkar också ha berott på en utökning av ombudets roll. I övrigt ifrågasätter Trafikverket de timmar som ombudet lagt ned på genomgång av handlingar hänförliga till andra delar av målet som inte har berört E.A.s rätt.

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Ersättning för utebliven lönsam drift har inte beaktats i intrångsersättningen, utan ska ersättas såsom annan ersättning.

Ersättningen på 2 000 000 kr som utgått i förskott och de 1 500 000 kr som lagts till ersättningen efter parternas överenskommelse ska inte ses som skilda från varandra. I stället ska detta förstås som att det som ska utgå i annan ersättning med grund i produktionsbortfall eller utebliven lönsam drift sammanlagt bedöms uppgå till 3 500 000 kr. Under sådana förhållanden uppkommer ingen dubbelersättning.

Bolaget har till styrkande av att skadan uppgår till det utdömda beloppet gett in ett utlåtande från teknologie doktor L.N., daterat den 17 april 2024.

E.A. har anfört i huvudsak följande.

Trafikverket lämnade synpunkter på hans kostnadsräkning i mark- och miljödomstolen, utan att han fick möjlighet att yttra sig över dessa innan målet avgjordes. Förfarandet utgör ett grovt rättegångsfel, varför målet i denna del ska återförvisas till mark- och miljödomstolen.

Hans ombud åtog sig uppdraget 2022. Ärendet om förrättning för markåtkomst för genomförandet av järnvägsplanen initierades formellt under 2014. Det har varit korrespondens och möten med Trafikverket sedan 2012, vilket bl.a. utmynnade i en värdering av fastigheten i maj 2013. Ombudet har löpande behövt sälla i materialet för att avgöra vad som kan vara rättsligt relevant, vilket är en del av förklaringen till varför överväganden har behövt göras löpande under målets handläggning.

Målet har varken varit okomplicerat eller begränsat i omfattning. De värderingsutredningar som fanns i processen var motsägelsefulla och pekade i olika riktningar. Han valde att inte anlita ett tekniskt biträde, vilket medförde högre ombudskostnader. Att ta in sakkunnigt biträde hade dock blivit klart mer kostsamt och även medfört en mer utdragen process.

Eftersom målet även avsett andra fastigheter och då domstolen kommunicerat de övriga parternas inlagor har även deras talan behövt analyseras i viss utsträckning. Målet har även varit av stor ekonomisk betydelse för E.A.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ersättning för övrig skada till ägaren av fastigheten X

I den aktuella förrättningen har lantmäterimyndigheten genom fastighetsreglering överfört hela fastigheten X till fastigheten Y. Till grund för fastighetsregleringen låg en överenskommelse mellan fastighetsägarna, vilka vid tidpunkten var Forsa kraftaktiebolag (numera Torrsjö Kraftaktiebolag) och Trafikverket (lantmäterimyndighetens aktbilaga ÖK13). Enligt överenskommelsen skulle Trafikverket betala ersättning till bolaget med totalt 10 500 000 kr, varav 7 500 000 kr avsåg löseskilling (inklusive det påslag om 25 procent som följer av expropriationslagen [1972:719], ExL) och 3 000 000 kr avsåg övrig skada. Av överenskommelsen framgår att parterna inte var överens om huruvida detta utgjorde en slutlig reglering av ersättningsfrågan.

Frågan i målet är om det, utöver den ersättning som har reglerats genom överenskommelsen, uppkommit övrig skada för bolaget som ska ersättas av Trafikverket.

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Sådan ersättning bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering), se 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Om värderingen avser egendom som har kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, ska 4 kap. ExL tillämpas vid värderingen (5 kap. 10 a § FBL, jfr 4 kap. 5 § lagen [1995:1649] om byggande av järnväg). När en fastighet exproprieras i sin helhet ska löseskilling som utgångspunkt betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde, med ett påslag om 25 procent (4 kap. 1 § första och andra styckena ExL).

Om det vid fastighetsregleringen uppkommer skada för den som avstår mark som inte ersätts enligt 5 kap. 10 § FBL, ska även den skadan ersättas (5 kap. 12 § första stycket FBL). Bestämmelsen är en motsvarighet till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen ExL. Den rättspraxis som har utvecklats i anslutning till regeln i ExL är normalt vägledande vid tillämpningen av 5 kap. 12 § första stycket FBL (se prop. 1991/92:127 s. 72). Posten annan ersättning ska täcka den restskada som inte har blivit kompenserad genom t.ex. löseskillingen (se Dahlsjö m.fl., Expropriationslagen, kommentaren till 4 kap. 1 §, Juno, publicerad 2022, version 3B).

Trafikverket har erlagt förskottsbetalning enligt överenskommelsen och tillträdde fastigheten den 4 december 2017. Detta datum är alltså värdetidpunkten för beräkning av löseskillingen. Trafikverkets förhandstillträde påverkar däremot inte värdetidpunkten för ersättningsposten annan ersättning. Bedömningen av vilken skada i övrigt ägaren av fastigheten X orsakats ska alltså avgöras med utgångspunkt i de förhållanden som föreligger när ersättningsfrågan slutligt avgörs.

Av utredningen i målet framgår att de värderingar som gjordes av fastighetens marknadsvärde inför överenskommelsen mellan Trafikverket och fastighetsägaren varierat betydligt. Det har sin förklaring i att fastighetens avkastningsvärde, som till övervägande del ligger till grund för dess marknadsvärde, är beroende av prognoser avseende den framtida elprisutvecklingen.

Av Hammar Locum Metior AB:s värdering från november 2017, som av allt att döma legat till grund för överenskommelsen mellan Trafikverket och ägaren till fastigheten X, framgår att såväl elpriset som värdet på elproduktionsanläggningar bedömdes nå en botten under åren 2016–2018. Att fastighetsägaren tvingades avstå fastigheten vid en ekonomiskt ogynnsam tidpunkt ansågs innebära en skada på uppskattningsvis 2 000 000 kr som skulle ersättas inom posten övrig skada, jämte 1 000 000 kr i ersättning för en förlorad byggnad på fastigheten.

Som framgår av det sakkunnigutlåtande som bolaget gett in till Mark- och miljööverdomstolen drabbar ett intrång på en avkastningsfastighet typiskt sett både fastigheten

som sådan och den rörelse som bedrivs på fastigheten, eftersom ett intäktsbortfall även medför att fastigheten minskar i värde. Att syftet med den träffade överenskommelsen varit att, i vart fall delvis, reglera denna värdeminskning står klart.

Det av bolaget åberopade sakkunnigutlåtandet ger visst stöd för att elpriserna i tiden efter överenskommelsen generellt sett har varit högre än vad som antogs i de prognoser som låg till grund för överenskommelsen. Sakkunnigutlåtandet innehåller emellertid endast generella uttalanden om elprisutvecklingen på marknaden och det saknas i övrigt utredning som visar hur det förändrade prisläget och prognoserna över framtida elpriser har påverkat den aktuella fastighetens marknadsvärde. Enligt Mark- och miljööverdomstolen saknas det därför stöd för att tillerkänna ägaren till fastigheten X ytterligare annan ersättning utöver den förskottsersättning som redan betalats enligt överenskommelsen och som lantmäterimyndigheten beslutade den 23 maj 2018. Mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut ska därför ändras i enlighet med detta.

E.A.s yrkande om rättegångskostnader

E.A. har i Mark- och miljööverdomstolen fått möjlighet att yttra sig över Trafikverkets synpunkter på hans rättegångskostnadsanspråk i mark- och miljödomstolen. Det saknas därför anledning att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen. Vad avser bedömningen av skäligheten i rättegångskostnaderna gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort. E.A.s överklagande ska därför avslås.

Vid angiven utgång ska även E.A.s yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg och tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt hovrättsråden Katarina Welin, referent, och Elisabeth Hartley.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-11-24
meddelad i
Östersund

Mål nr F 352-22

PARTER

Klagande

1. M.A.

Klagande och motparter

1. E.A.

Ombud: D.M.

2. Torrsjö Kraftaktiebolag, 556424-0215
Veda 133
862 95 Njurunda

3. Trafikverket
781 89 Borlänge

Ombud: Verksjurist G.H.
Trafikverket
Juridik och planprovning
781 89 Borlänge

Motparter

1. A-C.H.

2. USA-Bilar i Sundsvall Aktiebolag, 556334-0321
Svartviksvägen 35
862 33 Kvissleby

Ombud: B.F.

Dok.Id 448935

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–11:00 13:00–15:00

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 30 december 2021 i ärende nr Y14448, se **bilaga 1**

SAKEN

Fastighetsbildning för genomförande av järnvägsplan, Dingersjö mötesplats, Sundsvalls kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen:

- ändrar ersättningsbeslutet berörande E på det viset att ytterligare ersättning för annan skada, utöver redan utbetalt förskott, ska utgå med 38 500 kr. På ersättningen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker,
- avslår M.A.s överklagande avseende ersättningsbeslutet berörande F,
- ändrar ersättningsbeslutet avseende inlösen av del av fastighet berörande G på det viset att ytterligare intrångsersättning, utöver redan utbetalt förskott, ska utgå med 3 250 500 kr. Ersättningen ska betalas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. Ersättningen ska uppräknas med KPI enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. På det uppräknade beloppet ska vidare avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker,
- ändrar ersättningsbeslutet avseende intrångsersättning berörande H på det viset att ingen ytterligare intrångsersättning, utöver redan utbetalt förskott, ska utgå,

- ändrar ersättningsbeslutet avseende ersättning för annan skada berörande H på det viset att ytterligare ersättning för annan skada, utöver redan utbetalt förskott, ska utgå med 22 500 kr. På ersättningen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker,
 - avslår Torrsjö Kraft AB:s och Trafikverkets överklagande avseende ersättningsbeslutet berörande X,
 - ändrar ersättningsbeslutet avseende A, B, C, D på det viset att ytterligare intrångsersättning, utöver redan utbetalt förskott, ska utgå med 30 000 kr avseende A, 30 000 kr avseende B, 30 000 kr avseende C och 30 000 kr avseende D. Ersättningarna ska betalas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. Ersättningarna ska uppräknas med KPI enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. På de uppräknade beloppen ska vidare avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.
2. Trafikverket ska enligt Lantmäteriets beslut betala ersättning för ökade väghållningskostnader om 17 372 kr till ägaren av F, M.A., fördelat med 3 564 kr som intrångsersättning och 13 808 kr som ersättning för annan skada. Trafikverket ska vidare enligt Lantmäteriets beslut betala intrångsersättning för ökade väghållningskostnader om 31 005 kr till ägaren av G, E.A. och ersättning för annan skada om 1 500 000 kr till ägaren av X, Torrsjö Kraftaktiebolag.

Ovanstående intrångsersättningar om 3 564 kr till ägaren av F och 31 005 kr till ägaren av G ska erläggas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. Ersättningsbeloppen ska uppräknas med KPI enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. På ersättningarna ska vidare avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Ovanstående ersättningar för annan skada om 13 808 kr till ägaren av F och 1 500 000 kr till ägaren av X ska erläggas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. På ersättningarna ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

3. Trafikverket ska ersätta E.A. för rättegångskostnader med 332 546,25 kr varav 260 437 kr utgör ombudsarvode, 7 000 kr utgör utlägg samt 65 109,25 utgör mervärdesskatt. På beloppet ska det utgå dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Trafikverket ansökte den 2 oktober 2014 om förrättning för markåtkomst avseende genomförande av järnvägsplan mellan Njurundabommen och Dingersjö, söder om Sundsvall, där det planerades för dubbelspår och mötesstation. Till följd av järnvägsplanen har både hela och delar av fastigheter inlösts genom beslut om fastighetsreglering i lantmäteriförrättningen.

Genom beslut den 22 september 2016 inlöstes följande delar av fastigheter och hela fastigheter som berörs av målet:

- E, ägare USA-bilar i Sundsvall AB. Inlöstes i sin helhet.
- G, ägare vid tidpunkt för beslut E och M.A, ensam ägare idag E.A. Del av fastigheten inlöstes samt beslut att korsa järnvägen upphävdes.
- H, ägare USA-Bilar i Sundsvall AB. Inlöstes i sin helhet.
- A, B, C, D, ägare A-C.H.. Alla fastigheter inlöstes i sin helhet.
-
-

Beslut om förskott på intrångsersättning och ersättning för annan skada med anledning av intrånget samt ersättning för upphävande av servitut berörande ovan angivna fastigheter fattades också den 22 september 2016.

Tidpunkt för tillträdet, vilket utgör värdetidpunkten, är enligt beslut om förtida tillträde omedelbart när förskottet betalats vilket skedde den 12 december 2016 vilken tidpunkt härvid utgör värdetidpunkt.

Genom beslut den 23 maj 2018 inlöstes hela fastigheten X, ägare vid tidpunkt för beslut Forsa Kraftaktiebolag, ägare idag Torrsjö Kraftaktiebolag. Beslut om förskott på intrångsersättning och ersättning för annan skada för inlösen berörande X fattades också den 23 maj 2018.

Den 30 december 2021 fattades slutligt ersättningsbeslut i förrättningen berörande ovan angivna fastigheter. Då fattades även ersättningsbeslut berörande F och G till följd av upphävande av servitut med rätt att korsa järnväg. Ägare till

F och G vid tidpunkt för beslutet var Einar och M.A.. Ensam ägare till F är idag är M.A. och ensam ägare till G är idag E.A.. Trafikverket har överklagat ersättningsbeslutet berörande E, G, H, X samt A, B, C, D. M.A. har överklagat ersättningsbeslutet berörande F. E.A. har överklagat ersättningsbeslutet berörande G. Torrsjö Kraftaktiebolag har överklagat ersättningsbeslutet berörande Forsa 1:34.

YRKANDEN M.M.

Trafikverket bestrider samtliga ändringsyrkanden från övriga klagande och yrkar för egen del att mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäteriets ersättningsbeslut den 30 december 2021 i förrättningen Y14448 så att:

- till E utöver redan utbetald ersättning i stället ska utgå ytterligare 25 000 kr,
- till H utöver redan utbetald ersättning i stället ska utgå ytterligare 9 000 kr,
- till G utöver redan utbetald ersättning i stället ska utgå ytterligare 188 000 kr,
- till X utöver redan utbetald ersättning i stället inte ska utgå någon ytterligare ersättning,
- till A, B, C, D utöver redan utbetald ersättning i stället inte ska utgå någon ytterligare ersättning.

Trafikverket vitsordar Lantmäteriets uppräkningsmed KPI och på tillkommande intrångsersättning, avkastningsränta enligt 5 § räntelagen från tillträdet till dess att betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen, vad avser intrångsersättning tillika annan skada, efter förfallodag vitsordas.

Rättegångskostnader – E.A.:

Trafikverket överlåter till domstolen att avgöra vilket belopp som är skäligt påkallat för att tillvarata partens rätt i det här fallet. Trafikverket vill dock

framhålla att det juridiska ombudet har lagt osedvanligt många timmar på posten ”rättsliga överväganden”. Detta är inte nödvändigtvis påkallat i ett mål som i huvudsak gäller storleken på ersättning och som redan föregåtts av utredning rörande rätten till ersättning i lantmäteriförrättning med förordnade sakkunniga. Den egna, anlitate värderaren förefaller som jämförelse inte lagt ned ett särskilt stort antal timmar.

E.A. bestrider Trafikverkets yrkande och yrkar för egen del att mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut av den 30 december 2021 i ärende Y14448, ålägger Trafikverket att till A, utöver tidigare utbetald ersättning för annan skada, utge 6 325 000 kr i intrångsersättning. A yrkar vidare att den intrångsersättning mark- och miljödomstolen ålägger Trafikverket att utge ska justeras med hänsyn till förändring av konsumentprisindex efter värdetidpunkten till dess att slutligt beslut i ärendet föreligger. A yrkar även ränta på intrångsersättningen, med avdrag för det förskottsbelopp om 1 937 000 kr som erlagts, enligt 5 § räntelagen från värdetidpunkten till dess att slutligt beslut i ärendet föreligger.

E.A. yrkar ersättning för rättegångskostnader enligt följande:

Ombudsarvode

Det arbete som utförts under perioden från och med januari 2022 till och med maj 2023 understiger inte 109 timmar, vilket framgår av inlämnad kostnadsräkning och Arbetsredogörelse. A yrkar ersättning för ombudsarvode m.m. med 311 392 kr exklusive mervärdesskatt.

Kostnad hänförlig till sakkunniga

A yrkar ersättning för kostnad avseende L F Fastighetsekonomi, genom L.F.s arbete med upprättande av utlåtande, kontakt med ombud m.m. med 7 000 kr exklusive mervärdesskatt.

A.s sammanlagda kostnadsyrkande enligt ovan uppgår till sammanlagt 318 392 kr. Mervärdesskatt om 25 procent tillkommer på nyssnämnda belopp.

Torrsjö Kraftaktiebolag bestrider Trafikverkets yrkande och yrkar för egen del att ytterligare inträngsersättning, utöver det förskott som redan betalats, ska bestämmas till 8 750 000 kr.

M.A. yrkar att ersättning för intrånget berörande F ska bestämmas till 50 000 kr.

A-C.H. motsätter sig Trafikverkets yrkande.

USA-Bilar i Sundsvall Aktiebolag motsätter sig Trafikverkets yrkande.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN AV SAMTLIGA PARTER

Trafikverket

De beslutade ersättningarna är för höga. Fastighetsregleringen har inte gett upphov till sådan marknadsvärdeminskning och övrig skada att de uppgår till de beslutade beloppen.

Bakgrund

Trafikverket ansökte den 6 oktober 2014 om förrättning avseende genomförande av järnvägsplanen mellan Njurundabommen och Dingersjö där det planerades för dubbelspår och mötesstation. Järnvägsplanen som vann laga kraft i juli 2015 och som berör en sträcka på cirka 2,8 km innebar breddning och omdragning av befintlig järnväg. En vägplan upprättades parallellt med järnvägsplanen för förflyttning av väg 562. Byggandet av järnväg och väg föranledde flera olika fastighetsbildningsåtgärder, bland annat omfattande marköverföringar till järnvägsfastigheten.

Förrättningen handlades etappvis genom att Lantmäteriet (LM) den 22 september 2016 (aktbilaga PR3 i förrättningen) beslutade om förtida tillträde med villkor om

betalning av förskott enligt förskottslängd (aktbilaga ER1 i förrättningen) för att tillträde skulle få ske. Ersättningar till samtliga berörda fastighetsägare utom till ägarna X och Y betalades den 12 december 2016. Detta datum utgör också värdetidpunkt för de berörda fastigheterna.

Beträffande X grundades beslutet om tillträde den 23 maj 2018 (PR6) på en överenskommelse (aktbilaga ÖK13) daterad den 12 april 2017. Det överenskomna förskottsbeloppet 10 500 000 kr betalades den 4 december 2017. Datumet utgör värdetidpunkt för tillträde av X. Förrättningen avslutades den 30 december 2021 (aktbilaga PR11) då LM även beslutade om ytterligare ersättningar enligt ersättningslängd aktbilaga ER5. I förrättningens inledningsskede förordnades de sakkunniga värderarna T.L. och M.S., båda NAI Svefa AB, att utföra värderingarna. De utförda värderingshandlingarna omnämns i förrättningsprotokollen som aktbilagor UT1-UT42 och UT46. Senare under handläggningen förordnades en ny sakkunnig, U.R., Svefa i Örebro. I förrättningens dagboksblad redovisas U.R.s utlåtanden och synpunkter i aktbilagorna UT52-UT58.

E

Intrångsersättning

LM har beslutat att slutlig ersättning för inlösen av E ska utgå enligt den förordnade sakkunniges värdeutlåtande, aktbilaga UT 39. Den ersättningen är redan betald genom förskottet. Trafikverket överklagar således inte den här delen av ersättningsbeslutet.

Ytterligare annan ersättning för flytt av egendom från ladugård, loge och lägenhet i ladugård

LM har beslutat att ytterligare, annan ersättning till E ska utgå för arbete med att flytta egendom som skulle sparas från ladugård, loge och lägenhet i ladugård i enlighet med vad som yrkas av fastighetsägaren i aktbilaga YR26. Beslutet innebär att, efter avdrag med de 31 150 kr som redan utbetalats genom förskott för flytt av egendom, ytterligare 56 350 kr ska utbetalas för arbetena.

Trafikverket bestrider att ägaren till E är berättigad till ytterligare annan ersättning med det beslutade beloppet. Trafikverket gör gällande att det inte är rimligt och inte heller skäligt med 350 timmars arbete för att flytta egendom från fastigheten till en annan plats. Det finns inget underlag som visar vilken egendom som skulle sparas, att fastighetsägaren nödgats utföra ytterligare arbeten i sådan omfattning eller att det i sådant fall varit nödvändigt att utföra så omfattande arbeten.

Fastighetsägaren har en allmän skyldighet att begränsa sin skada. Det framgår inte av fastighetsägarens eget yrkande i aktbilaga YR26 eller av någon annan handling i ärendet att det faktiskt uppkommit en sådan skada utöver förskottet. Skadan är därför inte visad. Trafikverkets bedömning, grundad på tillgängligt underlag och aktuella ytor med egendom som rimligen behövde flyttas, är att ytterligare ersättning för flytt av egendom kan vitsordas med högst 16 000 kr.

Flytt av fordon

LM har beslutat att ytterligare ersättning med 60 000 kr ska betalas till E för flytt av fordon i enlighet med vad som yrkas i aktbilaga YR27. Enligt beslutet ska ersättningen delas med fastigheten H och ytterligare 30 000 kr ska därmed utbetalas till respektive fastighets ägare. Trafikverket bestrider att ägaren av E och H (se nedan) är berättigade till ytterligare ersättning för flytt av fordon med det beloppet.

Det finns ingen överenskommelse med Trafikverket om att flytt av fordon ska ersättas med 5 000 kr per fordon. Någon sådan överenskommelse framgår inte av aktbilaga YR27 eller av någon annan handling. Beloppet framstår inte heller som en rimlig eller skälig kostnad för att flytta ett fordon. Däremot finns en tjänsteanteckning, upprättad av Trafikverkets markförhandlare, där det anges att en ersättning på det skäliga beloppet 1 500 kr per fordon har överenskommit. Antalet fordon som enligt beslutet behövde flyttas är rimligt. Trafikverket vitsordar därför beloppet 18 000 kr som annan ersättning för flytt av tolv fordon och att ytterligare 9 000 kr därmed ska utgå till E efter uppdelning av beloppet.

Sammantaget

Den sammanlagda, ytterligare ersättningen som Trafikverket gör gällande ska utgå till ägaren av E utgör annan ersättning som uppgår till $16\ 000 + 9\ 000 = 25\ 000$ kr.

H

Intrångsersättning

LM har beslutat att slutlig intrångsersättning för inlösen av H ska utgå med 6 804 375 kr. Efter avdrag med det utbetalda förskottet på 2 500 000 kr ska Trafikverket därmed betala ytterligare 4 304 375 kr till fastighetsägaren. Trafikverket bestrider att ytterligare intrångsersättning ska betalas till ägaren av H med det beslutade beloppet.

I ersättningsbeslutet rörande H har LM valt att utgå ifrån en bedömning (aktbilaga ÖV3) som A.S. gjorde i samband med en tidigare förhandling om ett köp av fastigheten redan år 2011, det vill säga innan förrättningen påbörjades. A.S. har inte varit förordnad som sakkunnig i förrättningen och bedömningen har inte varit avsedd att användas inom ramen för denna. I en senare komplettering till bedömningen från 2013 anför han att värdet på fastigheten på grund av flytten av väg E4 minskat sedan 2011, aktbilaga ÖV61. Enligt vad som framgår av aktbilaga ÖV5 har det dessutom framkommit att räddningstjänsten förelagt fastighetsägaren att senast den 10 mars 2011 förse fastigheten med erforderliga utrymningslarm och att detta inte utförts. Den 14 december 2012 beslutades därför om förbud mot att hyra ut rum för övernattning i byggnaderna på fastigheten. Denna omständighet påverkar också fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten. År 2016 fick den förordnade sakkunnige i uppdrag att i förrättningen upprätta ett värdeutlåtande gällande H, aktbilaga UT7. Av utlåtandet framgår att fastighetens marknadsvärde bedöms uppgå till 2 500 000 kr (inklusive påslaget med 25%) och att annan ersättning ska utgå med 1 970 000 kr, sammanlagt 4 470 000 kr. Trafikverket gör gällande att bedömningen i aktbilaga UT7 är korrekt och att det slutliga ersättningsbeslutet rätteligen ska grundas på den och inte på aktbilaga ÖV3. Värdeutlåtandet i aktbilaga UT7 är upprättad i

förrättningen och med syftet att faktiskt bedöma fastighetens marknadsvärde och därmed ligga till grund för ersättningsbeslutet. Det är mer relevant i förhållande till inlösen och omständigheterna vid fastigheten vid värdetidpunkten. Trafikverket har utbetalat 2 500 000 kr som förskott och någon ytterligare intrångsersättning ska därmed inte utgå till ägaren av H.

Annan ersättning

LM har beslutat att annan ersättning ska betalas till ägaren av H med 2 200 000 kr enligt vad som följer av aktbilaga ÖV3. Trafikverket har genom förskottet redan betalat 2 147 000 kr i annan ersättning. Utöver de enligt ovan vitsordade 9 000 kr (flytt av fordon) bestrider Trafikverket att ytterligare annan ersättning ska betalas till H.

Bedömningen i aktbilaga ÖV3 utgår ifrån att verksamheten faktiskt flyttas och att skada uppkommer i samband med det. Trafikverket gör gällande att någon sådan skada inte uppkommit och att den därför inte ska ersättas. Bedömningen av annan ersättning i aktbilaga UT7 utgår från att verksamheten inte kan flyttas och att en rörelseskada ska ersättas. Trafikverket gör gällande att den bedömningen är korrekt i förhållande till den uppkomna skadan.

Ersättning för förlust av driftsnetto

LM har beslutat att Trafikverket ska ersätta ägaren av H för förlust av driftsnetto i tre år med 490 000 kr/år, sammanlagt 1 470 000 kr. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå. Det aktuella driftsnettot är uppskattat av A.S. i aktbilaga ÖV3 som en del i bedömningen av fastighetens värde som ett avkastningsobjekt. Det bedömda driftsnettot är däremot inte avsett att motsvara en tillkommande skada vid inlösen av fastigheten. En förutsättning i A.S.s bedömning var att verksamheten flyttades till en annan fastighet. Samtidigt förtydligar han att en inlösen av såväl fastighet som rörelse inte skulle resultera i en högre ersättning än den bedömda, inklusive kompensation för förlorad arbetsinkomst.

Lantmäteriet har bedömt att verksamheten på H fick läggas ner den 31 december 2013 och att Trafikverket ska ersätta förlust av driftsnetto i tre år framåt eftersom Trafikverket vid den tidpunkten inte i tillräcklig utsträckning medverkat till att ett förvärv av en ersättningsfastighet kunde genomföras. Vid den tidpunkten fanns emellertid ingen överenskommelse om köp av H, det fanns heller ingen fastställd järnvägsplan eller något färdigt beslut om möjlig inlösen av fastigheten.

Trafikverket kan normalt inte bidra med pengar till någon annans köp av en fastighet utan att det finns en rättslig grund för det. Kommunen, säljaren av den tilltänkta ersättningsfastigheten, hävde köpet eftersom de inte mottagit köpeskillingen i enlighet med vad de och ägaren av H avtalat sinsemellan. Att verksamheten på H fick läggas ned vid den tidpunkten är inte nödvändigt förbundet med den senare expropriationen eller på det sätt expropriationen genomfördes. Trafikverket har inte hindrat att fastigheten har kunnat nyttjas. Verksamheten på fastigheten begränsades bland annat av renoveringsbehov och förbud mot uthyrning av rum för övernattningsverksamhet. Bolaget som drev verksamhet avregistrerades från F-skatt år 2014. Av aktbilaga UT7 (s. 10) framgår att den bedömda kostnaden för att åtgärda utrymningslarm och mögelskada i duschutrymmen uppgick till ungefär 150 000 kr. Beloppet är, som jämförelse, avsevärt lägre än LM:s bedömda förlust och en fastighetsägare har allmänt att begränsa sin skada. Trafikverket bestrider sammantaget att ersättning för förlust av driftsnetto ska utgå. Det föreligger inte någon visad, ersättningsgill skada uppgående till det beslutade beloppet eller något annat belopp. Ersättning för rörelseskadan har betalats som annan ersättning, se ovan och aktbilaga UT7.

Hysesförluster

LM har beslutat att Trafikverket ska ersätta ägaren av H med 42 000 kr för hyresförluster för tiden september 2016 till den 13 december 2016. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå.

Trafikverket tillträdde fastigheten först i december 2013. Det är oklart på vilket sätt Trafikverket ska ha påverkat hyresintäkter gentemot fastighetsägaren innan tillträdet. Vidare framgår av räddningstjänstens beslut, aktbilaga ÖV5, att det till

följd av brister i utrymningslarmet varit förbjudet att inom fastigheten hyra ut rum för övernattninng. Trafikverket bestrider sammantaget att det är visat att det uppkommit en skada och att den i sådant fall är ersättningsgill.

Lösöre

LM har beslutat att Trafikverket ska ersätta ägaren av H för förlust av lösöre med 200 000 kr. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå till H.

Trafikverket har löst in lösöre tillhörande ägaren av H och betalat ersättning för det. Det nu aktuella lösöret har inte tillhört H. Av aktbilaga YR31 framgår att lösöret varit personligt och att det tillhört B.F.. Trafikverket ska därför inte betala ersättning till ägaren H för detta. Trafikverket gör också gällande att det inte är visat att det försvunnit lösöre uppgående till det beslutade beloppet. Trafikverket bestrider sammantaget att det uppkommit en skada uppgående till det beslutade beloppet och att den är ersättningsgill gentemot H.

Hyra av stallplatser och kostnader för bensin

LM har beslutat att Trafikverket ska ersätta ägaren av H med 396 000 kr för hyra av stallplatser och kostnader för bensin. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå.

Av aktbilagorna YR32 och UT53 framgår att B.F., S.W. och M.W. äger varsin häst. Det är inte visat att H haft kostnaderna för hyra av stallplatser eller för bensin. Det är inte heller visat att kostnaderna ska ha uppgått till det beslutade beloppet. Att Trafikverket år 2013 inte ”gick in och betalade köpeskillingen” för en ersättningsfastighet medför inte heller att det från mars/april 2017 uppkommit en ersättningsgill skada för hyra av stallplatser och bensin som Trafikverket är skyldig att ersätta ägaren av H. Av synpunkterna i aktbilaga UT54 framgår inte att en ersättningsgill skada uppkommit.

Ersättning för förlorad handpenning

LM har beslutat att Trafikverket ska ersätta ägaren av H med 60 000 kr för förlorad handpenning. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå. Som nämnts ovan hävde kommunen ett köp av en fastighet eftersom köparen inte betalade köpeskillingen enligt avtal. Vid den tidpunkten fanns ingen överenskommelse med Trafikverket om köp av H (förhandlingar hade enligt vad som framgår av aktbilaga ÖV6 strandat i april), det fanns heller ingen fastställd järnvägsplan eller något färdigt beslut om möjlig inlösen av fastigheten. Den förlorade handpenningen utgör inte en ersättningsgill skada. Trafikverket har inte kunnat betala för köpet av en ny fastighet vid den tidpunkten. Trafikverket har inte orsakat skadan och ska inte betala ersättning för den. Av synpunkterna i aktbilaga UT54 framgår inte att en ersättningsgill skada uppkommit.

Sammantaget

Den sammanlagda, ytterligare ersättningen som Trafikverket gör gällande ska utgå till ägaren av H utgör annan ersättning som uppgår till 9 000 kr.

G

Intrångsersättning

LM har beslutat att slutlig intrångsersättning för inlösen av G ska utgå med 5 116 890 kr. Efter avdrag med det utbetalda förskottet på 1 937 000 kr ska Trafikverket därmed betala ytterligare 3 179 890 kr till fastighetsägaren. Trafikverket bestrider att ytterligare intrångsersättning ska betalas till ägaren av G med det beslutade beloppet. Trafikverket gör gällande att ytterligare 188 000 kr ska betalas i intrångsersättning till ägaren av G. Den förordnade sakkunnige gjorde en bedömning av intrångsersättningen och upprättade ett utlåtande, aktbilaga UT36. Trafikverket gör gällande att bedömningen i aktbilaga UT36 är korrekt och att det är den som ska ligga till grund för det slutliga ersättningsbeslutet. Av aktbilaga UT36 framgår att ersättning för inlösen bedöms till 2 125 000 kr. Efter avdrag med förskottet på 1 937 000 kr återstår därmed 188 000 för Trafikverket att betala till ägaren av G.

Trafikverket håller inte med om att en presumtiv köpare på marknaden skulle välja att dela upp bostadsdelen vid gårdscentrum på G i en villafastighet och en hästfastighet. En sådan fastighetsbildning som beskrivs som möjlig i Lantmäteriets utredning, aktbilaga UT45, är osannolik och det fanns inga realistiska förväntningar om att detta var något som skulle genomföras. Till följd av uppdraget som resulterade i aktbilaga UT45 fick den förordnade sakkunnige i sin tur i uppdrag att ta fram ett nytt värdeutlåtande, nu utifrån de påtalade förutsättningarna. Det nya värdeutlåtandet, aktbilaga UT 46, redovisades den 15 januari 2018. Ägaren till G ifrågasatte starkt även värdeutlåtandet i aktbilaga UT46, vilket framgår av de synpunkter som framfördes till LM både muntligen och skriftligen (dagboksblad, aktbilagorna PR7 och UT47). Den förordnade sakkunnige svarade också på synpunkterna i aktbilaga UT 48. Ägaren av G yrkade slutligen den 3 oktober 2021, aktbilaga YR 38, ersättning inklusive påslag för ”villan”2 665 000 kr och ”hästgården”4 447 500 kr totalt 7 112 500 kr. Den 16 december 2021 redovisade U.R., som ny förordnad sakkunnig, sina synpunkter utifrån förutsättningarna i aktbilaga UT 55. Synpunkterna är emellertid mycket översiktliga och allmänt hållna, särskilt i jämförelse med aktbilaga UT36. Trafikverket bestrider att det utifrån dessa synpunkter funnits skäl för LM att höja ersättningsbeloppet.

Trafikverket gör fortsatt gällande att värderingen i aktbilaga UT36 är mest korrekt utifrån förhållandena och omständigheterna vid värdetidpunkten. Skälen till det är att den värderingen är självständig och noggrant utförd, skicket på byggnaderna är bedömt på plats vilket beskrivs utförligt och visas genom bilder. Tillämpningen och beskrivningen av ortsprismetoden är också gedigen och den bygger på jämförelseobjekt som är relevanta för den värderade fastigheten. Varför jämförelseobjekten är relevanta beskrivs och motiveras på ett adekvat sätt. Detta gäller även för bedömningen av komplementbyggnaderna. Klagandens bifogade, egna PM (aktbilaga 23) bygger på en genomgång av de värderingar och synpunkter som Svefa tidigare gjort och lämnat. Jämförelsen fokuserar i huvudsak på synpunkterna i aktbilaga UT55 och en medeltalsberäkning utifrån dessa. Synpunkterna i aktbilaga UT55 bygger emellertid på förutsättningar som

Trafikverket menar inte är korrekta att utgå ifrån vid en bedömning av marknadsvärdet vid värdetidpunkten, synpunkterna är också mycket översiktliga och allmänt hållna. Mot bakgrund av detta menar Trafikverket att klagandena yrkar ersättning med ett belopp som väsentligt överstiger värdet av intrånget och skadan som i övrigt uppkommit, beloppet saknar stöd i underlaget. En justering från 1 ½ till 2 våningsplan påverkar inte värdet och ersättningen i sådan omfattning som klaganden påstår (den senast förordnade sakkunnige tog upp frågan och bedömde tvärtom påverkan på marknadsvärdebedömningen som marginell) och byggnadernas skick motiverar inte heller det yrkade påslaget. Trafikverket menar att klaganden inte har visat att denne är berättigad till den yrkade ersättningen eller att beloppet kan anses vara skäligt.

Sammantaget

Den sammanlagda, ytterligare ersättningen som Trafikverket gör gällande ska utgå till ägaren av G utgör intrångsersättning som uppgår till 188 000 kr.

X

Intrångsersättning och övrig skada

Enligt en överenskommelse, aktbilaga ÖK13, har ersättning till X betalats med 10 500 000 kr. 7 500 000 kr avser intrångsersättning och 3 000 000 kr avser annan ersättning.

Utebliven lönsam drift

LM har beslutat att Trafikverket ska betala ytterligare 1 500 000 kr för utebliven lönsam drift till ägaren av X. Trafikverket bestrider att sådan ersättning ska utgå.

Trafikverket har köpt fastigheten. Den beslutade, ytterligare ersättningen avser utebliven lönsam drift under en period på fem års omställning. Trafikverket bestrider att sådan utebliven lönsam drift utgör en ersättningsgill skada och det är inte visat att en skada med det beloppet uppkommit. Av aktbilaga UT56 framgår att förväntade intäkter är något som normalt ingår i köpet. Intäkterna påverkar

marknadsvärdet. Därmed ska det inte betalas ersättning för uteblivna intäkter efter köpet. Trafikverkets uppfattning är att värdet av vattenkraftverkets framtida avkastning är inkluderat i värderingen av fastigheten och den redan utbetalda ersättningen. LM har dock beslutat att det utöver den överenskomna ersättningen för att förvärva en ersättningsfastighet, och för att återuppföra en ersättningsbyggnad för förvarning av material samt kompensation för köp vid ogynnsam tidsperiod, ska betalas ytterligare 1,5 miljoner kr som annan ersättning för 5 års utebliven lönsam drift. LM:s beslut är grundat på att 5 år bedöms vara en rimlig tidshorisont för att förvärva en ersättningsfastighet eller göra en alternativ investering med motsvarande lönsamhet. LM har däremot inte bedömt att ytterligare ersättning ska vara grundad på vattenkraftverkets återstående livslängd. Det är en annan sak. Trafikverket håller med LM om detta. Även om vattenkraftverket skulle kunna drivas längre än 5 år så medför inte enbart den omständigheten att det föreligger en rätt till högre ersättning. Yrkade 9 miljoner kr som annan ersättning för förlust av ytterligare 15 års lönsam drift utgör inte en visad, ersättningsgill skada. Det saknas lagligt stöd för att en sådan ersättning ska betalas utöver redan utbetald ersättning. Trafikverket bestrider också att det skulle finnas något stöd för att den yrkade ersättningen ska utgå i den värdering som Hammar Locum Metior AB upprättade år 2017. Tvärtom framgår av den värderingen att det inte bedöms föreligga rätt till ersättning utöver vad som överenskommits och redan utbetalats. Vidare motsätter sig Trafikverket att värdetidpunkten ska justeras i enlighet med vad klaganden påstår i överklagandet. Värdetidpunkten för intrångsersättningen är som LM anför när Trafikverket enligt överenskommelse om ersättning fick tillträde till fastigheten, det vill säga den 4 december 2017. Beträffande annan ersättning gäller dag för målets slutliga avgörande, LM har följaktligen redan angett beslutsdagen den 30 december 2021.

A, B, C, D.

Intrångsersättning

LM har beslutat att Trafikverket ska betala 591 981 kr i intrångsersättning till ägaren av A m.fl. Efter avdrag med förskottet ska således ytterligare 511 981 kr betalas. Trafikverket bestrider att ytterligare intrångsersättning ska

betalas till A m.fl. Trafikverket har som förskott betalat 80 000 kr för samtliga fyra fastigheter inför tillträdet i december 2016. Ersättningsbeloppet motsvarar 18,3 kr/kvm inklusive påslag om 25% fördelat på den totala arealen 4 365 kvm. Beloppet är därmed förenligt med vad som följer av den förordnade sakkunniges bedömningar i värdeutlåtandena aktbilagorna UT31, UT42 och UT49.

LM har vid det slutliga ersättningsbeslutet valt att bortse från tidigare värdeutlåtanden upprättade i förrättningen och i stället utgå från fastighetsägarens yrkande i aktbilaga YR25 samt de allmänna och översiktliga synpunkterna i aktbilaga UT57. Beslutet innebär ersättning motsvarande 136 kr/kvm inklusive påslaget med 25%. Detta är högre ersättning än vad som följer av synpunkterna i aktbilaga UT57 där ersättningsnivån bedömdes uppgå till 125 kr/kvm inklusive påslag förutsatt att fastigheterna varit möjliga att bebygga. Trafikverket gör gällande att bedömningarna i de värdeutlåtanden som togs fram initialt är korrekta. De fyra fastigheterna bildades för bostadsändamål under åren 1949-1951. Samtliga fastigheter förvärvades av K E.H. den 23 september 1959 genom köp och överläts vidare till den nuvarande ägaren A-C.H. genom bouppteckning den 1 september 1999. Under de cirka 70 år som förflutit sedan fastigheterna bildades har ingen detaljplan antagits för området och inte heller har några bygglov beviljats. Ytterligare försvårande har varit att fastigheterna omfattats av förordnande om strandskydd. Sammantaget bestrider Trafikverket att fastigheternas marknadsvärde uppgår till det beslutade beloppet och att ytterligare ersättning med det beloppet ska betalas.

F

Trafikverket bestrider ändringsyrkandena. Trafikverket anser att LM:s beslut är korrekt. Trafikverket har inte sett något i underlaget som visar att klaganden är berättigad till ytterligare annan ersättning utöver den beslutade.

E.A.

Bakgrund

Fastigheten G är belägen i Sundsvalls kommun i Västernorrlands län ("Fastigheten"). Trafikverket har med anledning av utbyggnaden av det järnvägsspår som passerar bredvid Fastigheten, med stöd av lag om byggande av järnväg, ianspråktagit delar av Fastigheten i enlighet med Lantmäteriets beslut i aktuellt förrättningsärende. Beslut om förtida tillträde fattades av Lantmäteriet den 22 september 2016, varefter förskott utbetalades den 12 december 2016 och den del av fastigheten som består av byggnationer i huvudsak ianspråktofs. Lantmäteriet har i beslut av den 30 december 2021 efter en skälighetsbedömning funnit att marknadsvärdet för bostadshusen på Fastigheten uppgår till totalt 3 800 000 kr, vilket således utgör grunden för beräkningen av den totala intrångsersättningen om 5 116 890 kr som följer av Lantmäteriets beslut. Eftersom ovannämnda belopp om 3 800 000 kr inte motsvarar marknadsvärdet för bostadshusen på Fastigheten samt för att ingen ersättning utgått avseende de tre komplementbyggnader som återfinns på Fastigheten har A överklagat Lantmäteriets beslut.

Kort om fastigheten

Fastigheten, som utgör en släktgård, har varit i familjen A.s ägo under en lång tid. A blev delägare i Fastigheten år 1973. På Fastigheten har familjen A bott och bedrivit skogs- och jordbruk i decennier. Fastigheten har genom åren – på olika sätt – tjänat familjen A väl och gett en god avkastning genom bland annat uthyrning av olika slag såsom stall- och förvaringsplatser m.m. Fastigheten vars areal uppgår till totalt ca 20 000 m² bestod – fram till det tvångsvisa ianspråktagandet av mark och byggnader – av en gårdbildning, ett hemman om ca 4 000 m² mark bebyggd med två bostadshus och tre större komplementbyggnader; en ladugård, vedbod/verkstad och en loge. Samtliga byggnader på Fastigheten har löpande varit föremål för underhåll och upprustning. Bostadshusen hade vidare moderniserats med bland annat treglas-fönster och tilläggsisolerats. Bostadshusen på Fastigheten var s.k. sekelskifteshus och således av äldre byggår med många attraktiva ursprungliga detaljer såsom kakelugnar och snickerier. Var och en av bostadshusen kunde användas som permanentbostad. El samt kommunalt vatten och avlopp fanns

indraget i båda bostadshusen. Av de två bostadshus som återfinns på Fastigheten har A huvudsakligen nyttjat ett av bostadshusen exklusivt genom åren samt vissa delar av de komplementbyggnader som finns på Fastigheten. Övriga delar av de byggnader som finns på Fastigheten har hyrts ut till externa hyresgäster. Fastigheten har ett sällsynt läge i en unik miljö med en vidsträckt utsikt över Ljungan. Tomten är väl tilltagen och som boende på Fastigheten har möjligheterna till utveckling varit i princip obegränsade. Bostadshusen som var uppförda på Fastigheten låg naturskönt och hade i princip strandläge. Intill Ljungan fanns möjlighet till en båtplats. Gårdbildningen – till vilken bostadshusen tillhörde – går inte att återskapa, eftersom detta skulle innebära att bostadshusen måste uppföras på strandskyddat område, vilket inte bedöms som möjligt. Det går således idag inte att uppföra nya hus på Fastigheten i samma goda läge. Det tvångsvisa inlösandet av bostadshusen har vidare fått till följd att A:s möjligheter att bedriva effektivt skogs- och jordbruk på längre sikt kraftigt försämrats, eftersom han numera inte kan bo på den mark som han avser att bruka. A kommer inte heller kunna säkerställa att släktgården lever vidare till nästa generation, eftersom möjligheten att uppföra nya bostadshus på Fastigheten är begränsade, bland annat med hänsyn till bestämmelser om strandskydd men även eftersom resterande delar av Fastigheten utgörs av skogs- och åkermark. Det geografiska läget och läget på orten bedöms som mycket attraktivt, vilket enligt A inte i tillräcklig grad beaktas i förrättningsärendet. De faktorer som nämns bland annat ovan, dvs. strandnära bebyggelse, utsikt över Ljungan och landskapet Dingersjö, begränsad insyn från grannar m.m., har inte heller lyfts fram som värdehöjande i de värderingar som företagits.

Synpunkter på tidigare värderingar m.m.

Byggnaderna på Fastigheten har värderats vid ett flertal tillfällen, både inom ramen för Lantmäteriets förrättning men även dessförinnan. Värderingarna innehåller betydande åtskillnader såvitt avser byggnadernas marknadsvärde, vilket främst grundar sig på de i värderingen ingående parametrarna och värderingsmännens olika bedömningar av användningsområdet för de olika byggnaderna på Fastigheten. Eftersom familjen A ägt och bedrivit verksamhet på fastigheten under en längre tid har det emellertid funnits en relativt klar bild om hur

användningen av de olika byggnaderna sett ut genom åren samt på vilket sätt byggnaderna skulle kunna användas framgent, vilket alltså skulle utgöra den bästa utgångspunkten för upprättandet av en relevant och trovärdig värdering. Hypotetiska resonemang och därmed spretiga värderingar hade således kunnat undvikas om A.s synpunkter beaktats och om upprättandet av värderingarna skett i dialog med A. Såvitt avser frågan om ingående parametrar vid bestämmandet av marknadsvärdet så är A av uppfattningen att värderingen av Fastigheten bör ske med utgångspunkt i att Fastigheten kan delas upp i två lämpliga fastigheter för bostadsändamål, vilket av oklara skäl bemötts med en skepsis av Trafikverket och därmed också av de sakkunniga värderingsmän som utsetts att värdera Fastigheten. A.s synpunkt härom – dvs. att Fastigheten kan styckas av till två mindre fastigheter – är välgrundad och realistisk bland annat eftersom dåvarande ägarna Einar och M.A. hade planer på densamma. Att Fastigheten kan utgöra två bostadsfastigheter har därtill sedermera bekräftats av Lantmäteriet efter en besiktning av Fastigheten i oktober 2016, se utredning av den 28 oktober 2016 (aktbilaga UT45). Såvitt gäller omfattningen av intrånget så har förrättningsprocessen bedrivits med utgångspunkt i att intrånget omfattar *hela* gårdbildningen på Fastigheten, det vill säga samtliga bostads- och komplementbyggnader. Trafikverkets avsikt har således varit att lösa in och riva samtliga byggnader på Fastigheten, vilket alltså utgjort ramen för ansökan om fastighetsreglering. Vid bestämmandet av intrångsersättningens storlek ska således samtliga byggnader på Fastigheten beaktas. Att intrånget berör samtliga byggnader på Fastigheten, styrks vidare av Trafikverkets komplettering till överklagandet av den 30 mars 2022 i förevarande mål, vari det anges att ytterligare ersättning om 188 000 kr ska utges till A med hänvisning till en värdering av den 17 juni 2016 (aktbilaga UT 36), vilket alltså avser ersättning för komplementbyggnaderna på Fastigheten. Den omständighet att A slutligen lämnat sitt medgivande till att komplementbyggnaderna kan kvarlämnas på Fastigheten ska inte påverka frågan om ersättning enligt den överenskommelse som A träffat med Trafikverket genom U.B.. Fastän frågan om ersättning för komplementbyggnaderna kan uppfattas som ostridigt mellan parterna framgår det av Lantmäteriets ersättningsbeslut av den 30 december 2021 att komplementbyggnaderna inte

omfattas av intrånget, vilket är oerhört märkligt. Dels mot bakgrund av den uppgörelse A träffat med Trafikverket, men även för att det i ärenden om intrång där värderingsobjektet utgör en sammanhållen enhet, som i detta fall en gårdsbildning, så löses i regel samtliga byggnader in, vilket torde var allmänt känt för Lantmäteriet. Därtill tycks Trafikverket vara – och är alltjämt – av samma inställning som A, dvs. att ersättning ska utgå för komplementbyggnaderna på Fastigheten, vilket Trafikverket sannolikt kommunicerat till Lantmäteriet. Vid bestämmandet av marknadsvärdet har A därtill påtalat att värderingen av Fastigheten måste ske med utgångspunkt i den faktiska användning, dvs. vad som historiskt sett förevarit på Fastigheten, som exempelvis den hästgårdsverksamhet som bedrivits på Fastigheten. Vidare har det påtalats att en jordkällare finns på Fastigheten utan att detta beaktats eller angetts i värderingarna samt att bostadshusen omfattar två plan och inte en och en halv plan.

Ersättningskrav

Bostadshusen

Av Lantmäteriets ersättningsbeslut av den 30 december 2021 framgår att marknadsvärdet för bostadshusen med tillhörande tomt uppgår till 1 800 000 kr respektive 2 000 000 kr, dvs. totalt 3 800 000 kr. Lantmäteriets ersättningsbeslut är huvudsakligen grundat på den förordnade sakkunniges, Svefa AB:s U.R., klagörande granskning av den 16 december 2021 vari det framgår att marknadsvärdet för de två bostadshusen bedöms uppgå till 3 600 000 – 4 000 000 kr. A anser R varit alltför försiktig vid bedömningen av marknadsvärdet på bostadshusen samt att ett alltför stort avdrag gjorts med hänsyn till standard, underhåll och läge trots att R varken besiktigt eller besökt varken värderingsobjekten eller de jämförelseobjekt som han åberopar till stöd för sin bedömning. Eftersom R rimligtvis inte kan uttala sig närmare om ovannämnda objekt torde marknadsvärdet rätteligen ha bestämts en aning högre än genomsnittet på de jämförelseobjekt han åberopar i stället för som nu en aning lägre. Vad beträffar omfattningen av de två bostadshusen så har det i tidigare värderingar framhållits att husen endast omfattar en och en halv plan, vilket är felaktigt eftersom båda husen rätteligen omfattar två plan. A har påtalat denna

felaktighet bland annat till R, som i ovannämnda granskning konstaterar att bostadshusen faktiskt omfattar två plan. R konstaterar emellertid också att den omständigheten i stort sett inte har någon påverkan på marknadsvärdet, vilket A finner som anmärkningsvärt. Rimligtvis bör denna omständighet ha en viss påverkan på marknadsvärdesbedömningen. Men hänsyn tagen till vad som framförs ovan bör marknadsvärdet för bostadshusen bestämmas till i vart fall 1 900 000 kr för det mindre bostadshuset respektive 2 100 000 kr för det större bostadshuset, vilket alltså faller inom det intervall som R angett i sin granskning. Med anledning av att bostadshusen omfattar två plan är A av uppfattningen att ytterligare 200 000 kr bör läggas till på var och ett av husen, vilket skulle ge ett marknadsvärde om totalt 4 400 000 kr (1 900 000 + 2 100 000 + 400 000).

Komplementbyggnader

Såvitt avser komplementbyggnaderna på Fastigheten så kan det av Lantmäteriets ersättningsbeslut av den 30 december 2021 konstateras att någon ersättning för dessa inte har utgått. Något skäl för detta anges inte. Sannolikt är detta endast ett förbiseende från Lantmäteriet eftersom såväl A som Trafikverket till synes är av uppfattningen att dessa omfattas av intrånget. I de värderingar som upprättats framgår det vidare att den sakkunnige värderingsmannen också är av uppfattningen att komplementbyggnaderna i regel löses vid liknande intrångssituationer, se exempelvis punkten 2.4 i värdering av den 17 juni 2016. Komplementbyggnaderna har liksom bostadshusen varit föremål för flertalet värderingar, antingen som enskilda objekt eller som en del av en hästgård. Komplementbyggnader omfattas bland annat av R.s granskning, vari det kan konstateras att mellanskillnaden mellan inlösen av byggnaden som ett bostadshus och en hästgård, dvs. bostadsbyggnad inklusive komplementbyggnaderna, uppgår till 300 000 – 500 000 kr, vilket alltså indirekt utgör ett uttryck för marknadsvärdet för de tillkommande komplementbyggnaderna. Även i detta sammanhang anser A att R varit alltför försiktig med åberopande av det som förts fram ovan. Marknadsvärdet är således högre än det som framgår av ovannämnda granskning.

Av ett värdeutlåtande av den 3 maj 2013 gjorde A.S. vid Hammar Locum Metior AB på uppdrag av Trafikverket bedömningen att två av uthusen (ladugården och logen) skulle betinga ett värde om 400 000 kr utifrån ett avkastningsperspektiv, vilket korresponderar någorlunda med vad som följer av R.s granskning, dvs. ett värde mellan 300 000 – 500 000 kr. S bedömde emellertid att vedboden/verkstaden tillhörde bostadshuset, vilket fick till följd att denna inte omfattades av hans bedömning av värdet på komplementbyggnaderna, se nedan. "För en ägare som aktivt arbetar för att hyra ut utrymmen i ekonomibyggnaderna bedömer jag det vara möjligt att erhålla en intäkt på ca 30 000 kr per år i logen och ca 35 000 kr/ år för stallplatserna. Således ca 65 000 i bruttointäkt. Från detta ska dras kostnad för drift och underhåll med ca 30 000 kr per år. I driftkostnaden innefattas även arbete med att aktivt skaffa hyresgäster och administration av denna verksamhet. Återstår gör därmed ett årligt driftnetto på 35 000 kr. För intäkter av detta slag måste man räkna med ett väsentligt högre direktavkastningskrav än för bostäder. A.s bedömning är mellan 8 och 9 % vilket ger ett marknadsvärde i denna del på ca 400 000 kr. Övriga utrymmen i ekonomibyggnaderna får ses som komplement till bostäderna varför hyresvärdet för dessa utrymmen ingår i angivna belopp. Såvitt avser ladugården och logen så speglar den beskrivning som anges av A.S. i värdeutlåtande den faktiska användningen av dessa byggnader fram till åren 2012-2013, d.v.s. att byggnaderna upplåtits som stallplats m.m. S.s värdering är enligt A således mycket relevant och trovärdig. Såvitt gäller vedboden/ verkstaden som inte medtagits i värderingen är A av uppfattningen att denna sett till dess skick och standard, med bland annat gjutet golv och murade väggar, betingar ett värde om cirka 300 000 kr. Sammantaget är A av uppfattningen att värdet uppgår till 700 000 kr för samtliga komplementbyggnader.

Sammanfattande ersättningskrav

Ersättningen avseende bostadshuset ska utgå från ett marknadsvärde om 4 400 000 kr. På nyssnämnda belopp tillkommer ett tillägg om 25 procent enligt expropriationslagens bestämmelser och därefter ett avdrag om 50 000 kr avseende kostnaden för avstyckning. Intrångsersättningen avseende bostadshuset uppgår

efter avdrag således till 5 450 000 kr. Ersättningen avseende komplementbyggnaderna ska utgå från ett marknadsvärde om 700 000 kr. Efter tillägg om 25 procent enligt expropriationslagens bestämmelser uppgår intrångsersättningen till 875 000 kr.

Värdeutlåtande

På uppdrag av A har L.F., L F Fastighetsekonomi, efter en genomgång av samtliga värderingar inom ramen för förrättningsärendet upprättat ett värdeutlåtande i formen av en promemoria. Av promemorian kan det konstateras att F bedömer att Lantmäteriets ersättningsbeslut innebär att A blir underkompenserad bland annat eftersom bostadshusen värderats för lågt men också för att ersättningen för komplementbyggnaderna uteblivit. För det fall att ett av bostadshusen värderas som en hästgård bedömer F att marknadsvärdet för båda bostadshusen med komplementbyggnader vid en medeltalsberäkning skulle uppgå till 4 250 400 kr ($5\,313\,000 \times 0,80$), vilket alltså ligger inom det värdeintervall som framförs av R om 4 000 000 – 4 500 000 kr. En sådan ersättning skulle således uppgå till strax över den ersättning om 3 800 000 kr som framgår av Lantmäteriets beslut av den 30 december 2021. Om komplementbyggnaderna hade omfattats av Lantmäteriets beslut så torde diskrepansen mellan F, R och Lantmäteriet därtill ha minskat ytterligare. Ovannämnda värderingar bygger huvudsakligen emellertid på att komplementbyggnaderna endast betingar ett mindre värde, eftersom de främst lutar sig mot den värdering som gjordes den 17 juni 2016 (aktbilaga UT36) vari det angavs att marknadsvärdet för samtliga komplementbyggnader uppgår till 150 000 kr, vilket A under alla omständigheter anser vara för lågt. Till skillnad från F, R och Lantmäteriet har S vid Hammar Locum Metior besökt och besiktigt komplementbyggnaderna. S.s värdering utgår som ovannämnt därtill utifrån den användning som historiskt sett förevarit på platsen och är därför mest realistisk och trovärdig. Marknadsvärdet för komplementbyggnaderna ska därför enligt A justeras till 700 000 kr i enlighet med vad som förts fram ovan.

Sammanfattande slutsatser

Såvitt gäller de två värderingar som utförts av M.S. så är A av uppfattningen att den första, dvs. aktbilaga UT 36, under alla omständigheter är överspelad, då denna – i och med Lantmäteriets bedömning om att Fastigheten går att dela in i två fastigheter – ersatts av värdeutlåtandet i aktbilaga UT 46. Såväl aktbilaga UT 36 som UT 46 är emellertid enligt A undermåliga och i vissa avseende direkt felaktiga. Detta eftersom M.S. i sina värderingar bortser från hur de byggnader som återfinns på Fastigheten faktiskt har nyttjats genom åren och konstruerar en egen användning av Fastighetens olika byggnader och utrymmen. Vidare bygger värderingarna i mångt och mycket på egna antaganden om hur hon tror att en tilltänkt köpare skulle resonera vid ett eventuellt förvärv av Fastigheten. M.S. saknar till synes vidare kunskap om marknadshyresnivå i området, vilket blir särskilt framträdande när hon bedömer att intäkterna för komplementbyggnaderna på sin höjd kan uppgå till 10 000-20 000 kr. Den ortprisutredning som utförts inom ramen för M.S.s värderingar innehåller för få antal försäljningar för att kunna läggas till grund för en seriös ortprisanalys. De försäljningar som trots allt redovisas i ortprisutredningen är vidare inte relevanta, eftersom de inte är belägna i samma geografiska läge som Fastigheten, men också för att läget på dessa jämförelseobjekt inte motsvarar Fastighetens läge. Tidsperioden för försäljningarna träffar inte heller den avgörande värdetidpunkten. Sammantaget leder detta enligt A till att ingen av de värderingar som utförts av M.S. kan läggas till grund för en marknadsvärdesbedömning av Fastigheten. Av U.R.s klargörande granskning av den 16 december 2021, aktbilaga UT 55, framgår det att marknadsvärdet för de två bostadshusen bedöms uppgå till 3 800 000 – 4 300 000 kr, dvs. 1 700 000 – 1 900 000 kr för det mindre bostadshuset och 2 100 000 – 2 400 000 kr för den större byggnaden med tillhörande komplementbyggnader. U.R.s bedömning ligger i linje med de vad som framgår av L.F.s promemoria, vari han anger att marknadsvärdet för båda bostadshusen med komplementbyggnader vid en medeltalsberäkning skulle uppgå till 4 250 400 kr (5 313 000 x 0,80). A är av uppfattningen att såväl U.R. som

L.F. är någorlunda försiktiga i sina bedömningar och inte riktigt når hela vägen fram, vilket i mångt och mycket bygger på den skakiga inledningen vid de första värderingarna av Fastigheten, dvs. när man fick värdera om och värdera rätt. U.R. och L.F. bygger vidare sina bedömningar utifrån den dokumentation som upprättats av M.S., d.v.s. med hennes glasögon på näsan. A är tämligen övertygad om att U.R. och L.F. hade landat i en högre marknadsvärdesbedömning för det fall att de initiala värderingarna hade skett rätt och riktigt redan från början.

I de värderingsutlåtanden som upprättats av U.R. och L.F. så har man byggt vidare på värderingarna i aktbilagorna UT 36 och UT 46 och försökt rätta till de misstag som skett inom ramen för dessa. Jämförelseobjektet, I, har emellertid till A vid de senare värderingarna alltjämt lyfts fram som direkt kopia av Fastigheten fast bättre, vilket alltså grundar sig i M.S. bedömning av Fastigheten och jämförelseobjektet. Efter ovannämnda syn så är A desto mer övertygad om att detta så intressanta jämförelseobjekt de facto inte var särskilt intressant och att värdet på Fastigheten sannolikt är högre än den ersättning A yrkat på i målet. Med hänsyn till bevisvärigheter så har A ändå valt att kvarstanna på den tidigare yrkade ersättningsnivån, vilket bygger på de resonemang som förs i yttranden av den 11 april 2022.

Ersättningen avseende bostadshuset ska således enligt A utgå från ett marknadsvärde om 4 400 000 kr. På nyssnämnda belopp tillkommer ett tillägg om 25 procent enligt ExL. Därefter ska ett avdrag om 50 000 kr avseende kostnaden för avstyckning. Intrångsersättningen avseende bostadshuset uppgår efter avdrag således till 5 450 000 kr.

Ersättningen avseende komplementbyggnaderna ska således enligt A utgå från ett marknadsvärde om 700 000 kr. Efter tillägg om 25 procent enligt ExL uppgår intrångsersättningen till 875 000 kr.

Torrsjö Kraftaktiebolag

Torrsjö Kraftaktiebolag yrkade till en början i målet ytterligare ersättning om 9 000 000 kr. Grunden för detta ersättningsanspråk var att ytterligare ersättning skulle utgå för annan skada i form av utebliven lönsam drift i totalt 15 år. Yrkandet har emellertid ändrats till att ytterligare ersättning ska utgå med 8 750 000 kr i form av intrångsersättning d.v.s. för marknadsvärdet på fastigheten. Grunden för deras slutliga yrkande är således ett annat än det inledningsvis var.

Det är inget fastighetsköp som skett utan en tvångsvis överenskommelse om fastighetsreglering berörande kraftfastigheten X. Parterna nådde ingen samsyn i ersättningsfrågan, men blev dock överens om att ett förskott skulle utgå med 10,5 miljoner kronor och att Trafikverket omgående skulle få tillträde till fastigheten. Till skillnad från expropriation av ett bostadshus, där det görs en marknadsvärdering vid värdetidpunkten, så är värdet av en fastighet med ett vattenkraftverk alltid en bedömning av elmarknadens framtida utveckling, med tillhörande elproduktion och intjäning. Tidpunkten för en fri försäljning väljs då av säljaren med tanke på den aktuella marknadssituationen. I det här fallet var det inte så eftersom en tvångsvis expropriation tillämpades för att kunna fullborda den påbörjade viktiga utbyggnaden av en ny mötesstation för järnvägen.

Prisbilden på kraftstationer varierar genom åren och den har utvecklats på ett dramatiskt sätt de senaste åren. Trafikverket tillämpade värdet 3 kr per års kWh vilket gav 6 000 000 kr som grundersättning vid tidpunkten för överenskommelsen om förskott den 27 november 2017. Bolaget sålde ett annat kraftverk av motsvarande storlek 2023 för 6,50 kr per års kWh. Detta pris skulle ha gett ersättningen 13 000 000 kr för X idag. Med påslaget om 25 % skulle det ge 16 250 000 kr idag. Tillsammans med överenskommen ersättning om 3 000 000 kr för annan skada skulle det ge 19 250 000 kr idag och reducerat med förskottet om 10 500 000 kr ger det 8 750 000 kr i ytterligare intrångsersättning.

De nya omständigheter som bolaget lyft in är sålunda en realitet från en försäljning bolaget har gjort år 2023. Det visar på ett marknadsvärde idag som slår undan de

gissningar som gjorts tidigare. 8 750 000 kr är det som saknas på marknadsvärdet, om man skulle göra värderingen i dag.

M.A.

Hon överklagar detta ärende eftersom hon anser att ersättningen är för ringa avseende F med tanke på den förlängda vägen som kommer belasta fastigheten för all framtid med avsevärt ökade kostnader i jämförelse med den väg som låg där tidigare. I runda slängar är vägen 10 gånger längre och det blir då 10 gånger högre kostnader för fastigheten även om fastigheten delar kostnaderna med övriga fastigheter så blir belastningen mycket högre än innan vägomläggningen. Den största kostnaden som belastar fastigheten kommer att bli vinterunderhållet och då är inte fastigheten i behov av att besökas av någon transport eftersom det inte finns någon bostad där dessutom.

Ersättningen bör öka avsevärt med tanke på belastningen som fastigheten får i all framtid och den stora olägenheten som drabbat fastigheten. Hon anser att fastigheten borde få ersättning på 50 000 kronor då det är en mer rimlig ersättning för vägomläggningen samt intrång.

USA-bilar i Sundsvall Aktiebolag

Bolaget motsätter sig Trafikverkets ändringsyrkande. De känner sig motarbetade av Trafikverket. De har vittnen som kan styrka detta. Utbetalning har dröjt så länge att de har behövt låna pengar för att inte gå i konkurs. Så när delar av ersättningen utbetalades då gick det åt till att betala stora skulder. Skrivelsen med godkännande av P-A.H. plus en person till har sänts till Lantmäteriet. K-M.G. kan intyga och andra på Lantmäteriet Gävle borde kunna ordna en kopia eftersom G gått i pension. Nästa avslag att 350 kr i timmen skulle vara högt. Det är själva kostnaden då flytten av inventarier behövs göras med traktor och hjullastare samt lastbil. Den timdebiteringen ligger normalt på ca 1 000 kr per timme plus moms. De 31 150 kr har Trafikverket blandat ihop med annan förflyttning och ersättning.

Observera att förflyttad egendom i stort sett finns kvar till förflyttade platser och finns att bese. Det finns underlag för att ersätta dem för detta.

De anser att statligt anställda ska följa regler och lagar och inte se till att lägga in personliga aspekter. De anser att flera från Trafikverket bevisligen ljugit och pressat dem. De försökte byta mark och byggnader och varje gång mitt i förhandlingen så avbröts det och det övergick till andra mindre drabbade än dem. Flera andra fick tillfredsställande värderingar och ersättningar. Det var som att pengarna tog slut och de blev förlorarna. Att värdera deras rörelse genom att se till deras ekonomi under start och renovering. De kan inte köra igång deras rörelse till fullo och den avkastning som kom in betalade deras renovering och upprustning av deras fastighet från 1700-talet. Fastigheten H köpte de på inrådan från dåvarande vägverksdirektör H som satt i Härnösand eftersom bolagets fastighet Västbyn 1:10 och 1:11 skulle bli inlösta från E4:ans dragning och den eventuella järnvägen som kunde gå parallellt med E4:an enligt förslag. Nu flyttades de båda dragningarna och de la ner deras verksamhet helt i onödan samt renoverade H helt i onödan. Något de inte ersatts för. Hade Trafikverket stått upp för sina löften med advokatkostnader betalda och förskottsbetalning enligt tidigare skrift skulle situationen sett annorlunda ut.

Den första processen med lösen av J och K blev aldrig löst. Den andra processen med lösen av H och E är heller inte avklarad även fast mer än 10 år har förflutit. Kontentan av detta är två familjers undergång. Förstörda bankrelationer med svärtade firmanamn och tuffa betalningsanmärkningar som raserat bankstödet.

A-C.H.

Expropriationslagen och prop. 09/10:162

Av dessa framkommer tydligt att den nya lagen bl.a. skulle komma att innebära höjda ersättningsnivåer och en stärkt äganderätt samt att såväl löseskilling (hel fastighet), som intrångsersättning, fortsatt knyter an till marknadsvärdet. De nya reglerna innebär också att hänsyn även ska tas till vad ägaren frivilligt skulle vara

beredd att sälja sin fastighet för. Hennes uppfattning är att Trafikverket, inte tagit hänsyn till vad som framkommer i lagen eller av propositionen.

Ortsprismaterial

I detta yttrande åskådliggör hon än noggrannare det jämförelsematerial, som tidigare presenterats men som nu ytterligare bearbetats, och som utgör grund för den ersättning hon yrkar. Materialet visar bl.a. på att tomtförsäljningar i Sundsvall i stor utsträckning sker utom detaljplan och baserar sig på förhandsbesked. Materialet tydliggör även de objekt vilka legat till grund för bedömningen av marginalvärde i samband med fastighetsregleringar, ofta vid utökning av tomtmark. Materialet påvisar bl.a. att det inte är pågående markvärde (t.ex. jord- och skogsbruk) som ersätts, utan ett avsevärt högre marginalvärde. Speciellt då det rör sig om mark som köps i samband med utökning av fastighet nära tätort.

Byggrätt

Hennes fyra fastigheter ligger utom plan och därför krävs endast förhandsbesked för att fastslå om och med, vad de får bebyggas. Någon ny detaljplan krävs alltså inte. Under år 2016 tog hon kontakt med kommunen för denna prövning. Kommunen var muntligt positiv till bebyggelse på fastigheterna, men hon underlät att göra förhandsprövningen ”då fastigheterna ändå var föremål för expropriation”.

Järnvägen

Trots närheten till järnväg torde utformningen på de fyra tomterna göra det möjligt, i vart fall på två av dessa, att bebyggas med småhus och att det de två andra skulle vara lämpliga för att bebyggas med garage alternativt förråd. Bifogat kartmaterial visar bl.a. på ett avstånd om 30 m från spårmiten samt vilket djup som kvarstår för tomterna till östra gränslinjen. Detta utifrån att 30 m är det avstånd som utgör krav för att få bygga bostäder.

Annan alternativ användning

Av expropriationslagen med tillhörande proposition, framkommer att äganderätten stärks om en mer allsidig bedömning görs av värdet på den egendom som avstås.

Hon visar därför på ett antal alternativa användningar, utöver mark för bostadsändamål. Inte minst utifrån att alla fyra värderingsobjekten är fastighetsbildade och i tomtstorlek, och därmed kan köpas av nära grannar som utökning av tomtmark, utan någon prövning liknande den vid fastighetsreglering.

Möjlighet till strandskyddsdispens

Hon redogör för motiv, som torde utgjort god grund för strandskyddsdispens, baserat på regelrätt prövning av kommunen. Hon baserar det på de *särskilda skäl* som Miljöbalken anger, i detta fall skäl nr 2 (marken för de fyra fastigheterna är ”avskuren” västerifrån av järnvägen och gamla E4). Ytterligare hänvisar hon till att *syftet med strandskyddet ej försvåras* då det från östra gränsen är 25-35 meter ner till älven och det direkt öster om fastigheterna löper en gammal landsväg och att det utmed älven även finns en ordentlig gång- och cykelväg.

Motparten

Hennes uppfattning är att Trafikverket inte tagit hänsyn till det lagen säger vid ett expropriationsförfarande vid bedömningen av mitt ersättningsanspråk. Man har istället haft som fokus att åsätta ett så lågt värde som möjligt för fastigheterna. Utöver dåligt underbyggda värdebedömningar, där initialt inget jämförelsematerial redovisades för att sedan redovisa ett material som är allt annat än representativt för hennes fyra objekt (med avseende på storlek, läge, användning, fastighetsbildning m m), så har man kommit med ett antal märkliga argument. Trafikverket bygger stora delar av sin argumentation på att detaljplan saknas, trots att detta inte krävs för att få bebygga de fyra fastigheterna. Ytterligare lyfter man fram det negativa kring närhet till järnväg och strandskydd, vilket hon kort bemött ovan (och mer utförligt senare i mitt yttrande). I ett separat dokument bemöter hon såväl verksjuristens som Trafikverkets sakkunniges skrivelser. Utifrån det som framkommer av ExL och proposition 09/10:162, så har hon sammanfattningsvis svårt att acceptera Trafikverkets bemötande i hennes expropriationsärende såväl som deras syn på ersättning.

Hennes yrkande

Grunden för den ersättning hon yrkar på, har enligt hennes uppfattning, ytterligare stärkts. Hon baserar detta på ett mer omfattande, och ytterligare bearbetat, ortsprismaterial som ger betydligt mer information än det ursprungliga materialet. Bland annat finns fakta kring möjligheter att bebygga, strandskyddsdispens och alternativ användning. I hennes senaste yrkande räknades inte erlagda priser från köpe- till värdetidpunkten upp, detta vare sig för tomtmarksköp eller marginalvärde. I detta yttrande har dock uppräkningsindex gjorts av jämförelseobjekten, för både tomtmark och marginalvärdet, vilket ger ett höjt snittpris med ca 20 kr/m² (till totalt 100 kr/m²) för marginalvärdet, jmf hennes tidigare yrkande om totalt 80 kr/m² (exkl. fastighetsbildningskostnad). Tillkommer gör, enl. ExL, ett påslag om 25% på marknadsvärdet. Ytterligare har hon tagit hänsyn till en något högre kostnad för fastighetsbildningen i samband med fastighetsregleringarna i detta underlag - en kostnad som åvilar köparen vid redovisade jämförelseobjekt kring fastighetsreglering. Hon har utgått ifrån en nivå på 35 000 kr per fastighet (motsvarar 32 kr/m²), vilken bedöms som en fortsatt låg uppskattning. (i yrkandet, aktbilaga YR25, åsatte hon 20 kr/m² för motsvarande kostnad). Trots att hon visar på goda möjligheter till såväl positivt förhandsbesked som strandskyddsdispens, vilket skulle förtydligat vad som skulle få bebyggas, har hon från start försökt vara skälig i hennes ersättningsyrkande –ett yrkande som hon även tycker sig kunna visa är väl underbyggt och rimligt. Som framgår av aktbilaga YR25 har hon även sagt sig vara nöjd med det belopp som där anges. Med avsikt att lämna ett rimligt ersättningsanspråk, har priserna för jämförelseobjekten mellan köpe- och värdetidpunkt tidigare inte uppräknats samt att hon inte heller yrkat på tomtmarksvärde för småhus, utan ett marginalvärde. I detta yttrande hoppas hon ytterligare belysa skäligheten i yrkat belopp genom bifogat ortsprismaterial vilket utgör grund för hennes bedömning av marknadsvärdet på tomterna fastigheterna. I materialet redovisas nu mer fakta kring jämförelseobjekten fakta kring denna typ av transaktioner, och utgör ett ”unik” jämförelsematerial kring köp av delar av fastigheter, vilka fastighetsreglerats till köparens fastighet. Efter uppräkningsindex och ökad kostnad för fastighetsbildning, borde hon således

tidigare ha yrkat på en löseskillning om 575 000 kr ($4\,365 \cdot 100 + 4 \cdot 35\,000$).

Yrkandet skulle då överstiga hennes tidigare yrkande i aktbilaga YR25 med 140 000 kr. Den högre ersättningsnivån är, enligt hennes uppfattning, även den att anse som skälig och väl underbyggd.

Allmänt

Hon har tidigare tillställt Lantmäteriet ett antal inlagor med yrkanden om ersättning, vilka har innefattat underlag för att påvisa hur beräkningen gjorts tillsammans med bedömning av värderingsobjekten. Tidigare inlämnade underlag är: aktbilaga YR2 (daterat 160719), yrkandet avseende fastigheterna A-D i Sundsvalls kommun, aktbilaga YR18 (daterat 200213), kompletterande synpunkter till tidigare yrkande avseende ersättning för fastigheterna A, B, C samt D i Sundsvalls kommun och aktbilaga YR25 (daterat 200422), ytterligare kompletterande synpunkter till tidigare yrkande avseende ersättning för fastigheterna A, B, C samt D i Sundsvalls kommun. Hon hoppas att det tydligt framgår av dessa underlag, att hon baserat sitt yrkande på ett marginalvärde vid utökning av tomtmark. I aktbilaga YR 2, redovisar hon för första gången det jämförelsematerial, som nu kompletterats, och fortsatt utgör underlag i detta yttrande och mitt yrkande.

Löseskillning, marknadsvärdeprincipen och ortsprismetoden

Då det rör sig om expropriation av fyra hela fastigheter ska det, enligt expropriationslagen, utgå en löseskillning bestämd utifrån marknadsvärdet för de fyra fastigheterna. Marknadsvärdet, i sin tur, bestäms med hjälp av en ortsprismetod, där man söker jämförbara försäljningar på en öppen och fri marknad. Värdet ska bestämmas utan påverkan av att marken ska exproprieras. Marknadsvärdet måste för varje enskilt fall fastställas genom en bedömning av den utredning som finns tillgänglig. Ortssprismetoden innebär således en analys av köp (prisjämförelser) på den öppna marknaden av fastigheter som är jämförbara med expropriationsobjektet. Metoden utgår från att den aktuella fastigheten jämförs med det pris som har betingats vid andra kända genomförda transaktioner. Utgångspunkten är således att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån ett antal

jämförelseobjekt med likhet i fråga om storlek, belägenhet, tidpunkt för överlåtelsen och andra värdepåverkande faktorer.

Tänkbara användningsområden

Det rör sig således om fyra färdigbildade fastigheter i en tätort med all infrastruktur i närheten, som skulle kunna ha följande nyttjande:

- Förhandsbesked för småhus skulle kunna sökas, i vart fall för A och B, vilka ligger mot/ nära järnvägstunneln under gamla E4. Fastigheterna har det längsta avståndet (ca 50 meter) från östra gränsen till järnvägsmitt och ev. småhuskroppar skulle även hamna på en nivå högre än järnvägen. De har även närmast till anslutande väg till g:a E4. Förhandsbesked för
 - byggnation av uthyrningsförråd, uthyrningsgarage eller byggnad för småskalig industri, skulle kunna sökas. Bedömningen är att det torde finnas goda förutsättningar för ett positivt förhandsbesked för dessa användningar. Skapa ett antal ytmässigt väl tilltagna kolonitomter med närhet till VA,
 - busshållplats, västerläge med kvällssol, älv ca 50 m bort, gång och cykelväg in till centrum och Njurundabommen samt enskild väg till de fyra tomterna. Samt VA intill.
- Utan ansökan om förhandsbesked, kunna förvärva valfritt antal av tomterna
- som utökning av tomtmark. Tomterna är redan fastighetsbildade och någon prövning utifrån fastighetsreglering behöver således inte ske.

Ortsprismaterialet

Hon har lämnat in ortsprismaterial och i detta redovisat sammanställningar på försäljningar av tomtmark för småhus samt försäljningar av del av fastigheter i samband med fastighetsregleringar för utökning av tomtmark. Ortsprismaterialet som är bilagt, är utökat med sammanställningar med mer detaljer än tidigare. Materialet redovisar nu dels tomtmark för småhus, dels mark som köps i samband med fastighetsregleringar för utökning av tomtmark (småhus, fritidshus, men också för mindre djurhållning, vattenverksamhet, ett för infrastruktur och ett för

skogskyrkogård). Köpeskillingarna från köpe- till värdetidpunkten för jämförelseobjekten har nu räknats om, vilket inte gjorts i tidigare yrkanden.

Ortsprismaterial –tomtmark för småhus

Av grundmaterialet till ortsprismaterial för småhustomter, framkommer inte bara storlek, pris och köpedatum, utan även planläge, vilken församling de ligger i, om VA-ingår i köpet, om väg ingår, ev. strandläge, köpare/säljare (privat/bolag) och vem som svarar för förrättningskostnaden. Snittvärdet för tomtmark, uppgår efter uppräknig av de 21 jämförelseobjekten med fastighetsprisindex, till 264 kr/m². Detta skulle således ge ett marknadsvärde vid värdetidpunkten år 2016 om ca 1 150 000 kr (4365 * 265) för de fyra fastigheterna. Detta under förutsättning att ett positivt förhandsbesked erhållits och att strandskyddsdispens beviljats.

Ortsprismaterial –köp av del av fastighet för utökning av tomter genom fastighetsreglering

Av ortsprismaterialet för markköp i samband med fastighetsreglering, redovisas nu bl.a. även åtgärd/ändamål, planförhållande och belägenhet. Det bearbetade ortsprismaterialet framgår av den av henne inskickade bilagan. Till skillnad mot tidigare yrkanden, har hon räknat upp de redovisade jämförelseobjekten i samband med fastighetsreglering med fastighetsprisindex, vilket ger en nivå på 100 till 110 kr/m², beroende på vilka av jämförelseobjekten som ingår. I bilaga redovisas även kartkopia för varje jämförelseobjekts läge. Av dessa framgår bl.a. vilka som ligger utom plan men i direkt anslutning till tätorter, dvs likt aktuella värderingsobjekt. Ser man till snittet för de fyra mest jämförbara utifrån storlek, så uppgår detta till 106 kr/m² (99 kr/m² om även JO10 tas med). Om snittet istället beräknas med de mest jämförbara lägen med värderingsobjekten, dvs i utkanten/av tätort, blir detta 117 kr/m² (105 kr/m² om även JO10 tas med). Snittet för de tre beräkningarna uppgår till 109 kr/ m² (100 kr/m² om även JO10 tas med). Hennes bedömning av marknadsvärdet utifrån marginalvärde vid utökning av tomtmark är 100 kr/m², vilket ska jämföras med de 80 kr/m² (ej uppräknade jämförelseobjekt) hon yrkade på senast. Till detta kommer en fastighetsbildningskostnad, då köparna för alla jämförelseobjekten stått för denna kostnad. Efter dialog med kunnig inom området

uppskattades fastighetsbildningen för de fyra värderingsobjekten till minst i nivån 35 000 kr per styck, dvs minst 140 000 kr sammantaget. Av lantmäteriets hemsida framkommer kostnads exempel, vid såväl avstyckning som fastighetsreglering, som visar på mellan 50 000 –60 000 kr per fastighet. I hennes senaste yrkande utgick hon från en schablon på 20 kr/m² per fastighet, för denna kostnad. Om dessa fyra fastigheter skulle köpas som ett slags utökning av tomtmark, var för sig eller alla fyra av samma köpare, skulle ovan redovisade marginalvärde ge ett marknadsvärde om ca 435 000 kr (100*4 365). Tillkommer fastighetsbildningskostnad, då denna åvilat köparna för jämförelseobjekten, men som redan är erlagd och klar för aktuella värderingsobjekt. Marginalvärdet om 100 kr/m², motsvarar knappt 40% av ovan redovisat snittvärde för tomtmark för småhus. Ersättning utifrån ett marginalvärde skulle ge ett marknadsvärde om totalt 575 000 kr (435 000 + 140 000) utifrån nu redovisat jämförelsematerial. Expropriationslagens påslag om 25% på marknadsvärdet tillkommer. Hon bedömer detta värde rimligt och därför en skälig ersättning för Trafikverket att erlagga för hennes fastigheter. Detta utifrån ett gediget ortsprismaterial med de facto redan bildade fastigheter belägna i tätort nära större stad. Dessutom med ett relativt bra rekreationsläge, bra infrastruktur där något besked från kommunen inte krävs förrän förvärvaren ev. bestämt sig för att söka lov för att bebygga fastigheterna. Summasummarum så skulle en potentiell köpare betala ca 150 000 kr per tomt för redan fastighetsbildad mark. Till det med en möjlighet att ansöka om förhandsbesked för bebyggelse, vilket vid positivt utfall skulle ge ett betydligt högre markvärde. Hennes tidigare yrkande kvarstår dock beloppsmässigt, och vill på detta sätt bara visa att det är mer än skäligt.

Underlag kring bl.a. strandskyddsdispens, gamla E4 flytt, närhet till järnväg, utomplansbestämmelser, möjlighet att bebygga förhandsbesked

För att erhålla ett högre markvärde än marginalvärdet, krävs att kommunen dels prövar och beviljar åtgärden genom strandskyddsdispens, dels om markens lämplighet att bygga (för vad, dvs alternativ användning och inte bara dess lämplighet för bostäder), vilket skulle framkomma av ett förhandsbesked. Som hon tidigare skrivit, tog hon kontakt med kommunen under 2016 med avsikt att

undersöka möjligheterna för bebyggelse av tomterna. Byggenhetens representant var positiv till att bebygga fastigheterna och hon erhöll således muntligt positiva signaler. Därefter fick hon återkoppling om att byggenhetens chef inte såg någon anledning till prövning av förhandsbesked, då fastigheterna ändå var föremål för expropriation. Ett förhandsbesked skulle vid tillfället kosta ca 20 000 kr, vilket hon så här i efterhand, med mer kunskap om expropriationslagen, skulle ha propsat på att få ansöka om och torde även vid tillfället varit värt att ta kostnaden för. Vad avsåg ev. släckning av strandskyddet, så blev de från kommunens sida hänvisade till Länsstyrelsen, för s k strandskyddsdispens. Efter kontakt med Länsstyrelsen så blev hon hänvisad tillbaka till kommunens byggenhet eftersom man ansåg att det var kommunens sak att göra denna prövning. Någon återkoppling från kommunen fick hon aldrig i denna fråga. Hon har i efterhand konstaterat att det är kommunen som har det primära ansvaret för detta, enligt det som framkommer från Naturvårdsverkets sida, där statistik även visar att 31 strandskyddsdispenser beviljats under 2021 i Sundsvalls kommun. Trots att inte strandskyddsdispens prövats torde möjligheten att erhålla densamma vara goda. Syftet med strandskyddet, dvs allmänhetens åtkomst av stranden, begränsas inte av de fyra fastigheterna. Detta då gamla E4:n ligger direkt väster om järnvägen, med en ordentlig nivåskillnad med vägbanan på en högra nivå än järnvägen. Något behov för besökare att gå över aktuella fastigheter finns inte utan älvstranden kan nås via infarten till grannfastigheten, och de fyra fastigheterna, via en stig som leder ner till älven. Allmänheten har full access till stranden, dels via den gamla landsvägen (öster om de fyra fastigheterna), dels via en ordentlig gång- och cykelväg utmed älven –där den senare löper från Kvissleby till Dingersjö. Av en bilaga framkommer även att de fyra tomterna inte påverkar möjligheten till utsikt, om skogen i nipan skulle gallras. Detta då gamla landsvägen öster om tomterna ligger högre/ i nivå med högsta delarna på de fyra fastigheterna. Några skyddsvärda djur och växter torde inte funnits i området då Trafikverket skalat bort all växtlighet på de fyra fastigheterna. För att strandskyddsdispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får endast användas något av de sex skäl som anges i Miljöbalken 7 kap 18c .§. Av särskilt skäl nr 2, ”Område väl avskilt från stranden”, står att läsa. ”Om en plats är avskuren från stranden genom en större väg,

järnväg, sammanhängande bebyggelse eller motsvarande, och därför saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden, kan detta utgöra ett skäl för dispens”. Hennes bedömning är utifrån ovanstående att det finns goda skäl att tro att en strandskyddsdispens skulle kunna ha beviljats. Till detta kommer att det är 35 – 50 meter från de fyra fastigheternas östra gränslinjer till älven. Det i sig påverkar inte aktuellt beslut om strandskyddsdispens, men av bilagan framgår även att kommunen beviljat bygglov på andra sidan älven, med tomtgränser på 15 - 25 m från älvstranden.

Gamla E4 och befintlig järnväg

I och med flytten av E4 i december 2014, fick de fyra fastigheterna ett betydligt attraktivare läge. Från att vara en tungt trafikerad europaväg, fick den mer karaktären av lokalled. Då den dessutom är belägen på ”andra sidan” av järnvägen (väster om), så stör biltrafiken i mycket liten grad. Strax efter omdragningen av E4 blev denna förrättning aktuell vilket fick till följd att hennes fastigheter blev föremål för expropriation. Detta innebar ju följaktligen att det inte längre kvarstod några möjligheter för henne att exploatera alternativt avyttra fastigheterna. Enligt expropriationslagen ska man ju bortse ifrån den negativa inverkan som järnvägen (dubbelspår) ger och värdet ska bedömas utifrån enspårig järnväg som löper väster om de fyra fastigheterna samt den positiva effekt som kommit av att E4 är flyttad.

Planläget/byggrätten

Aktuella fastigheter ligger utomplan men området ligger dock i direkt anslutning till flera detaljplaner. De har påtalat och nu även visat på att det inte krävs någon detaljplan för de fyra fastigheterna, utan att ett förhandsbesked räcker. Detta framkommer av bilaga över tomtmarksförsäljningar, där det redovisas att alla jämförelseobjekten var belägna utom plan. Hennes uppfattning är att två av tomterna torde kunna bebyggas med bostadshus placerade på den östra delen av fastigheterna. Detta då avståndet från järnvägsspårets mitt ändå skulle vara ca 35 meter fram till husens västra fasad (med ca 8 meter djupa huskroppar och 4,5 m till östra tomtgränsen). På de två ”smalaste” tomterna (C och D) skulle en

alternativ användning i form av garage- eller förrådslänga för uthyrning kunna vara aktuell. Alternativt i form av större kolonifastigheter.

Lantmäteriets och, av dom utsedd, sakkunniges värdering

Man kan sammantaget konstatera följande:

- Regressionsanalysen visar en positiv prisutveckling
- R.s jämförelseobjekt finns i Sundsvallsområdet och får därmed anses relevanta
- Något försök från hennes sida att sälja fastigheterna tidigare gjordes aldrig då gamla E4 var belastad med tung och periodvis intensiv trafik (fram till dec 2014)
- R noterar att fastigheterna är belägna mellan väg och järnväg, vilket inte stämmer då såväl gamla E4 som järnvägen löper väster om fastigheterna
- Man får anledning att tro att lantmätaren och sakkunnige anser att fastigheterna skulle kunna exploateras som tomtmark, vilket R även skriver ”Men om man inte tar hänsyn till det så skulle det troligen vara möjligt att bebygga fastigheterna”
- R skriver att baserat på ett antal faktorer lägger han sig i den lägre halvan i sin bedömning av värdet
- R uppskattning av värdet på fastigheterna, trots en försiktighet i bedömningen, ger ett markvärde som är mer än **10 gånger** så högt som hans kollega på Svefa (av Trafikverket utsedd sakkunnig) gjorde i sitt utlåtande från 2016.

Trafikverkets underlag och utlåtande av verksjurist och av Trafikverket utsedd sakkunnig

Hon har i tidigare inlagor bemött vissa av sakkunniges påståenden men vill, utöver det ge några korta kommentarer kring utlåtande av verksjurist och verkets sakkunnige. Ser man till den nya expropriationslagen, och tillhörande prop.2009/10:162, kan man konstatera att Trafikverket tillsammans med sakkunnig lantbruksvärderare, inte på något sätt agerar utifrån det lagen stipulerar. Lagen innefattar en starkt äganderätt och att hänsyn ska tas till vad ägaren frivilligt skulle

sälja fastigheten för. För fastighet som exproprieras i sin helhet skall löseskilling betalas med ett belopp motsvarande fastighetens marknadsvärde och en mer allsidig bedömning av värdet ska göras. Av ExL framkommer även att om det företag för vars genomförande fastigheten exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, ska löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle haft om sådan inverkan icke förekommit. Företaget kan exempelvis avse anläggande av en järnväg. Är detta scenario känt, d.v.s. att järnvägen ska anläggas över fastigheten och i och med åtgärden ger en negativ påverkan på priset, så ska man vid bedömning av marknadsvärdet bortse från denna. Ytterligare så säger lagen att större hänsyn bör tas till den ersättning som fastighetsägaren skulle ha fått vid en försäljning på den öppna marknaden och att principen, att den vars egendom exproprieras ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om denna inte hade ägt rum, ska gälla. Även förväntningsvärden ska ersättas och presumtionsregeln slopas. Det ska beaktas att ägaren avstår egendomen till följd av ett tvångsförfarande och inte frivilligt. Det ska ske genom ett 25% påslag på det verkliga marknadsvärdet. Trafikverket från start underlåtit att förhandla med henne. De har, via sakkunnig, fört fram argument som vare sig stämmer eller ligger i linje med god värderingsmetodik eller applicerbara lagar med tillhörande proposition. Sakkunnig missar även att någon detaljplan inte krävs för att exploatera de fyra sammanhängande fastigheterna, då man utomplan enbart söker förhandsbesked. Att Trafikverket, utifrån sakkunnigs värdering från 160308, bedömer värdet till 57 574 kr, för fyra färdigbildade fastigheter i en tätort med all infrastruktur och service intill, känns inte rimligt. Hans värdering inkluderar dessutom ett rotvärde om 75% av björk/al samt ett påslag om 25% enligt expropriationslagen. Fastigheterna har dessutom, sedan december 2014, fått ett betydligt attraktivare läge jmf då tidigare E4 löpte på andra sidan järnvägen. Inför förrättningsens avslutande tar förrättningslantmätaren in en annan värderare, även han från Svefa, som kommer fram till ett helt annat värde. Hans värdering baserar sig på möjlig tomtanvändning och det ser ut som om han i sin bedömning beaktat osäkerheten genom att lägga sig i undre delen av ortsprismaterialet. Av rubriken på hans underlag framgår att han lämnar synpunkter på hennes yrkande.

Yrkande

I sitt yrkande har hon hela tiden försökt vara skälig och därför utgått utifrån ett marknadsvärde baserat på marginalvärde, d.v.s. köp av mark för utökning av tomt. För att än mer belysa skäligheten med tidigare yrkat belopp, har hon nu bearbetat ortsprismaterialet ytterligare, till det räknat upp priserna från köpe- till värdetidpunkten, samt gjort en anpassning av kostnadsbild för fastighetsbildning. Hon har utgått ifrån marginalvärde trots goda möjligheter till bebyggelse efter beviljat förhandsbesked och strandskyddsdispens. Hon har tidigare yrkat på ett marknadsvärde om 435 000 kr $((80+20)*4365)$, vilket med schablonbeloppet ger en löseskillning om ca 545.000 kr, vid värdetidpunkten. Detta bör jämföras med den ersättning hon nu med ett gediget ortsprismaterial kan visa på. Marknadsvärdet skulle utifrån det bearbetade materialet uppgå till ca 575 000 kr $(4365*100 + 4*35.000)$, dvs 140 000 kr högre än det marknadsvärde hon tidigare yrkat på. Totalt skulle således en löseskillning om ca 720 000 kr utgå $(575 000*1.25)$ vid värdetidpunkten, om hon erhållit ersättning utifrån nu redovisat, bearbetat och uppräknat jämförelsematerial. Vilket enligt hennes menande onekligen borde visa på skäligheten i tidigare yrkat belopp. Avslutningsvis är det hennes förhoppning att hennes yttrande kan utgöra grund för den ersättning hon tidigare yrkat på. Hon står fast vid att det är en skälig ersättning för hennes fyra fastigheter, vilken hon också är nöjd med, även om hon i detta yttrande även angett skäl för en högre nivå utifrån redovisat jämförelsematerial.

BEVISNING

Trafikverket

Skriftlig bevisning

- M.S.s ersättningsbedömning rörande H daterad den 2016-03-24, LM:s aktbilaga UT7.
- LM:s aktbilagor UT 53 (s.3) och YR 31 rörande Dingersjö och annan ersättning för lösöre.
- LM:s aktbilaga UT 53 (s.3) och annan ersättning för hyra av stallplatser samt kostnad för bensin.

- LM:s aktbilaga ÖV 5 rörande H och förbudet mot att hyra ut rum för övernattnig.
- M.S.s ersättningsbedömning rörande G daterad den 2016-06-17, LM:s aktbilaga UT36.
- M.S.s ersättningsbedömningar rörande X, daterad den 2016-06-15 och 2016-07-05, LM:s aktbilaga UT35/37.
- PM upprättad av A.S., Hammar Locum Meteor den 2017-11-09. LM:s aktbilaga ÖK13 rörande överenskommelse om ersättning och överföring av fastigheten X.
- U.R.s bedömning daterad den 2021-12-16, LM:s aktbilaga UT56. T.L.s ersättningsbedömning rörande A, B, C, D daterad den 2016-03-08, LM:s aktbilaga UT31.
- T.L.s förtydligande av ersättningsbedömningen daterad den 2016-09-21, LM:s aktbilaga UT42.
- T.L.s förtydligande av ersättningsbedömningen daterad den 2020-01-31, LM:s aktbilaga UT49.

Muntlig bevisning

- Vittnesförhör med markförhandlare P-A.H., Trafikverket.
- Vittnesförhör med M.S., SVEFA.
- Vittnesförhör med U.R., Svefa.
- Vittnesförhör med T.L., Norrbryggan.

Torrsjö Kraftaktiebolag

Muntlig bevisning

- Vittnesförhör med U.R..

E.A. Skriftlig

bevisning

- E-postmeddelande till A från Trafikverket, genom markförhandlaren U.B..

- Värderingsutlåtande av fastighetsvärderaren L.F., L F Fastighetsekonomi.

Muntlig bevisning

- Förhör med ägaren av Fastigheten, E.A..
- Vittnesförhör med U.R., Svefa AB.

E.A. åberopar även syn på plats.

USA-bilar i Sundsvall Aktiebolag

Skriftlig bevisning

- Ett flertal brev, skrifter och arbetsmaterial från Trafikverket.
- E-postmeddelande från A-K.L. den 12 april 2013.
- E-postmeddelande från P-A.H. den 9 december 2016, från C.G. den 25 oktober 2016 och från P-A.H. den 24 oktober 2016.

Ett flertal brev från advokat C.G., Landahl advokatbyrå. Foton på

- värdshuset och dess interiör.
- Flertal skrifter upprättade av Pronova.
- Utdrag ur fastighetssök.
- PM och andra skrifter av Hammar Locum Metior AB.
- Ett flertal skrifter från Sundsvalls kommun.
- Tidningsurklipp.
- M.H., fastighetsmäklare, angående fastigheten Sundsvall Dingersjö 28:4.
- Rapport miljökontroll vid avetablering, Cirvle K 24389 Bredsand.

Muntlig bevisning

- Vittnesförhör med P-A.H., L-E.E. och K-M.G..

A-C.H. Skriftlig

bevisning

- Värderingsobjektets belägenhet.
- Ortprismaterial, tomtmark småhus.
- Ortprismaterial – marginalvärde vid köp av del av fastighet för utökning av tomt.
- En text om prövning av förhandsbesked (ur Boverkets Kunskapsbank).
- Krav vid byggande intill infrastrukturanläggning, t.ex. järnväg.
- Förutsättningar för släckande av strandskydd och givande av strandskyddsdispens.
- Motpartens underlag med bemötande av det verksjuristen lyfter fram och även det som framkommit av sakkunniges UT31, UT42 och UT49.
- Ett flertal e-postmeddelanden.

DOMSKÅL

Sammanträde och syn

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet. Det har hållits förhör med ovanstående åberopade vittnen samt partsförhör med E.A.

Ersättningsprinciper – utgångspunkten för prövningen

Enligt 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska vid värdering av egendom som kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas vid bestämmande av ersättningen. Ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen syftar till att ersätta den ekonomiska skada som en fastighetsägare lider av expropriationen. I likhet med vad som gäller inom skadeståndsrätten är principen den att en skadelidandes förmögenhetsställning efter expropriationen ska vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum (se prop. 1971:122, s. 165 och Anders Dahlsjö m.fl., Expropriationslagen - En kommentar, 3 u, s. 188).

Eftersom skadebedömningen enligt expropriationslagen även i övrigt företer stora likheter med de överväganden som görs inom skadeståndsrätten är det rimligt att

utgå ifrån att allmänna skadeståndsrättsliga principer typiskt sett gäller i de fall då 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas (se Dahlsjö m.fl., s. 194 f). En sådan grundläggande princip är att den skadelidande är skyldig att i skälig omfattning begränsa sin skada. I den mån skadebegränsning inte vidtas kan detta beaktas på så sätt att ersättningen sätts ned (se prop. 1971:122, s. 204, Dahlsjö m.fl., s. 188 f och Eije Sjödin m.fl. Markåtkomst och ersättning, 3 u, Stockholm 2011, s. 77. Jfr Håkan Andersson, Skyddsändamål och adekvans, s. 478 ff. och Marcus Radetzki, Skadeståndsberäkning vid sakskada, s. 155 ff.). Om den skadebegränsande åtgärden är förenad med en kostnad ersätts vanligtvis denna, men i regel endast i den mån den inte överstiger värdet på själva skadan (jfr Andersson, s. 488 f.f. och Radetzki, s. 106). Därtill gäller att en skadelidande inte ska överkompenseras genom den ersättning som bestäms.

En väsentlig skillnad i förhållande till skadestånd är dock att expropriationsersättning ska fördelas på olika ersättningsposter, nämligen löseskilling om en fastighet inlöses i sin helhet, eller intrångsersättning om endast en del av en fastighet tas i anspråk. För en fastighet som löses in i sin helhet betalas löseskilling med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde med ett tillägg på 25 %. För en fastighet som inlöses till viss del ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning med ett tillägg på 25 %. Uppkommer genom expropriationen annan skada för ägaren men som inte täcks av ersättningen för fastighetens minskade marknadsvärde, s.k. annan skada ska även denna ersättas. Som exempel omnämns i förarbeten kostnader för flyttning till annan fastighet eller att en rörelse måste läggas ned (se prop. 1971:122 s. 192). Skadebegränsande åtgärder kan hänföra sig till såväl marknadsvärdet, marknadsvärdeminskningen som till annan skada och i praktiken bedöms sådana åtgärder som en integrerad del av respektive ersättningspost (prop. 2009/10:162, s. 94 och Dahlsjö m.fl., s. 243 f).

Lagstiftarens inställning till bevisbördan i expropriationsmål ändrades 1971 från att ha gällt till den skadelidandes fördel till att verka mer jämställt mellan parterna. Det är sålunda bevisbördereglerna sådana de gäller i allmänna skadeståndsmål som

enligt uttalanden i prop. 1971:122 ska tillämpas också i expropriationsmålen.

Föredraganden anförde i sin allmänna motivering att det tidigare förekommit fall då domstolarna har dömt till den skadelidandes förmån, då den exproprierande inte har kunnat direkt motbevisa dennes t.o.m. mycket löst grundade påståenden.

Föredraganden yttrade vidare att det säger sig självt att en sådan princip kan leda till stötande resultat, prop. 1971:122 s. 169.

Således gäller nu att bevisbördan åvilar den som för fram ett yrkande i målet. Vad gäller beviskravet måste detta i det enskilda fallet bedömas med beaktande av partens möjligheter att framlägga bevismaterial. Föredraganden anför i nyss nämnda proposition att om det exempelvis gäller att värdera en rörelseskada måste det åligga den skadelidande att tillhandahålla utredning om tillgångar, omsättning etc. i rörelsen.

Värderingar och bedömd ersättning

Huvudfrågan i nu aktuellt mål är om de av Lantmäteriet fastställda ersättningarna till berörda fastighetsägare uppfyller förutsättningarna i 5 kap. 10 a §, andra stycket FBL. Dessa ersättningar består enligt Lantmäteriets ersättningsbeslut av:

E, USA-Bilar i Sundsvall AB

Intrångsersättning:	3 714 000 kr (inklusive 25 % påslaget)
Ersättning för annan skada:	<u>117 500 kr</u>
Summa:	3 831 500 kr

Intrångsersättningen beräknades i värdeutlåtande upprättat den 31 augusti 2016, aktbilaga 39, utförd av förordnad sakkunnig i förrättningen M.S.. Det då bedömda värdet 3 000 000 kr inklusive det 25 % påslaget om 750 000 kr reducerades med en bedömd lantmäterikostnad om 36 000 kr varför en intrångsersättning om 3 714 000 kr utgick som förskott år 2016. Vid bestämmande av den slutliga ersättningen den 30 december 2021 kom Lantmäteriet fram till att bedömning av värdet utförd 2016 står fast.

Vad gäller de 117 500 kr i ersättning för annan skada utgick 31 150 kr i förskott år 2016 som ersättning för flyttkostnader m.m. Utifrån ett yrkande från USA Bilar i Sundsvall AB, aktbilaga YR26, beslutades den 30 december 2021 om ytterligare ersättning om 56 350 kr för flyttkostnader i form av tömning av ladugård, loge och lägenhet. Utöver detta beslutades om ytterligare ersättning om 30 000 kr för annan skada i form av kostnader för flytt av personbilar, traktorer och släpvagnar. Även detta efter ett yrkande från USA Bilar i Sundsvall AB, aktbilaga YR27. Sakkunnig hade, i aktbilaga 54, givit synpunkter på de båda yrkandena. Yrkandena beviljades i sin helhet.

F, M.A.

Intrångsersättning:	3 564 kr (inklusive 25 % påslaget)
Ersättning för annan	<u>13 808 kr</u>
skada: Summa:	17 372 kr

Inget förskott utgick berörande F. Skadan som grundar ersättningarna utgör ökade väghållningskostnader. Beslutade ersättningar avser enligt värderingen, aktbilaga UT52, värdetidpunkten april 2021. I ersättningsbeslutet anges dock värdetidpunkten vara dag för beslut, den 30 december 2021.

G, E.A. Intrångsersättning:

Ersättning för annan	5 147 895 kr (inklusive 25 % påslaget)
skada: Summa:	<u>951 150 kr</u>
	6 099 045 kr

Förskott på intrångsersättningen utgick 2016 med 1 937 000 kr baserat på en värdering, aktbilaga UT 36, utförd den 17 juni 2016 av den då förordnade sakkunnige i förrättningen M.S.. I denna värdering bedömdes värdet utifrån en tomtbildning med båda bostadshusen på samma tomt. Slutligt beslutad intrångsersättning grundar sig på en värdeutredning utförd den 16 december 2021 av sakkunnig i förrättningen U.R., aktbilaga UT55, vilken var utförd som synpunkter på ett yrkande från E.A., aktbilaga YR38. I den utredningen

bedömdes det möjligt att bilda två fastigheter av objektet, en tomt för vardera bostadsbyggnaden. Lantmäteriet kom med utgångspunkt av denna utredning fram till en intrångsersättning om 4 700 000 kr inklusive det 25 % påslaget vid värdetidpunkten den 13 december 2016. Med uppräknings med KPI från värdetidpunkten den 13 december 2016 till dag för beslut, den 30 december 2021 samt med reducering med det utbetalade förskottet kom man fram till en ytterligare intrångsersättning om 3 179 890 kr.

Förutom intrångsersättning för markinlösen beslutades den 30 december 2021 också om intrångsersättning omfattande 31 005 kr för ökade väghållningskostnader. Denna ersättning baserades på en värdering, aktbilaga UT51, med värdetidpunkten april 2021. I ersättningsbeslutet anges dock värdetidpunkten för denna ersättning vara dag för beslut, den 30 december 2021.

Förskott på ersättningen för annan skada uppgick till 951 150 kr vilken innefattade flyttkostnader, rörelseskada och hyreförluster. Beslutet om förskott grundade sig på den sakkunniges värdering från den 17 juni 2016, aktbilaga UT36. Vid det slutliga ersättningsbeslutet kom Lantmäteriet fram till att det utgått för stor ersättning för annan skada varför ingen ytterligare sådan ersättning kunde utgå.

H, USA-Bilar i Sundsvall AB

Intrångsersättning:	6 804 375 kr (inklusive 25 % påslaget)
Ersättning för annan skada:	<u>4 398 000 kr</u>
Summa:	11 202 375 kr

Intrångsersättningen beräknades i värdeutlåtande upprättat den 24 mars 2016, aktbilaga UT7, utförd av förordnad sakkunnig i förrättningen M.S.. Då bedömdes marknadsvärdet på fastigheten vara 2 000 000 kr vilket inklusive det 25 % påslaget om 500 000 kr gav intrångsersättningen 2 500 000 kr som förskott den 22 september 2016. Vid bestämmande av den slutliga ersättningen den 30 december 2021 valde Lantmäteriet att frångå den sakkunniges värdering 2016 och använde sig i stället av en partsinlägga i form av en värdering utförd den 1 december

2011 av A.S. vid Pronova på uppdrag av Trafikverket med värdetidpunkten september månad 2011, aktbilaga ÖV3. Denna värdering gav marknadsvärdet 5 000 000 kr för fastigheten. Lantmäteriet bedömde med denna värdering som grund att värdet på H vid värdetidpunkten den 13 december 2016 var detsamma, nämligen 5 000 000 kr. Med det 25 % tillägget samt med uppräkningsindex KPI från värdetidpunkten i december 2016 till dag för beslut, den 30 december 2021 gav det en intrångsersättning om 6 804 375 kr. Reducerat med förskottet om 2 500 000 kr resulterade det i ytterligare intrångsersättning om 4 304 375 kr.

Vad gäller de 4 398 000 kr i ersättning för annan skada utgick 2 147 525 i förskott 2016 som ersättning för rörelseskada, marksten/moduler, inventarier i huvudbyggnaden reducerat med försålda inventarier samt för Paviljong. Till grund för denna ersättning låg värdeutlåtandet upprättat den 24 mars 2016, aktbilaga UT7, utförd av förordnad sakkunnig. I den värdering som utfördes av Pronova år 2011, aktbilaga ÖV3, uppskattade man att ersättning för annan skada borde utgå med 2 200 000 kr. Med anledning av detta värdeutlåtande bedömde Lantmäteriet att ytterligare ersättning för annan skada skulle utgå med 52 475 kr (2 200 000 - 2 147 525). Lantmäteriet anger att vid denna värdering, 2011, bedömdes verksamheten på fastigheten opåverkad av det förestående expropriationsföretaget. Utifrån en långdragen process, problem med införskaffande av ersättningsfastighet, nedläggning av hotell, restaurang och vandrarhem år 2013 gjorde Lantmäteriet bedömningen att ytterligare ersättning för annan skada skulle utgå enligt följande:

Förlorat driftsnetto 2013-2016:	1 470 000 kr
Flytt av personbilar, traktorer m.m:	30 000 kr
Hyresförluster:	42 000 kr
Förlorat lösöre:	200 000 kr
Hyra av stall, plats i ridskola, transporter:	396 000 kr
<u>Förlorad handpenning:</u>	<u>60 000 kr</u>
Totalt:	2 198 000 kr
<u>Ovan angivet övrig skada:</u>	<u>52 475 kr</u>
Totalt beslutad ytterligare ersättning för annan skada:	2 250 475 kr

Det finns ingen värdeutredning eller uppskattning av annan skada utförd av förordnad sakkunnig i förrättningen för ovan angivna ersättningar. Lantmäteriet har bedömt att det ska utgå ersättning för förlorat driftsnetto för 2013-2016 och har använt sig av A.S.s värdering från 2011 för att uppskatta driftsnettot. Lantmäteriet har också bedömt att ersättning för förlorad handpenning ska utgå för upphävt köp av ersättningsfastighet. Som grund för övriga ersättningar ligger yrkanden från fastighetsägaren, USA-Bilar i Sundsvall AB, aktbilagorna YR27, YR28, YR31 och YR32. Förordnad sakkunnig har lämnat synpunkter på yrkandena i aktbilaga UT54.

X, Torrsjö Kraftaktiebolag

Intrångsersättning:	7 500 000 kr (inklusive 25 % påslaget)
Ersättning för annan skada:	<u>4 500 000 kr</u>
Summa:	12 000 000 kr

Intrångsersättningen om 7 500 000 kr utgick som förskott enligt beslut den 23 maj 2018 och enligt en överenskommelse träffad den 29 november 2017 mellan fastighetsägaren och Trafikverket, aktbilaga ÖK13. Enligt denna överenskommelse sattes fastighetens värde till 6 000 000 kr och med påslaget om 25 % blev resultatet 7 500 000 kr. Ersättning för annan skada utgick med 3 000 000 kr som förskott enligt överenskommelsen avseende uppförande av en ersättningsbyggnad för lagring av kraftverksmaterial.

Inför det slutliga ersättningsbeslutet den 30 december 2021 förelåg inget yrkande om ytterligare intrångsersättning från fastighetsägaren, trots att man slagit fast i överenskommelsen från 2017 att parterna inte nått en samsyn i ersättningsfrågan varför Lantmäteriet inte beslutade om någon ytterligare intrångsersättning utöver det beslutade förskottet. Däremot förelåg ett yrkande från fastighetsägaren, aktbilaga YR42, om ytterligare ersättning om 9 000 000 kr för annan skada i form av utebliven lönsam drift för en tidshorisont på 30 år. Lantmäteriet avslag det yrkandet men beslutade om ytterligare ersättning om 1 500 000 kr för annan skada i

form av utebliven lönsam drift i fem år med värdetidpunkten den 30 december 2021.

A, B, C, D, A-C.H.

Intrångsersättning om 147 995 kr för vardera fastigheterna A, B och C samt 147 996 kr för D.

Ett förskott hade utbetalats 2016 om 20 000 kr/fastighet. Detta förskott baserade sig på en värdering utförd den 8 mars 2016 av utsedd sakkunnig i förrättningen, T.L., aktbilaga UT31, som kom fram till ett värde mellan ca 13 000 kr och 15 000 kr/fastighet baserat på att marken bedömts och värderats som skogsmark med förväntan om annan markanvändning som gav ett visst råmarksvärde. Förrättningslantmätaren bedömde värdet till något högre vilket gav 20 000 kr/fastighet. Beräkningarna av slutlig intrångsersättning har grundats på en värdering i ett yrkande framfört den 27 april 2020 från fastighetsägaren, aktbilaga YR 25, samt med ett tillägg framfört den 30 september 2021. Den värderingen har utgått främst från att tomterna är intressanta som utökning av annan tomtmark vilket ger ett visst förväntningsvärde. Lantmäteriet beslutade helt i enlighet med yrkandet från fastighetsägaren och det slutliga ersättningsbeslutet resulterade i ytterligare 127 995 kr för vardera fastigheterna A, B och C samt 127 996 kr för D utöver förskottet. Den ytterligare ersättningen hade framräknats med KPI från värdetidpunkten i december 2016 till dag för beslut, den 30 december 2021.

Mark- och miljödomstolens bedömningar

Värdetidpunkter

Med värdetidpunkt avses den tidpunkt till vilken uppskattningen av ersättningen ska hänföras. Värdebedömningen ska således göras utifrån de förutsättningar som gäller vid denna tidpunkt. Av handlingarna i målet framgår att de av Lantmäteriet den 22 september 2016 beslutade förskotten till ägarna av E, F, G, H samt A, B, C, D betalades den 12 december 2016. Enligt beslut om förtida tillträde skulle tillträde ske omedelbart när förskottet betalats. Den

12 december 2016 utgör härvid värdetidpunkt för beräkning av intrångsersättningen för dessa berörda fastigheter. Av handlingarna i målet framgår även att det av Lantmäteriet den 23 maj 2018 beslutade förskottet till ägaren av X grundades på en överenskommelse mellan parterna daterad den 27 november 2017, att tillträde skulle ske när förskottet var betalt och att det överenskomna förskottsbeloppet 10 500 000 kr betalades den 4 december 2017. Detta datum utgör härvid också värdetidpunkt för beräkning av intrångsersättningen för X.

Ersättning för annan skada bestäms enligt praxis alltid vid dagen för beslut, som därvid blir värdetidpunkten. Vad gäller de intrångsersättningar avseende ökade väghållningskostnader för F och G, samt de ersättningar för annan skada berörande F, E, H och X som beslutades den 30 december 2021 ska värdetidpunkten vara dag för beslut, den 30 december 2021.

E

Vad gäller denna fastighet så har Trafikverket överklagat ersättningsbeslutet fattat den 30 december 2021 avseende ytterligare ersättning, utöver beslutat förskott för annan skada, omfattande 56 350 kr för flyttkostnader i form av tömning av ladugård, loge och lägenhet och 30 000 kr i form av kostnader för flytt av personbilar, m.m. Trafikverket har vitsordat att ytterligare ersättning för annan skada i stället ska utgå med 25 000 kr omfattande 9 000 kr för flytt av fordon m.m. och 16 000 kr för flytt.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte är rimligt och inte heller skäligt med yrkade 350 timmars arbete motsvarande 87 500 kr för den berörda flytten. USA-Bilar i Sundsvall AB har inte framlagt tillräckligt med bevis för att motivera denna ersättning. Vad gäller kostnader för flytt har förordnad sakkunnig i förrättningen, U.R., uttalat att schablon för flyttersättning är ca ett basbelopp (44 500 kr 2016). Mark- och miljödomstolen ansluter sig till denna bedömning och anser det skäligt med en ersättning i den nivån. Förskott på

ersättning för flyttkostnader m.m. utgick 2016 med 31 150 kr. Trafikverket har medgett ytterligare ersättning med 16 000 kr vilket totalt ger 47 150 kr vilket är i nivå med av domstolen bedömd skälig kostnad. Ytterligare ersättning för flyttkostnader ska således utgå med 16 000 kr.

Vad avser kostnader för flytt av personbilar, m.m. framkom det vid förhör med P-A.H., Trafikverket, att det fanns en överenskommelse mellan Trafikverket och USA Bilar i Sundsvall AB om att det skulle utgå en ersättning om totalt 45 000 kr för fordon som måste flyttas. Denna summa ska delas upp med hälften på vardera fastigheterna E och H varvid det ska utgå ytterligare 22 500 kr i ersättning för flytt av bilar m.m. berörande E. Lantmäteriets ersättningsbeslut ska därför ändras på det viset att Trafikverket ska erlägga 38 500 kr (16 000 + 22 500) kr i ytterligare ersättning för andra kostnader till USA Bilar i Sundsvall AB såsom ägare av E.

F

M.A. har överklagat ersättningsbeslutet och yrkat att ersättning för intrånget berörande F ska bestämmas till 50 000 kr.

Den ersättning om totalt 17 372 kr som beslutats ska utgå för ökade väghållningskostnader grundar sig i en värdering av förordnad sakkunnig U.R., aktbilaga UT52, och fördelar sig med 3 564 kr (inklusive 25 % påslaget) i intrångsersättning och med 13 808 kr avseende ersättning för annan skada. Mark- och miljödomstolen bedömer att värderingen är väl utförd och helt följer praxis inom området för värdering av ökade väghållningskostnader. M.A.s överklagande ska därför avslås.

G

Både Trafikverket och E.A. har överklagat ersättningsbeslutet. Trafikverket har yrkat att utöver redan utbetald ersättning (2 888 150 kr i förskott) ska utgå ytterligare 188 000 kr (avser intrångsersättning). E.A. har yrkat att utöver redan utbetald ersättning ska utgå ytterligare 6 325 000 kr i intrångsersättning. Det

förskott om 2 888 150 kr som utgått är fördelat på 1 937 000 kr i intrångsersättning och 951 150 kr i ersättning för annan skada. E.A.s yrkande om ytterligare 6 325 000 kr i intrångsersättning grundar sig på en uppskattning av marknadsvärdet vilket resulterat i 6 325 000 kr inkl. 25 % påslaget. E.A. tycks i sitt yrkande glömt bort att det redan utgått 1 937 000 kr i förskott avseende intrångsersättning vilket torde skulle ha resulterat i ett yrkande från E.A. om ytterligare 4 388 000 kr (6 325 000 – 1 937 000) i intrångsersättning men så är inte yrkandet framfört.

Noteras ska att parterna är överens om att i intrångsersättningen ska ingå värdet av de ekonomibyggnader som finns på fastigheten trots att fastighetsägaren kan använda sig av dessa även efter att Trafikverket löst in och rivit de båda bostadshusen. Noteras ska också att den beslutade intrångsersättning till ägaren av G för ökade väghållningskostnader omfattande 31 005 kr inte berörs av överklagandena.

En av frågeställningarna är om det är rätt att värdera fastigheten med utgångspunkt från att båda bostadshusen är belägen på en och samma fastighet eller om man ska utgå från att det är möjligt att bilda två bostadsfastigheter med en tomt vardera till de båda bostadshusen. Förordnad sakkunnig M.S. har i ett värdeutlåtande upprättat den 17 juni 2016, aktbilaga UT36, värderat fastigheten med utgångspunkt från att båda bostadshusen är belägna på samma fastighet, med slutresultatet 2 125 000 kr inkl. 25 % påslaget, och det är denna värdering som Trafikverket yrkar ska ligga till grund för ersättningsbeslutet. Utgångspunkten att det går att bilda två bostadsfastigheter har legat till grund för ett värdeutlåtande upprättat av M.S. den 15 januari 2018, aktbilaga UT46, i vilken man kom fram till värdet 3 562 000 kr inklusive 25% påslaget. E.A. inkom den 4 augusti 2019 med synpunkter, aktbilaga UT47, på M.S.s värdering och bedömde framförallt att jämförelseobjekten använda i M.S.s värdering inte var tillräckligt representativa. M.S. besvarade den 19 september 2019, E.A.s synpunkter i aktbilaga UT48. E.A. kom den 8 oktober 2021 in med ett slutligt yrkande om ersättning, aktbilaga YR38, i vilken han hade

med en uträkning kommit fram till en intrångsersättning om 7 112 500 kr inkl. 25 påslaget. Lantmäteriet lät förordnad sakkunnig U.R. göra en bedömning av E.A.s uträkningar i aktbilaga YR38 varvid denne i en utredning den 16 december 2021, aktbilaga UT 55, utförde en alternativ ortsprisanalys vilken låg till grund för Lantmäteriets uppskattning av marknadsvärdesminskningen (4 700 000 kr inkl. 25% påslaget).

Som grund för att värdera fastigheten med utgångspunkten att det innan fastighetsregleringen var möjligt att bilda två bostadsfastigheter ligger en utredning och bedömning av Lantmäteriet, genomförd den 28 oktober 2016, aktbilaga UT45, med slutsatsen att det gick att dela upp fastigheten i två lämpliga fastigheter för bostadsändamål. Lantmäteriet är den myndighet som beslutar om och genomför fastighetsbildning och har denna myndighet bedömt att det går bilda två lämpliga bostadsfastigheter av G väger denna bedömning mycket tungt. Det var med detta som grund, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, helt rätt att värdera fastigheten utifrån att det var möjligt att dela upp fastigheten i två bostadsfastigheter. Lantmäteriet har inte bedömt vilket av bostadshusen, det stora eller det lilla, som ekonomibyggnaderna kan läggas till och som därmed kommer att utgöra en bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling och djurhållning, en s.k. ”hästgård”.

Vilken av värderingarna med utgångspunkt att det går bilda två bostadsfastigheter är då mest tillförlitlig, M.S.s värdering den 15 januari 2018, aktbilaga UT46, E.A.s uträkningar inkomna den 8 oktober 2021, aktbilaga YR38, U.R.s bedömning den 16 december 2021, aktbilaga UT 55, vilken var den som Lantmäteriet lade till grund för ersättningsbeslutet, eller E.A.s uträkningar i överklagandet i vilket han bl.a. hänvisat till ett värdeutlåtande av L.F., L F Fastighetsekonomi?

Såväl M.S., U.R. och L.F. är av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare. Mark- och miljödomstolen bedömer samtliga dessa tre som kunniga och erfarna fastighetsvärderare som får anses ha den

kompetens och erfarenhet som krävs för värdering i expropriationsärenden. Vid en fastighetsvärdering, i synnerhet om det handlar om en bostadsfastighet är det vid en ortsprisanalys synnerligen viktigt att ha ett så jämförbart och representativt ortsprismaterial som möjligt. Domstolen bedömer härvid att U.R.s ortsprismaterial är mera representativt än M.S.s varför R.s värdeuppskattning ska ha företräde framför Sundkvists.

En av E.A.s invändningar handlar om att han anser att värdet på de ekonomibyggnader som finns på fastigheten ska läggas till värderingarna. U.R.s värdebedömning ger värdet 1,7-1,9 miljoner för det lilla huset med tomt till, 1,9-2,1 miljoner för det större huset med tomt till samt 2,1-2,4 miljoner för en s.k. "hästgård" i vilket då ekonomibyggnaderna uppenbart ingår. L.F. har i sin kommentar uppgett att Lantmäteriet vid sin värdebedömning använt sig av U.R.s värdenivåer för de båda husen men endast med tomt till. Mark- och miljödomstolen konstaterar att detta stämmer varvid Lantmäteriet inte tagit med värdet av en hästgård, vilket det enligt Lantmäteriets bedömning var fullt möjligt att bilda med ett av de två bostadshusen. F har i övrigt egentligen inga anmärkningar på R.s bedömningar utan skriver att de ger ett resultat som speglar aktuella marknadsvärden på orten

Mark- och miljödomstolen bedömer att U.R.s värdebedömningar är mest relevanta att läggas till grund för värderingen av intrånget. Det är inte klarlagt vilket av de båda bostadshusen som ska ingå i den s.k. "hästgården" men värdet av ett bostadshus med tomt till ligger i R.s bedömning i intervallet 1,7 - 2,1 miljoner kr. Värdet av en "hästgård" ligger i R.s bedömning i intervallet 2,1 - 2,4 miljoner kr. Domstolen anser att det är skäligt att göra den bedömningen att fastigheten minskar med $1,9 + 2,25 = 4,15$ miljoner kr vid värdetidpunkten 12 december 2016. Med 25 % påslag ger det en intrångsersättning på $4,15 * 1,25 = 5\,187\,500$ kr. Denna summa ska reduceras med i förskott utbetald intrångsersättning om 1 937 000 kr vilket ger 3 250 500 kr. Lantmäteriets ersättningsbeslut ska därför ändras så att Trafikverket i ytterligare intrångsersättning till E.A., såsom

ägare till G, ska erlägga 3 250 500 kr. Vad Trafikverket och E.A. i övrigt anfört ändrar inte den bedömningen.

Beträffande den i förrättningen beslutade ytterligare intrångsersättningen om 3 179 890 kr grundade sig den i en bedömd marknadsvärdesminskning vid värdetidpunkten i december 2016 om 4 700 000 kr inkl. 25% påslaget. Reducerat med förskottet om 1 937 000 kr resulterade detta 2 763 000 kr i marknadsvärdesminskning utöver det erlagda förskottet. Lantmäteriet räknade i enlighet med bestämmelsen i 4 kap 4 § expropriationslagen, upp denna summa med KPI från värdetidpunkten 2016 fram till beslutsdagen den 30 december 2021. Enligt bestämmelsen ska intrångsbeloppet uppräknas med KPI från tillträdesdagen fram till dess betalning sker eller förfalldagen inträder. Betalning har ännu inte skett varför uppräkningsbeloppet 3 250 500 kr med KPI ska ske från tillträdesdagen den 12 december 2016 fram till dess betalning sker eller förfalldagen inträder, vilket infaller en månad efter att domen vunnit laga kraft.

H

Vad gäller denna fastighet så har Trafikverket överklagat ersättningsbeslutet fattat den 30 december 2021 och motsatt sig att någon ytterligare intrångsersättning, utöver beslutat förskott, ska utgå samt motsatt sig att det ska utgå ytterligare ersättning för annan skada, omfattande totalt 2 250 475 kr. Trafikverket har vitsordat att ytterligare ersättning för annan skada i stället ska utgå med ytterligare 9 000 kr för flytt av fordon m.m.

Trafikverket menar att det är förordnad sakkunnig i förrättningen M.S.s värdeutlåtande upprättat den 24 mars 2016, aktbilaga UT7, som ska läggas till grund för bestämmande av intrångsersättningen. Det var detta värdeutlåtande Lantmäteriet lade till grund för förskottet på intrångsersättningen, vilket gav ett marknadsvärde om 2 000 000 kr vid värdetidpunkten 2016 och resulterade i intrångsersättningen 2 500 000 kr (inklusive 25 % påslag). Vid bestämmande av den slutliga ersättningen valde Lantmäteriet att frångå den sakkunniges värdering från år 2016 och använde sig i stället av en partsinlaga i form av en värdering utförd

den 1 december 2011 av A.S. vid Pronova på uppdrag av Trafikverket med värdetidpunkten september månad 2011, aktbilaga ÖV3. Denna värdering gav marknadsvärdet 5 000 000 kr för fastigheten exklusive det 25 % påslaget.

Vilken värdering är det då skäligen att lägga som grund för beslut om intrångsersättningen? Den av Lantmäteriet valda värderingen är som sagt en partsinlaga och avser dessutom värdetidpunkten 1 december 2011, fem år före tillträdet av fastigheten. M.S.s värdering är utförd 2016, vilket år fastigheten tillträdde. Lantmäteriet har i andra delar av förrättningen använt sig av värdeutlåtanden utförda av M.S. varvid man haft förtroende för henne och ansett att hennes värderingar är vederhäftiga. Efter värderingen 2011 och före 2016 byggdes E4 om och fick en annan sträckning vilket, enligt domstolens bedömning, troligen påverkade Hs värde negativt. Ytterligare analys av värderingarna ger följande:

Av S.s värdering kan konstateras att den bygger på uppskattad hyra om 700 kr/m² och en uthyrningsbar yta om 1 329 m² eller 930 000 kr. Driftkostnaden uppskattas till 330 kr/m². Marknadsvärdet bedöms efter 10 % direktavkastningskrav avrundat till 5 000 000 kr, vilket efter påslag med 25 % ger 6 250 000 kr. Hyran bedöms skönsmässigt utan analys av den aktuella verksamhetens möjligheter eller om verksamheten antas bli utförd av annan utförare. Möjligheten att betala hyra för denna typ av fastigheter är vilken omsättning som kan uppnås. S bedömer omsättningen till 1 700 000 kr vid tidpunkten 2011.

M.S. gör först en marknadsvärdebedömning som sker utifrån ortspriser på hotellförsäljningar men även med stöd av uppgifter om omsättning som hotellfastighet. Rörelsefastigheter värderas vanligtvis utifrån omsättningen. Med beaktande av den omlagda E4:an bedöms omsättningen i snitt uppgå till 1 200 000 kr. Hennes samlade bedömning blir ett marknadsvärde på 2 000 000 kr vilket efter påslag med 25 % ger 2 500 000 kr.

Mark och miljödomstolen bedömer att M.S.s värdering utförd 2016 är mer relevant än Pronovas värdering från 2011. Detta innebär att ingen mer intrångsersättning utöver det redan utbetalda förskottet om 2 500 000 kr ska utgå till USA-Bilar i Sundsvall AB såsom ägare av H.

Den av Lantmäteriet beslutade ytterligare ersättningen om 2 250 475 kr för annan skada fördelar sig på poster enligt nedan.

Ytterligare ersättning utöver förskottet för rörelseskada m.m.: 52 475 kr

Av Pronova utförd analys av ersättning för annan skada, använd av Lantmäteriet vid det slutliga ersättningsbeslutet framgår följande poster:

Lagfartskostnader 200 000 kr, anpassning nya lokaler 1 000 000 kr, minskad omsättning 500 000 kr, marknadsföring 200 000 kr, förgävesinvesteringar, markytor 300 000 kr vilket sammantaget ger 2 200 000 kr. Av redovisningen för minskad omsättning framgår att årsredovisningen visar på 1 700 000 kr i intäkter och 1 600 000 kr i kostnader. Nettot är marginellt. Förgävesinvesteringar syftar på kostnader som påbörjats/nedlagts för olika markarbeten. Att verksamheten skulle kunna betala 930 000 kr i hyra utifrån omsättningssiffrorna är osannolikt. Detta oaktat vem som är utförare.

M.S.s analys av rörelseskadan bygger på att verksamheten sannolikt läggs ned och skadan beräknas utifrån praxis till 3-5 årsavkastningar och 10-20 % kapitaliseringsgrad. Hon väljer 5 år och 10 % och får med viss justering med hänsyn till nya E4:an 750 000 kr. Metoden är accepterad och trovärdig. Tillsammans med lösöre, marksten och inventarier/möbler resulterade det i en total ersättning om 1 950 000 kr för annan skada.

Mark- och miljödomstolen bedömer M.S.s analys mer relevant än A.S.s analys och dessutom utförd vid tidpunkten för tillträdet. Detta innebär att det inte ska utgå någon ytterligare ersättning för annan skada avseende rörelsekostnader m.m.

Förlorat driftsnetto 2013-2016: 1 470 000 kr

Denna post avser en av USA-Bilar i Sundsvall AB yrkad ersättning för förlorat driftsnetto avseende en tidsperiod innan Trafikverkets inlösen av fastigheten 2016. Ersättningsposten innebär en rörelseskada. Beslutad ersättning bygger på att Trafikverket inte i tillräcklig grad hjälpt till med ersättningsfastighet. Mark- och miljödomstolen bedömer att skälet till att verksamheten fick läggas ned 2013 inte är förbunden med inlösen av fastigheten år 2016. Som framgått av ovanstående har rörelseskadan dessutom redan beräknats och ingått i det förskott om 1 950 000 kr för annan skada som erlagts. Domstolen kan i förrättningshandlingarna inte finna något yrkande om ersättning avseende denna post. Ingen ytterligare ersättning avseende denna post ska utifrån ovanstående utgå.

Flytt av personbilar, traktorer m.m: 30 000 kr

Vad avser kostnader för flytt av personbilar, m.m. framkom det vid förhör med P-A.H., Trafikverket, att det fanns en överenskommelse mellan Trafikverket och USA Bilar i Sundsvall AB om att det skulle utgå en ersättning om totalt 45 000 kr för fordon som måste flyttas. Denna summa ska delas upp med hälften på vardera fastigheterna E och H varvid det ska utgå ytterligare 22 500 kr i ersättning för flytt av bilar m.m. berörande H.

Hysesförluster: 42 000 kr

Denna post bygger på ett påstående från USA-Bilar i Sundsvall AB. Någon faktisk uppgift finns inte redovisad. USA-Bilar i Sundsvall AB kan med hänsyn till skadelidandes beviskyldighet inte anses ha kunnat föra i bevis att någon sådan ersättning ska utgå. Ingen ytterligare ersättning avseende denna post ska därför utgå.

Förlorat lösöre: 200 000 kr

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning utgör detta lösöre tillhörande B.F. personligen och som inte är kopplat till fastigheten H. Ingen ytterligare ersättning avseende denna post ska därför utgå.

Hyra av stall, plats i ridskola, transporter: 396 000 kr

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte är visat att kostnaden för stallhyra m.m. är kopplad till USA-Bilar i Sundsvall AB såsom ägare av fastigheten H. Den är kopplad till tre personer privat. Mark- och miljödomstolen bedömer för övrigt att det inte är visat att kostnaden skulle ha uppgått till beslutat belopp. Ingen ytterligare ersättning avseende denna post ska därför utgå.

Förlorad handpenning: 60 000 kr

Denna kostnad ska enligt Lantmäteriet uppstått p.g.a. att Trafikverket inte gick in 2013 och betalade köpeskillingen för ersättningsfastigheten. Detta är enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte en följd av att fastigheten löstes in år 2016. Skadan är inte ersättningsgill som ersättning för annan skada. Domstolen kan i förrättningshandlingarna inte finna något yrkande om ersättning avseende denna post. Ingen ytterligare ersättning avseende denna post ska utifrån ovanstående utgå.

Ovanstående bedömningar avseende ytterligare ersättning utöver erlagt förskott till ägaren till G innebär att Lantmäteriets ersättningsbeslut ska ändras så att Trafikverket i ytterligare ersättning för annan skada till USA-Bilar i Sundsvall AB, såsom ägare till H, ska erlægga 22 500 kr. Ersättningen ska betalas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft.

X

Både Trafikverket och Torrsjö Kraftaktiebolag har överklagat ersättningsbeslutet. Trafikverket har yrkat att ingen ytterligare ersättning för annan skada ska utgå och Torrsjö Kraftaktiebolag har yrkat att ytterligare intrångsersättning om 8 750 000 kr ska utgå. Det förskott om 10 500 000 kr som utgått är fördelat på 7 500 000 kr i intrångsersättning (inklusive det 25% påslaget) och 3 000 000 kr i ersättning för annan skada. Ersättningsbeslutet den 30 december 2021 innebär att ytterligare ersättning för annan skada om 1 500 000 kr ska utgå avseende utebliven lönsam drift i fem år.

Av 4 kap 1 § expropriationslagen framgår att uppkommer genom expropriationen annan skada för ägaren men som inte täcks av ersättningen för fastighetens minskade marknadsvärde, s.k. annan skada ska även denna ersättas. Som exempel omnämns i förarbeten kostnader för flyttning till annan fastighet eller att en rörelse måste läggas ned (se prop. 1971:122 s. 192). I förevarande fall löses en vattenkraftfastighet in varvid rörelsen läggs ned. Ersättning för annan skada har utgått i förskott avseende uppförande av en ersättningsbyggnad för lagring av kraftverksmaterial. Som bakgrund för denna ersättning låg att fastighetsägaren skulle kunna förvärva en ersättningsfastighet omfattande en kraftverksfastighet. Marknaden för sådana fastigheter är inte stor varför det kan antas ta ett antal år innan en sådan fastighet kan förvärfas. Under dessa år kommer kraftbolaget att gå miste om de intäkter och den vinst som den inlösta kraftfastigheten skulle ha gett. Det är enligt mark- och miljödomstolens bedömning rimligt att ersättning för annan skada i form av utebliven lönsam drift utgår för ett rimligt antal år, vilket av Lantmäteriet bedömda fem år får anses vara. Mark- och miljödomstolen har vidare inget att anmärka på den beräkning av utebliven vinst som tillämpats och bedömer den som rimlig. Trafikverkets överklagande av ersättningsbeslutet den 30 december 2021 ska därför avslås.

Förskottet på 10 500 000 kr berörande X betalades av Trafikverket den 4 december 2017. Detta innebär att Trafikverket fick tillträde till kraftverksfastigheten X den 4 december 2017. Värdetidpunkt för beräkning av intrångs-ersättningen till ägaren av X är således denna dag, den 4 december 2017. Det är fastighetens marknadsvärde den 4 december 2017 som ska ligga som underlag för bestämmande av intrångsersättningen. Torrsjö Kraftaktiebolags yrkar att ytterligare ersättning, utöver det förskott som redan betalats, ska bestämmas till 8 750 000 kr och detta i form av intrångsersättning. Torrsjö Kraftaktiebolag menar att marknadsvärdet på fastigheten idag inte är detsamma som vid tidpunkten då fastigheten tillträdde av Trafikverket. Torrsjö Kraftaktiebolag anför att man sålt ett annat kraftverk av motsvarande storlek år 2023 för 6,50 kr per års kWh. Detta pris skulle ha gett en ersättning för minskat marknadsvärde om 13 000 000 kr för X idag. Med påslaget om 25 % skulle det ge 16 250 000 kr idag. Minskat med

det förskott om 7 500 000 kr som utgick vid överenskommelsen 2017 ger det 8 750 000 kr. Sålunda är det 8 750 000 kr som saknas på marknadsvärdet, om man skulle göra värderingen i dag.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att Torrsjö Kraftaktiebolags yrkande baserar sig på ett marknadsvärde som fastigheten skulle kunna ha år 2023, enligt Torrsjö Kraftaktiebolags beräkningar. Mark- och miljödomstolen kan också konstatera att Trafikverkets tillträde till fastigheten skedde den 4 december 2017, när det överenskomna förskottet betalades. Det är sålunda marknadsvärdet den 4 december 2017 som ska ligga till grund för intrångsersättningen. Av 4 kap 4 § expropriationslagen framgår också att om fastigheten i sin helhet tillträtts ska vid bestämmande av ersättningen ska hänsyn inte tas till sådan ändring i fastighetens värde som uppkommer därefter. Torrsjö Kraftaktiebolag har på intet sätt visat att marknadsvärdet den 4 december 2017 var något annat än det förskott på intrångsersättningen som utbetalades den 4 december 2017. Torrsjö Kraftaktiebolags överklagande ska därför avslås.

A, B, C, D

Trafikverket har överklagat ersättningsbeslutet och yrkat att ingen ytterligare ersättning ska utgå utöver förskottet. Det förskott om 20 000 kr per fastighet som utgått avser intrångsersättning (inklusive det 25% påslaget). Ersättningsbeslutet den 30 december 2021 innebär att ytterligare intrångsersättning om 127 995 kr för vardera fastigheterna A, B och C samt 127 996 kr för D utöver förskottet ska utgå. Den ytterligare ersättningen hade framräknats med KPI från värdetidpunkten i december 2016 till dag för beslut, den 30 december 2021.

Förskottet om 20 000 kr per fastighet grundade sig i en värdering utförd av sakkunnig T.L., aktbilaga UT31. I denna värdering har Lundberg anfört att pågående markanvändning är skogsmark men att marken bedöms ha ett värde som ligger över skogsmarksvärdet, d.v.s. ett slags råmarksvärde. Han har bedömt att råmarksvärdet ligger på 8-10 kr/m² och efter avrundning kommit fram till värdet 10 000 kr/fastighet. På detta har lagts 75 % av rotvärdet av den skog som

fanns på fastigheterna. Med påslaget om 25 % har han kommit fram till en intrångsersättning mellan 13 629 kr och 15 252 kr för fastigheterna. Lantmäteriet bedömde att det var skäligt med en något högre intrångsersättning och hamnade på 20 000 kr per fastighet.

Vid ersättningsbeslutet den 30 december 2021 bedömde Lantmäteriet att ett ersättningsyrkande från A-C.H., aktbilaga YR25 kunde läggas till grund för ersättningsbeslutet. I denna bedömning hade också ingått synpunkter, aktbilaga UT57, från den sakkunnige värderaren i förrättningen, U.R., på yrkandet enligt aktbilaga YR25. Lantmäteriet bedömde att tidigare upprättade värderingshandlingar inte kunde läggas till grund för ersättningsbeslutet.

U.R. har i sitt utlåtande, UT57, bedömt att det troligen skulle kunnat ha varit möjligt att bebygga fastigheterna innan de blev belägna inom järnvägskorridor. Han har därvid genom en mycket enkel ortsprisanalys kommit fram till ett värde om 100 kr/m² vilket ger $100 \cdot 4365 = 436\,500$ kr. Med påslaget om 25 %, vilket innebär 125 kr/m², skulle det bli 545 625 kr i intrångsersättningen. Lantmäteriets ersättningsbeslut grundat på yrkandet i aktbilaga YR25 innebär en intrångsersättning motsvarande 124,6 kr/kvm inklusive påslaget med 25%. Lantmäteriet har därefter räknat upp ersättningen med KPI från november 2021 till dag för beslut den 30 december 2021.

A-C.H.s yrkande enligt aktbilaga YR25 baserar sig på att det är fyra färdigbildade fastigheter det handlar om och som på det viset inte kan klassas som råmark. Till grund för värdebedömningen har man tänkt sig ett förväntningsvärde grundat i att fastigheterna kan användas för utökning av tomtmark eller som användning som industri. För utökning som tomtmark har presenterats ett antal jämförelseobjekt vilket gett värdet 435 000 kr för de fyra fastigheterna vilket också är A-C.H.s yrkande.

De fyra aktuella fastigheterna bildades genom avstyckning 1949, således långt innan strandskyddets införande. Fastigheterna har aldrig bebyggts. Mark- och

miljödomstolen bedömer att det, innan Trafikverkets inlösande av fastigheterna, inte skulle vara möjligt att erhålla bygglov på fastigheterna, främst mot bakgrund av att de ligger inom strandskyddat område. Rättspraxisen inom området är väldigt strikt och det finns inget särskilt skäl, t.ex. att fastigheterna är avskärmade från Ljungan på sådant vis, som gör att dispens från strandskyddet kan erhållas och att det med detta vore möjligt att erhålla bygglov på någon av fastigheterna. Att föra resonemanget att fastigheterna skulle vara intressanta för tomtutvidgning menar domstolen inte är realistiskt då närmsta tomt ligger 150 meter bort.

Mark- och miljödomstolen bedömer dock att eftersom det var färdigbildade fastigheter som vem som helst kunnat förvärva för något ändamål som skulle vara tillåtet trots strandskyddsbestämmelserna så fanns det ett förväntningsvärde i fastigheterna. Detta förväntningsvärde bedömer domstolen ligga högre än T.L.s bedömning men lägre än det av A-C.H. yrkade. Ett förväntningsvärde om 40 000 kr per fastighet bedömer mark- och miljödomstolen det vara skäligt att hamna på. Med 25 % påslag skulle det innebära 50 000 kr per fastighet. Minskat med förskottet blir det $50\,000 - 20\,000 = 30\,000$ kr. Lantmäteriets ersättningsbeslut ska därför ändras på det viset att Trafikverket i ytterligare intrångsersättning till A-C.H. ska betala 30 000 kr avseende A, 30 000 kr avseende B, 30 000 kr avseende C och 30 000 kr avseende D.

Uppräkning med KPI, avkastningsränta och dröjsmålsränta

Av 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen framgår att har höjning i allmänna prisläget skett efter det att fastigheten tillträdde eller övergick på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

Om tillträde har skett innan förfallodagen utgår avkastningsränta på ersättningen från tillträdesdagen till dess att betalning sker eller till dess att förfallodagen inträder. Avkastningsränta betalas på det totala ersättningsbeloppet, inklusive påslaget med 25 procent, indexuppräkning samt annan ersättning. Dock inte på förskott som redan är betalt. Avkastningsräntan är, enligt 5 § räntelagen, lika med

referensräntan plus två procentenheter. Om betalning sker efter förfallodagen, alltså den betalningsdag som beslutats, utgår dröjsmålsränta på den obetalda ersättningen fram till att betalning sker. Dröjsmålsräntan är, enligt 6 § räntelagen, lika med referensräntan plus åtta procentenheter.

Indexuppräknings av ersättning ska ske vid de tillfällen då tillträdet, och därmed värdetidpunkten, ligger före beslutsdagen och det har skett en höjning av det allmänna prisläget däremellan. Observera att det endast gäller en höjning av prisläget. Har prisläget i stället gått ner mellan tillträdesdagen och beslutsdagen ska ingen nedräkning av ersättningen ske. Enligt praxis och förarbetsuttalanden ska uppräknings ske med KPI. Ska ersättningen omfatta schablonpåslaget om 25 procent görs detta påslag innan indexuppräknings.

Eftersom det endast är intrångsersättning som använder en tidigarelagd tillträdesdag som värdetidpunkt är det endast den ersättningsposten som kan bli aktuell att indexuppräknings. Ersättning för annan skada bestäms alltid vid dagen för beslut, som därvid blir värdetidpunkten, och ska således inte indexuppräknings. Ersättning för annan skada omfattas däremot av reglerna om avkastningsränta och dröjsmålsränta och i de fall en skada har uppstått före värdetidpunkten kompenseras den skadelidande för detta genom reglerna om avkastningsränta.

Trafikverket har också vitsordat uppräknings med KPI och på tillkommande intrångsersättning, avkastningsränta enligt 5 § räntelagen från tillträdet till dess att betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Trafikverket har också vitsordat dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen, vad avser intrångsersättning tillika annan skada, efter förfallodag.

Av ovan angivna följer att intrångsersättning om 3 250 500 kr. till ägaren av G samt intrångsersättningarna om 30 000 kr per fastighet till ägaren av Kvissle 1:87, 1:88, 1:89 och 1:90 ska uppräknings med KPI enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. På de uppräknade beloppen ska

vidare avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 12 december 2016 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Vidare ska på de ersättningar för annan skada om 38 500 kr till ägaren av E och 22 500 kr till ägaren av H avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller till förfallodagen för betalning (en månad efter att denna dom vunnit laga kraft). Från förfallodagen ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Av mark- och miljödomstolen inte ändrade ersättningsbeslut

Som framgått ovan ska uppräknings av intrångsersättningen ske vid de tillfällen då värdetidpunkten ligger före beslutsdagen och det har skett en höjning av det allmänna prisläget däremellan. För de intrångsersättningar som inte ändras genom denna dom och som ännu inte är erlagda ändrar därför mark- och miljödomstolen villkoren för erläggande av dessa ersättningar enligt följande:

Trafikverket ska enligt Lantmäteriets beslut betala intrångsersättning för ökade väghållningskostnader om 3 564 kr till ägaren av F, M.A., och intrångsersättning för ökade väghållningskostnader om 31 005 kr till ägaren av G, E.A.. Dessa ersättningar ska erläggas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. Ersättningsbeloppen ska uppräknas med KPI enligt 4 kap. 4 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. På de uppräknade beloppen ska vidare avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dagen för denna dom. Från dagen för denna dom ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Den ersättning om 1 500 000 kr för annan skada som Trafikverket enligt Lantmäteriets beslut ska erlagga till ägaren av X, Torrsjö Kraftaktiebolag, och den ersättning om 13 808 kr för annan skada som Trafikverket enligt Lantmäteriets beslut ska erlagga till ägaren av F, M.A., ska erläggas inom en månad efter att denna dom vunnit laga kraft. På beloppen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas från tillträdesdagen den 30 december 2021 till dagen för denna dom. Från dagen för denna dom ska i stället för ränta enligt 5 § räntelagen, dröjsmålsränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Rättegångskostnader

E.A. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 318 392 kr, varav 311 982 kr avser ombudsarvode och 7 000 kr avser kostnad hänförlig till sakkunniga. Trafikverket har överlåtit till domstolen att avgöra vilket belopp som är skäligt påkallat för att tillvarata partens rätt i det här fallet. Trafikverket har dock velat framhålla följande. Det juridiska ombudet har lagt osedvanligt många timmar på posten ”rättsliga överväganden”. Detta är inte nödvändigtvis påkallat i ett mål som i huvudsak gäller storleken på ersättning och som redan föregåtts av utredning rörande rätten till ersättning i lantmåteriförrättning med förordnade sakkunniga. Den egna, anlitade värderaren förefaller som jämförelse inte lagt ned ett särskilt stort antal timmar.

Mark- och miljödomstolen instämmer i vad Trafikverket anfört avseende nedlagd tid på posten inkluderande ” rättsliga överväganden”. Domstolen noterar att det rör sig om nedlagd tid som motsvarar ungefär 35 timmar, vilket nästan är en hel arbetsvecka. Till detta kommer även antalet timmar på posterna ”genomgång av handlingar” samt ”genomgång av material” vilka är förhållandes höga ställt i relation till målets svårighetsgrad och begränsade fråga. Sammantaget anser domstolen att den nedlagda arbetstiden är för hög. Domstolen bestämmer ersättningen för arbete till en ersättning motsvarande 90 timmar.

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

Överklagande senast den 15 december 2023.

Anna Uddenberg

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