



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2024-03-14
Stockholm

Mål nr
F 15111-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-12-06 i mål nr F 2354-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. HH
2. RH

Ombud för 1 och 2: PA

Motpart

1. Kungälv kommun

Ombud: AH

2. MN

SAKEN

Slutlig ersättning m.m. vid ledningsförrättning
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer O21207)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom punkterna 1 och 2 undanröjer

Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut 2021-05-07 i ärende nr O21207.

Dok.Id 2014121

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

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår RH och HH överklagande avseende rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

3. Kungälv kommun ska ersätta HH och RH för deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

BAKGRUND

Efter ansökan från Kungälv kommun fattade lantmäterimyndigheten den 15 december 2017 beslut om ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, bl.a. inom HH och RH fastighet XXX i Kungälv kommun (rättighet nr 1482-2120.1, ärendenr O14440). Enligt tillträdesbeslutet fick tillträde ske sedan ledningsbeslutet fått laga kraft och ett av lantmäterimyndigheten bestämt förskott på ersättning betalats till respektive fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten angav vidare att den slutliga ersättningen skulle fastställas i samband med att förrättningen avslutas. Det är ostridigt att förskott inte betalades inom i förskottsbeslutet föreskriven tid till HH och RH.

Efter att Kungälv kommun med åberopande av ärendenr O14440 yrkat att lantmäterimyndigheten skulle fastställa slutlig ersättning för intrånget, avseende fastigheterna YYY och XXX, öppnade myndigheten ett nytt ärende (nr O21207). I det ärendet fattade myndigheten bl.a. beslut om slutlig ersättning avseende de två fastigheterna.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

RH och **HH** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut samt återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten. I andra hand har de yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att Kungälv kommun till dem ska utge en intrångsersättning om 5 miljoner kronor med påslag om 25 procent. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen. Slutligen har de yrkat ersättning för sina rättegångskostnader här med 157 500 kr.

Kungälv kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Kommunen har som skäligt vitsordat ersättning med 12 000 kr avseende rättegångskostnad vid Mark- och miljööverdomstolen.

MN har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i fråga om slutlig ersättning med vissa tillägg utvecklat sin talan i enlighet med vad som redovisats i mark- och miljödomstolens dom. Utöver detta har de i relevanta delar anfört bl.a. följande.

Klagandena

Den ursprungliga ledningsförrättningen (ärendenr O14440) är inte avslutad. I det ärendet fattade lantmäterimyndigheten den 15 december 2017 ett delbeslut som avsåg upplåtelse av ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, förskott på slutlig ersättning och tillträde till upplåtet utrymme samt informerade om fördelning av förrättningskostnader. I den förrättningen saknas ett slutligt ersättningsbeslut eftersom det endast finns ett förskottsbeslut och ett beslut om förtida tillträde. Det saknas vidare ett beslut om förrättningskostnader, avslutningsbeslut och ett beslut om vad som ska gälla om villkoren för det förtida tillträdet inte uppfylls.

Det återstod för kommunen, efter att mark- och miljödomstolen fastställt lantmäterimyndighetens ursprungliga beslut, att inom stipulerad tid betala förskott för att få tillträde till fastigheten XXX. Eftersom förskottet inte betalades saknar kommunen rätt till tillträde. Sedan kommunen ansökt om att få fastställt slutlig ersättning bestämde lantmäterimyndigheten en ersättning om 35 550 kr genom beslut den 7 maj 2021 (ärendenummer O21207). På beloppet avräknades felaktigt ett förskott om 3 550 kr som i motsats till vad kommunen anförde inte hade betalats. Samtidigt med ersättningsbeslutet beslutades om fördelning av förrättningskostnader samt avslutningsbeslut med besvärshänvisning men inget beslut om tillträde.

Normalt tillträde kan ske först efter att ersättning bestämts, beslutet fått laga kraft och ersättningen utbetalts efter förrättningens avslutande. Trots att avslutningsbeslut fattats vad avser XXX kan förrättningen i den delen inte anses vara avslutad. Eftersom lantmäterimyndighetens beslut saknar tid för tillträde, vilket är densamma som värde-
tidpunkten, kan någon ersättning inte bestämmas. Ärendet måste därför återförvisas till myndigheten.

När beslutet om förtida tillträde förföll ansökte kommunen om att lantmäterimyndigheten i ny förrättning skulle bestämma den ersättning som i sin helhet skulle utgå för intrånget. I denna nya förrättning beslutades endast totalersättning med besvärshänvisning utan angivande av övriga sammanhängande beslut som är nödvändiga för att slutföra förrättningen vad avser XXX. De överklagar beslutet dels för att fel värderingsmetod använts av lantmäterimyndigheten, dels för att det saknas övriga beslut som krävs, såsom beslut om tillträdestidpunkt, för att kunna korrekt avsluta förrättningen. Eftersom det i ärendet enbart tagits ett preliminärbeslut är ärendet inte avslutat varför det inte föreligger något sådant hinder mot återförvisning som kommunen påstår.

Kommunen

Det bestrids att det finns grund för att undanröja mark- och miljödomstolens dom. Ledningsbeslutet fick laga kraft i och med att Mark- och miljööverdomstolen i mål F 9500-19 (som rörde lantmäterimyndighetens ärendenr O14440) beslutade att inte ge prövningstillstånd. Den nu överklagade domen omfattar endast en prövning av slutlig ersättning för ledningsintrång på fastigheten XXX. Frågan om tidpunkt för tillträde har redan prövats i en annan process. Tidpunkt för tillträdet ligger utanför den nuvarande processens ram.

Av praxis följer att det är dagen för ersättningsbeslutet som utgör värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt. Eftersom tillträde inte skett i förevarande ärende ska dagen för ersättningsbeslutets meddelande utgöra värdetidpunkt. Så snart slutlig ersättning erlagts har kommunen rätt att tillträda upplåtet utrymme.

Kommunen anser i första hand att det inte föreligger ett absolut förbud enligt ledningsrättslagen att hantera frågan om slutlig ersättning på detta sätt. I andra hand är det omöjligt att återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten på den grunden att de hanterat frågan om slutlig ersättning i en separat förrättning eftersom det tidigare avgörandet vunnit laga kraft. Eftersom den tidigare förrättningen är avslutad kan frågan om slutlig ersättning inte hanteras i den förrättningen.

REMISSYTTRANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har begärt att Lantmäteriet ska yttra sig över dels vad klagandena anfört om tillträdesbeslut (24 och 25 §§ ledningsrättslagen, 1973:1144, LL), dels att frågan om ersättning enligt 13 § LL handlagts i en särskild förrättning.

Lantmäteriet har redovisat sina bedömningar enligt följande.

Om ledningshavaren avstått från att använda tillstånd till tidigare tillträde meddelat med stöd av 25 § LL behöver nytt tillträdesbeslut fattas enligt 24 § LL. Ett sådant tillträdesbeslut kan meddelas i samband med det tidigare tillträdesbeslutet som ett alternativt tillträdesbeslut. Lantmäteriets uppfattning är att ett beslut om tillträde har meddelats i förrättning med ärendenummer O14440. Beslutet ger dock ingen rätt till tillträde eftersom de villkor som uppställts enligt uppgift inte har uppfyllts.

Det saknas lagstöd för att bryta ut frågan om ersättning enligt 13 § LL för hantering i en separat förrättning. Det är endast möjligt att, med stöd av 15 § tredje stycket LL, dela upp en förrättning för att olika delsträckor ska kunna hanteras i skilda förrättningar. Efter att ett materiellt beslut om ledningsrätt fattats kan inte uppdelning av förrättningen ske för att meddela tillhörande beslut, t.ex. om ersättning, i annan förrättning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Handläggningen av ersättningsbeslutet

För ledningsförrättningar gäller vissa bestämmelser i 4 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, se 16 § LL. Vidare gäller vissa bestämmelser i fastighetsbildningskungörelsen (1971:762), FBK, se 2 § ledningsrättskungörelsen (1973:1148). Sökanden ska vid ansökan om förrättning ange vilken åtgärd som önskas (4 kap. 8 § FBL). Protokoll förs särskilt för varje förrättning. Protokoll samt övriga ingivna eller upprättade handlingar ska sammanföras till en akt (jfr 4 kap. 16 § FBL och 14 § FBK). När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen är utförda ska

lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen är avslutad (4 kap. 29 § FBL). Senast i samband med avslutandet av förrättningen ska beslut tas om förrättningskostnadernas fördelning (4 kap. 33 § FBL).

Det finns en möjlighet för lantmäterimyndigheten att efter särskilt yrkande hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsförrättningen (13 a § LL). För en ledning av större omfattning kan prövningen delas upp på skilda förrättningar (15 § tredje stycket LL). Det saknas dock lagstöd för att på sätt som nu skett hantera frågan om slutlig ersättning i ett särskilt ärende.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att frågan om slutlig ersättning enligt 13 § LL skulle ha hanterats inom samma ärende som ledningsbeslutet.

Rätt till tillträde

Tillträde ska enligt huvudregeln i 24 § LL ske vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker ska ledningsbeslutet ha fått laga kraft och ersättning enligt 13 § LL ha betalats.

Lantmäterimyndigheten kan också besluta att tillträde får ske utan att slutlig ersättning enligt 13 § LL betalats, se 25 § LL. Ett sådant s.k. förhandstillträde (se prop. 1973:157 s. 150) ska enligt huvudregeln villkoras av att förskott på den slutliga ersättningen betalas inom viss tid. Om betalning av förskottsersättning inte sker i tid får tillträde inte ske förrän slutlig ersättning har betalats, se 25 § andra stycket LL.

Kommunen har inte rätt till tillträde på de fastigheter för vilka beslutet om förhandstillträde förfallit. För detta krävs ett ordinärt beslut om tillträde enligt 24 § LL. Någon automatisk tillträdesregel motsvarande 5 kap. 30 § andra stycket FBL finns således inte i ledningsrättslagen.

Slutsats

Förfarandet hos lantmäterimyndigheten är att jämföra med ett grovt rättegångsfel (50 kap. 28 § rättegångsbalken). Lantmäterimyndighetens beslut i ärende O21207 ska

därför undanröjas i sin helhet. Det ankommer på myndigheten att i förrättningsärende O14440 hantera kommunens yrkande avseende de kvarstående frågorna om tillträde och slutlig ersättning för de två fastigheterna YYY och XXX.

Rättegångskostnader

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömningar som mark- och miljödomstolen i fråga om rättegångskostnader där.

Eftersom målet återförvisas till lantmäterimyndigheten har Mark- och miljööverdomstolen att ta ställning till klagandenas yrkande om rättegångskostnader (se bl.a. rättsfallet NJA 2021 s 1085). Skyldigheten att ersätta rättegångskostnader ska bestämmas med hänsyn till rättegången här (se 29 § LL, 16 kap. 14 § andra stycket och 17 kap. 3 § andra stycket FBL samt 18 kap. 15 § första stycket RB).

Kungälv kommun ska således ersätta klagandena för rättegångskostnad här, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad.

I fråga om begärd ersättnings skälighet konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att ombudet begärt ersättning för arbete med utredning som gavs in redan i underinstanserna samt för utvecklande av talan på i huvudsak samma sätt som där. Mot bakgrund av det och med hänsyn till målets art och omfattning får klagandena anses skäligen tillgodosedda med en ersättning om totalt 40 000 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Lars Olsson, referent, och Katarina Berglund Siegbahn samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.

Föredragande har varit Niclas Arvidsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-06
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr F 2354-21

PARTER

Klagande

1. HH
2. RH

Ombud för 1 och 2: PA

Motpart

Kungälv kommun

Ombud: FA

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 5 maj 2021 i ärende nr O21207, se bilaga 1

SAKEN

Ledningsförrättning avseende slutlig ersättning för delar av ledningsrätt
1482-2120.1 i Kungälv kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar HH och RH yrkande om återförvisning till Lantmäteriet.

2. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets överklagade beslut endast på så sätt att ersättningen bestäms till 42 553 kr.

Dok.Id 584981

Postadress
Box 1070
462 28 Vänernsbor

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

3. Kungälv's kommun ska ersätta HH och RH för deras rättegångskostnader med 41 230 kr, varav 40 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

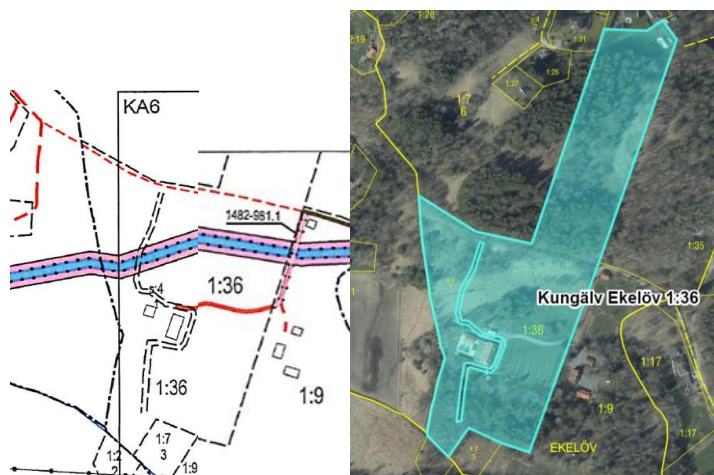
BAKGRUND

Lantmäteriet fattade den 15 december 2017 beslut om ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar på ett antal fastigheter i Kungälv kommun (rättighet 1482-2120.1, ärendenummer 014440). Beslutet överklagades och mark- och miljödomstolen fastställde den 21 augusti 2019 (mål F 58-18) Lantmäteriets beslut om 8 meters bredd på ledningsrättsområdet, förutom viss justering av utbredning av arbetsområde. Arbetsområdet justerades från 6 meter brett arbetsområde på var sida ledningsrätts-området, till 12 meter brett arbetsområde norr om ledningsrättsområdet inom XXX.

I samband med ledningsrättsbeslutet fattades även tillträdesbeslut och beslut om förskott på ersättningen om 3 550 kr. Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och förskott har betalats. Förskott på ersättning betalades inte innan förfalldatum till ägarna av XXX och har inte heller betalats därefter.

Då medgivande om tillträde för ledningsägaren saknas från ägaren till XXX kan tillträde ske först efter att slutlig ersättning betalats. Den 7 maj 2021 tog Lantmäteriet ett ersättningsbeslut om 32 000 kr, (utöver tidigare beslutat förskott), för ledningsintrånget på XXX. Därutöver tog Lantmäteriet beslut om fördelning av förrätningskostnader och avslutningsbeslut.

Utdrag från förrättningskarta och Lantmäteriets Min karta nedan.



YRKANDEN M.M.

HH och RH (nedan H) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat ändring av ersättningsbeslutet på så sätt att de yrkar en ersättning på 5 miljoner kronor till följd av det intrång som Kungälvs kommun gjort genom ledningsrätt över fastigheten XXX.

De har även yrkat att överklagat beslut ska återförvisas till Lantmäteriet för förnyad prövning eftersom utan bestämd värdetidpunkt kan inte slutlig ersättning bestämmas.

Slutligen har de yrkat på ersättning för rättegångskostnader.

Kungälvs kommun (nedan kommunen) har bestritt ändring av Lantmäteriets beslut. Kommunen har förklarat sig inte kunna vitsorda yrkad intrångsersättning samt yrkat att klagandenas yrkande om återförvisning ska avslås eller avvisas.

Kommunen har slutligen bestritt att utge ersättning för rättegångskostnader.

KLAGANDENAS UTVECKLANDE AV ÖVERKLAGANDET

H har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

Lantmäteriet har missförstått värderingsproblematiken och härmed den skada och ersättning som ska utgå när man tilltvingar sig ledningsrätt på ett för hästverksamhet på XXX strategiskt område och därmed slår ut möjligheten att på fastigheten etablera en attraktiv hästverksamhet.

Lantmäteriet har vägrat att låta en erfaren värderare göra en värdering av skadan utan har använt sig av, såsom förstås, ett av Lantmäteriet framtaget värderingsunderlag avseende intrång i större jordbruksenheter som använder sina åkrar för ren växtodling i större skala.

Detta är en helt annan värderingssituation än när man gör intrång i en "hästgård" och här rent faktiskt slår ut möjligheten att etablera en sådan med tillhörande stallbyggnad med paddock och ridmanege. Detta då det på XXX inte finns något annat område som passar till detta.

Till stöd för ersättningsanspråket åberopas den värdering som gjorts.

Värderingsobjekt

Fastigheten Kungälv XXX är en mindre jordbruksfastighet på 5,3 ha innehållande 3 ha betesmark och 2 ha skogsmark plus bostadstomt. Fastigheten är idag bebyggd med ett exklusivt bostadshus med swimmingpool och poolbyggnad. Fastigheten har ett ostört läge i slutet på en enskild väg som sköts av en väg-samfällighet.

Fastigheten saknar i dag stallbyggnader för hästverksamhet. Fastigheten är belägen inom ett område där det tillskapats ett större nät av ridvägar som ansluter till fastigheten. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område. Kungälvs kommun har genom att tilltvinga sig ledningsrätt över det för häst-verksamhet strategiskt viktiga området på fastigheten utsläckt möjligheten att tillskapa en attraktiv hästverksamhet på fastigheten.

Värdering

Avsikten med denna värdering är att utröna värdeskillnaden mellan en mindre jordbruksfastighet som kan användas som en s.k. hästgård innehållande en kombination av både ett fristående småhus för bostadsändamål med ekonomibyggnader och hagar för hästar och en jordbruksfastighet som saknar möjlighet till denna kombination utan får betraktas som en stor "bostadsfastighet" utan denna "Hästgårdsmöjlighet". Kombinationen av bostad och hästverksamhet är speciellt intressant i en region som Göteborgsregionen där det finns ett starkt intresse hos många att kunna kombinera hästintresse med eget stall, beteshagar och boende på landet med acceptabelt pendlingsavstånd till arbete i Göteborgsregionen.

Hästgårdar får enligt fastighetsbildningslagen bildas med ekonomibyggnader och ett par tre ha åker/betesmark och en bostadsdel med fristående småhus för bostads-

ändamål. För att utröna denna värdeskillnad mellan hästgård och icke hästgård så krävs att man dels med stöd av ortprismaterial fastställer vad som intressenter är villiga att betala för s.k. hästgårdar i Göteborgs närområde inom pendlingsavstånd, dels med stöd av ortprismaterial för småhus för bostadsändamål fastställer värdet av samma fastighet som en ren bostadsfastighet utan möjligheten till kombinationen boende och hästverksamhet. Här görs bedömningen att det skogsområde på 2 ha som finns på fastigheten XXX saknar intresse i detta sammanhang varför denna del som i annat sammanhang år 2020 värderats till 250 000 kr av Forum uteslutes ur nedanstående värdering.

Ledningar

Kungälv's kommun har tilltvingat sig rätt att genom ledningsrättsförrättning få bygga tre större stamledningar, därav en för vatten och två för avlopp som helt blockerar möjligheten att uppföra byggnader inom upplåtet ledningsområde som förlagts på ett sådant sätt att ett 8 meter brett område är direkt upplåtet för ledningarna men därutöver förskrives i ledningsrättsbeslutet att ”fastighetsägaren får inte: uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan skada ledningen eller försvara dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse. Har fastighetsägaren behov av att utföra åtgärd som riskerar ledningen eller hindras av ledningen skall parterna samråda och samverka för att söka en lösning på problemet.”

Ovanstående innebär att i princip så kommer hela den dalgång i vilken ledningarna går att blockeras vad avser anläggningar för hästar såsom stall och andra byggnader samt paddockar. Men även för andra byggnader för djurhållning omöjliggörs.

Till detta kommer att enligt ledningsbeslutet får ledningshavaren efter eget skön utplacera brunnar, ventiler samt visare etc. inom ledningsområdet utan att först ange på ritning var dessa ska placeras. Detta gör att fastigheten bedömes som ointressant att kombinera med hästverksamhet för personer som vill kombinera ett exklusivt boende med hästverksamhet varför övervärdet på grund av detta bortfaller.

Värderingsprinciper

Värderingens syfte är att utröna vilken påverkan på fastighetens värde som den tvångsupplåtelse som skett av ledningsrätt för större stamledningar på fastigheten haft för påverkan på fastighetens värde. Detta sker genom att med ortsprisanalys dels bestämma vilket värde som befintligt bostadshus med anläggningar har såsom hästgård och dels genom ortsprisanalys bestämma vilket värde fastigheten har om hästgårdsmöjligheten bortfaller genom den påverkan på fastighetsvärdet som ledningsrättens avspärrning av den anslutande "betesmarken" får. Dessa värden är beroende på vilken exklusivitet som bostadsenheten har som en boendemiljö att dra till sig ekonomiskt starka köpare vilket ytterligare förstärks om man kan på fastigheten ha ett par ridhästar eller fler.

Värdering bostadshus med swimmingpool och poolhus

Bostadshuset är ett en och halvplanshus på platta utan källare uppfört år 2004. Bostadshuset är uppfört på hel platta med väggar av ytong med trästomme i övervåningen. Yttertak av enkel kupat tegel och fönster av isolerglas. Bostadshus och pool hus är utrustade med fiber. Bostadshuset har en total boyta av 289 m² varav 195 m² i bottenvåningen och 94 m² i ovanvåningen. I bottenvåningen finns ett större kök med tillhörande matplats med genomgående utrymme och koppling direkt ut till uteplats. Härutöver finns i anslutning till köket ett grovkök med egen ingång och gästtoalett. Vardagsrum med huvudentré och utgång mot trädgårdssidan, en sovavdelning innehållande hall, två sovrum, varav det ena tidigare var två sovrum som går att återskapa till två och badrum. Entré-varldagsrum har en stor öppen rymd upp till yttertaget då övervåningen inte omfattar denna del förutom "gångbron".

Övervåningen innehåller en övre hall med en gångbro med bredden 1,2 meter och däröver öppet från bottenvåning till tak samt i ena ändan av huset ett familjerum och i andra ändan av huset ett större sovrum med tillhörande badrum och klädgarderob. Övervåningen nås genom en ektrappa från entréhallen upp till en gångbro.

Uppvärmningssystemet är bergvärme med golvvärme i bottenvåningen och badrum i övervåningen. Övervåningen i övrigt värms upp genom vattenradiatorer. Golven i bottenvåning och övervåning är av oljad massiv ek förutom klinker i badrum, grovkök och gästtoalett i bottenvåningen samt att vardagsrum, gästtoalett och badrum i övervåningen har golv av gotländsk kalksten. Väggarna i bottenvåningens ytskikt är målade puts förutom väggarna i badrummet som är kaklat och i gästtoaletten som är beklädd med mosaik.

Taken i bottenvåningen är av laserad träpanel. Köket är utrustat med mikrovågsugn, varmlufts och ångugn, induktionshäll samt gashäll. Bänk och köksö med granit-skiva. Till köket finns ett separat kallt skafferi på 2,5 x 1,5 meter. Gästtoaletten innehåller VC, handfat och dusch. Badrummet innehåller VC, två handfat och badkar. Grovköket med egen ingång innehåller tvättho, tvättmaskin, torkskåp samt garderober. Golven i övervåningen är av oljad ek förutom kalksten i badrummet. Väggarna i övervåningen är målade.

Härtill kommer en exklusiv utealtan med trägolv som går utefter hela långsidan mot trädgårdssidan med ett djup av 6,8 meter med markiser. Utanför denna altan finns en pool med måtten 10 x 5 meter och ett djup av 1,2 meter utrustad med vattenjet för simträning samt ett poolhus. Poolhuset innehåller rekreationsrum, bastu, VC och dusch samt ett teknikrum med egen ingång. Den del som är för rekreation är på 24 m² och teknikrummet på knappt 7 m². Golven i själva rekreationsavdelningen är av gotländsk kalksten. Väggarna i rekreationsrummet är målade, duschvägar kakel och målat, bastuvägar kaklade och målade samt VC väggar kakel och målat. Taken är i rekreationsrummet av lackad träpanel, övriga tak är målade. Toalett innehåller VC och handfat, dusch ligger öppen för sig. Teknikrummet med egen ingång innehåller bergvärmeutrustning, varmvattenberedare, hydrofor till brunnen, poolfilter m.m. Utanför poolhuset finns ett uterum under tak på 9,4 x 4,3 meter utrustat med jacuzzi. Golvet är klinker med golvvärme samt trätak.

Taxering bostadshus

Friliggande småhus med tomt på 2 000 m², storlek 289 m² boyta,

standardpoäng 31 enskilt VA har följande taxeringsvärde för åren 2018-2020

Byggnadsvärde	3 576 000 kr
Markvärde	750 000 kr
Totalt värde	4 326 000 kr

Sammanfattande bedömning av värde bostadshus med pool och poolhus

Det stora bostadshuset med tillhörande pool och poolhus har en utformning som tilltalar den kategori köpare som vill ha en representativt boende och som har större ekonomiska resurser än normalt. Speciellt om man kan kombinera detta med hästar och kontor för hemarbete erhåller man en mycket attraktiv enhet. Konstateras kan att ortsprisunderlag pekar på att i dag ska ett normalt friliggande Småhus för bostadsändamål i Kungälv värderas utifrån en K/T faktor på 1,7 eller högre, vilket ger ett värde av $4\,326\,000 \times 1,7 = 7,4$ miljoner kr samt utifrån ett pris per m² boyta på 33 000 kr/m² ger detta ett värde av $289 \times 33\,000 = 9,5$ miljoner kr.

Med hänsyn till bostadens exklusivitet kopplat med en exklusiv uteplats med swimmingpool och ett exklusivt poolhus innehållande rekreationsrum, bastu, VC, dusch och en stor övertäckt uteplats med jacuzzi i anslutning till poolhuset och swimmingpoolen vilket inte syns i framtaget taxeringsvärde. Plus att allt är uppvärmt genom bergvärme ger att värdet av bostadshus med tillhörande uteplatser swimmingpool och poolhus ska sättas högre än vad ortsprisunderlaget visar. Här värderas därför bostadshus med tillhörande swimmingpool och poolhus till 9 miljoner kr. Detta styrks av tidigare ingiven Mäklarvärdering samt en av värderingsföretaget Forum gjord värdering år 2019 av bostadshuset med swimmingpool och poolhus med värdetidpunkt den 17 juni 2020.

Värde av fastigheten som hästgård

En ortsprisanalys har genomförts för Göteborgsområdet vad avser "hästgårdar". Ett ortsprisunderlag har framtagits avseende försäljning av små lantbruksenheter med småhus med endast tillhörande några få hektar åker/betesmark då det är dessa fastigheter som brukar kallas "hästgårdar" och som är intressanta i denna värdering. Även om fastigheterna alternativt kan användas för annan djurhållning och odling

så är bedömningen att det är möjligheten till hästhållning som är den faktor som driver upp priset på dessa små lantbruksenheter. I ortsprisunderlaget har konstaterats att huvuddelen av "hästgårdarna" som försålds i Göteborgsregionen efter år 2017 har legat i Kungälv och Kungsbacka med endast någon enstaka "hästgård" i övriga kommuner. Därför har i värderingen ortsprismaterialet begränsats till dessa två kommuner då det på detta sätt bedöms att ortsprismaterialet blir mer homogent.

Utifrån framtaget ortsprismaterial på små jordbruksfastigheter innehållande en åkerareal på 1,3 - 4,2 ha åker har erhållits 10 stycken objekt som har lagts till grund för ortsprisanalysen, (se till överklagandet bifogad lista på försålda hästgårdar bilaga 5 och deras läge i Kungälv kartbilaga 6 och i Kungsbacka kartbilaga 7). Analysen har skett genom att priset på en fastighet har ställts mot värdet av det bostadshus som finns på fastigheten varvid erhållen skillnad utgörs av värdet av åker/bete med tillhörande ekonomibyggnader. Här har med hjälp av bilaga 3 och 4 bostadshusens taxeringsvärden kalibrerats mot försäljningsdatum för att få marknadsvärdet av bostäderna vid köpetidpunkten.

Dessa "åker/betesvärden" har summerats och dividerats med den totala åker/besytytan i ortsprismaterialet efter det att ytan kontrollerats mot taxerings- taxeringsuppgifter, vilka är något trubbiga då man i taxeringen endast anger hela hektar, härav fås ett genomsnittligt värde om 1 010 kr per hektar hänförligt till år 2019.

Härutöver har framtagits K/T-värdet för köpeskilling jämfört med taxeringsvärdet för bostadshuset på fastigheten. Här fås ett genomsnittligt K/T-värde på 2,81 hänförligt till år 2019. Detta värde bör utifrån de regressionsanalyser som gjorts i dag av småhus motsvaras av ett K/T värde på minst 3,0 utifrån prisstegringen från mitten av år 2019 fram till idag (den 1 juli 2021).

Av ortsprismaterialet kan utläsas ett K/T värde för i dag på 3,0 skulle ge ett värde på betesmarken på XXX på $4\,236\,000 \times (3,0 - 1,7) = 5,5$ miljoner kr. Om man

i stället utgår ifrån det pris per ha som framtagits ur ortsprismaterialet uppräknat till i dag med 20 % fås ett tillskottsvärde på $3 \times 1\,010 \times 1,2 = 3,6$ miljoner kr.

Till ovanstående hör att det finns ett större antal anlagda ridstigar i området som förstärker attraktiviteten av XXX som hästgård.

Här görs bedömningen att plusvärdet av att ha en "hästgård" förstärks av att man har en exklusiv boendemiljö och ridstigar i området som gör att man får en köparkategori som är mer okänslig för prisnivåer än den vanlige köparen. Detta gör att här uppskattas det sammanlagda värdet av ett exklusivt boende och hästgårdskonceptet ger ett marknadsvärde på 14 miljoner kr.

Tidigare värderingar

Konstateras kan att i tidigare i förrättningen ingiven värdering gjord av mäklare gett samma resultat grundad på mäklarerenheten. Det vill säga ett värde såsom ren bostadsfastighet utan "hästgårdstillägg" på 9 miljoner och ett värde såsom "hästgård" på 14 miljoner. Vidare finns det en av Forum gjord värdering med värdetidpunkt den 17 juni 2020 där bostadshus med poolhus och poolhus värderats till 8 miljoner samt att K/T värdet herefter bedöms ha ökat med åtminstone 0,2 enheter från 1,5 till 1,7 vilket ger ett påslag av $4\,236\,000 \times 0,2 = 850\,000$ kr (Taxeringsvärde bostadshus $\times 0,2$). Forum har i sin värdering uppskattat bostadshusets boyta till 264 m² vilket enligt gjord uppmätning ska vara 289 m² vilket skiljer med 25 m². Forum har också angett att värde enligt uppskattad boyta ska vara 30 000 kr/m² vilket ger ett tillägg för 25 m² på 750 000 kr vid Forums värdetidpunkt. Utifrån ovanstående så konstateras att även Forums värdering om man flyttar värdetidpunkten till ett i dag uppskrivet värde hamnar på 9 miljoner för bostadshus med pool och poolhus.

Lantmäteriets centralt utgivna värderingstabeller för intrång i ren åkermark (Förenklad metod för värdering av underjordiska ledningar i jordbruksmark) som användes av förrättningsmannen och som är avsedda för normal jordbruksmark där man odlar grödor för avsalu, är inte avsedda för specialfastigheter som "hästgårdar".

Kommunens påstående att ledningarna och ledningsområdet inte i framtiden hindrar från att nyttja marken som betesmark och för ridvägar och att man kan på annat utrymme anlägga stall eller annan komplementbyggnad varför ledningsrätten endast får en marginell påverkan är fel. Det upplevs som att kommunen inte varit på plats då man påstår att man kan placera stall eller annan byggnad på annan plats då dels ett stall måste här på grund av terrängen placeras i ledningsområdet på betesmarken där ledningarna är belägna.

Placeras stallbyggnader i direkt anslutning till bostadshuset så faller bostadshuset klart i värde då man inte vill ha ett stall i direkt anslutning till och synligt från bostadshuset.

Till detta kommer att man ska placera en spolpost och en avstängningsventil på okänd plats som kommer att anläggas ovan jord till vilka man måste ha körväg.

XXX är en exklusiv fastighet som ligger längst ut i vägsystemet och därför ligger mycket ostört. Fastigheten inrymmer ett mycket exklusivt bostadshus med swimmingpool och poolhus. Vidare finns det ridvägar i området som direkt nås från fastigheten. Detta gör att fastigheten attraherar en helt annan köpkrets än andra fastigheter med normala småhus. Till detta kommer möjligheten att kunna komplettera bostadshuset med en mindre stallbyggnad, paddock m.m. Det som kommunen här är i färd med att göra är att förstöra denna möjlighet eller allvarligt inskränka på möjligheten att fritt kunna placera dessa faciliteter på den plats där ledningarna nu läggs. Detta innebär att ekonomiskt starka köpare faller i från och kvar blir en fastighet där värdet av bostadshuset minskar och "hästgårdsvärdet" helt försvinner.

Sammanfattning

Utifrån ovanstående så fås att värdeminskningen av XXX på grund av det intrång som skett genom kommunens ledningsdragning som inneburit att man spolierat "hästgårdsmöjligheten" fått till följd att fastighetens marknadsvärde minskat med 5 miljoner kr vilket ska ersättas av kommunen.

MOTPARTENS YTTRANDE ÖVER ÖVERKLAGANDET

Kommunen har anfört bl.a. följande.

Kommunen anser att värderingen ska ske i enlighet med Lantmäteriets ersättningsbeslut. Det är fråga om förläggning av underjordiska ledningar i jordbruksmark/betesmark.

Ledningsrätten hindrar inte fastighetsägaren från att i framtiden nyttja marken som betesmark och för ridvägar, förutom under den tidsperiod då ledningsarbetet pågår. Det torde vidare finnas utrymme på annan del av fastigheten att anlägga stall eller annan komplementbyggnad. Sammantaget innebär det att ledningsrätten får en marginell påverkan på XXX:s marknadsvärde.

Den värdering som klagandena åberopat saknar relevans då den felaktigt tagit hänsyn till både mark och byggnader. Aktuellt ärende avser endast intrång i mark, närmare bestämt jordbruksmark/betesmark. I övrigt delar kommunen den bedömning som Lantmäteriet gjort i det aktuella ärendet.

Det är ingen hästgård vid värderingstidpunkten och det finns inga ekonomi-byggnader på fastigheten. Det sker vidare inget intrång i tomtmark. Den mark som tas i anspråk, och som ersättningen endast ska grundas på, består uteslutande av åker-/betesmark som ligger i träda. Ledningsrätten hindrar inte fastighetsägaren från att i framtiden nyttja marken som åker-/betesmark.

Utöver den värdering som Lantmäteriet har gjort åberopar kommunen även domen från mark- och miljödomstolen den 21 augusti 2019 (mål nr F 58-18) avseende överklagande av Lantmäteriets beslut den 15 december 2017 om ledningsrätt samt Lantmäteriets ärende (ärende nr 014440).

Värderingsprinciper

I lantmäteriförrättning 021207 har Lantmäteriet gjort en värdering av fastigheten XXX. I denna värdering påpekar Lantmäteriet att mark- och miljödomstolen i mål nr F 58-18 konstaterar att XXX är en jordbruksfastighet med bostads-hus utan ekonomibyggnader. I detta konstaterande är kommunen enig. Lantmäteriet har vidare korrekt anfört att ersättning för en ledningsrätt regleras i 13 § LL som hänvisar till reglerna i 4 kap. ExL. Denna ersättning består av två delar, intrångs-ersättning som ska motsvara marknadsvärdesminskningen på den berörda fastigheten med ett påslag om 25 % samt annan ersättning för skada som uppkommer i övrigt. Storleken på ersättningen har bestämts enligt Lantmäteriets rekommendation från 2012, Ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark. Även här är kommunen enig med Lantmäteriet. Det som vidare har beaktats i värderingen är grödskada och försvårad brukning under anläggningsperioden, eventuella bestående brukningshinder och eventuella förväntningsvärden.

Grödskada har enligt kommunen bedömts korrekt enligt Lantmäteriets rekommendationer. Ersättning för brukningshinder på grund av en spolpost har likaså värderats på ett enligt kommunen korrekt sätt. Några förväntningsvärden anses inte finnas eftersom inte ansökningar om bygglov gjorts före kännedom om ledningsdragningen samt att ledningsrätten inte bedöms vara ett hinder för de påstådda planerna. Kommunen stödjer Lantmäteriets bedömning i detta avseende.

Grundprincipen vid värdering av ersättning vid intrång är att fastighetsägaren ska ha lidit ekonomisk skada av intrånget som är objektivt mätbar. Affektionsvärden, ideella skador och spekulationer ersätts inte. Principen om orubbad förmögenhetsställning tillämpas vilket innebär att ersättningen ska motsvara minskningen i sakägarens förmögenhet som expropriationen medför. Fastighetsägarna i det här fallet åberopar att intrånget utsläckt möjligheten att tillskapa en attraktiv hästverksamhet. Kommunen bedömer att några sådana hinder inte föreligger.

Ledningens sträckning

I samband med tillståndsprocessen att utföra geotekniska undersökningar skickade kommunen ut medgivandeblanketter avseende bland annat fastigheten XXX.

Undersökningarna hade för avsikt att samla in tillförlitligt material inför projektering och fastställande av ledningens läge. Eftersom fastighetsägarna till fastigheten XXX inte gav sitt medgivande till detta ansökte kommunen hos länsstyrelsen för att få förundersökningstillstånd att genomföra erforderliga undersökningar. Länsstyrelsen fattade beslut i frågan den 18 oktober 2015, ett beslut som fastighetsägarna överklagade till Miljö- och energidepartementet. Den 30 juni 2016 gav Miljö- och energidepartementet kommunen tillstånd att genomföra geotekniska undersökningar på fastigheten XXX.

Då processen för kommunen att få tillstånd att genomföra geotekniska utredningar pågick under närmre 1,5 år genomfördes en projektering av ledningarnas läge på omkringliggande fastigheter under tiden kommunen ansökte om förundersökningstillstånd. Fastighetsägarna föreslog en alternativ ledningssträckning, vilket inte var aktuellt då sträckan angränsade till en bäck, att förlägga ledningen i ett stråk längs Vävrabäcken och Kyrkebäcken bedömdes innebära stora miljörisker. Bäckarna är känsliga biotoper med biotopskydd och är klassificerade som regionalt fiskeintresse då de är öringförande. En kortare sträcka om ca 300 m sydöst om XXX utgörs av våtmarker (bl.a. Rävemossen). Våtmarkerna är att betrakta som vatten-delaren där såväl Vävrabäcken, som mynnar i Lökebergs kile, och Kyrkebäcken, som mynnar i Göta älv, startar. Förläggning av ledningar i dessa våtmarker medför risk för urdikning och därmed försämras våtmarkernas kapacitet att hålla vatten främst under lågvattenperioder.

Området ingår som en del av en helhet och våtmarkens vattenhållande förmåga i landskapet är av stor betydelse. Även om det finns ett kort avsnitt längs bäcken där naturvärdena till synes kan vara lägre så måste bäckarna ses som en helhet. I domen från mark- och miljödomstolen, (mål nr F 58-18) bedömer domstolen att ytterligare utredning om alternativ sträckning inte erfordras och inte heller att ledningen ska

flyttas. Fördelarna med beslutad sträckning överväger de olägenheter som uppkommer för fastighetsägaren.

Ledningsrättens intrång på fastigheten

Kommunen vidhåller att det torde finnas utrymme på annan del av fastigheten att anlägga stall eller annan komplementbyggnad, på så sätt att det minskar marknadsvärdet på fastigheten marginellt. Vad gäller ledningsrättens placering på fastigheten och möjlighet att uppföra stall eller annan komplementbyggnad vill kommunen särskilt framhålla följande från domen från mark- och miljödomstolen (mål nr F 58-18): ”Det har inte framkommit att ledningssträckningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller motverka lämplig planläggning och något hinder för ledningssträckningen utifrån de allmänna intressena föreligger inte”.

”Nuvarande markanvändning kommer inte i någon högre grad påverkas av beslutad ledningsrätt och ledningsrätten bedöms inte vara hinder för H planer på paddock och inte heller ett eventuellt framtida hund- eller ridhall söder om ledningsrättsområdet”. ”I ledningsbeslutet regleras rättsförhållandet mellan ledningshavaren och fastighetsägaren, bl.a. om fastighetsägaren ska utföra åtgärder som riskerar ledningen eller hindras av ledningen. Med hänsyn till pågående markanvändning och fastighetsägarens framtida planer innebär inte upplåtet utrymme för ledningsrätt några större olägenheter på XXX och den verksamhet som bedrivs”. I domen från mark- och miljödomstolen framgår vidare domstolens bedömning berörande fastighetens ändamål enligt följande: ”XXX är en jordbruksfastighet med bostadshus. Några ekonomibygnader för jordbruk finns inte idag på fastigheten och området inom föreslaget ledningsrättsområde ligger i träda och slås till viss del”.

Därutöver konstaterar kommunen att hästnäring inte utgör jordbruksverksamhet i PBL:s mening vilket tydligt framgår i Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 8249-18. Det skulle alltså krävas bygglov för den typen av byggnader såsom stall och ridhus och någon ansökan har inte inkommit till kommunen vid tidpunkten för detta yttrande.

Det har inte heller i övrigt framkommit några omständigheter som visar på att värderingen ska grundas på en markanvändning för hästgård. Inom ramen för pågående markanvändning ska därför marken vid värderingen bedömas som betesmark, även om det förefaller som att marken i dag är i träda och inte utnyttjas för detta ändamål. Ledningsrätten hindrar inte fastighetsägaren från att framgent nyttja marken som betesmark, bortsett från att delar av området under en begränsad tid inte kommer kunna nyttjas på grund av arbetet med framdragandet av ledningarna. Sammantaget innebär detta vidare att ledningsrätten får en mycket marginell påverkan på XXX:s marknadsvärde. Värderingen ska således grundas på det intrång som sker på åker-/betesmarken utifrån vid värderings-tidpunkten givna markförhållanden.

I det fall domstolen ändå bedömer att det är relevant att bedöma XXX som en hästgård bestrider kommunen värdering på 14,5 miljoner kronor på följande grunder: Kommunen anser att värderingen som fastighetsägarna hänvisar till bygger på flera inkorrekta antaganden. Fastigheten XXX har ett bostadshus på 289 m² utanför tätort, med enskilt vatten och avlopp samt med en enskild väg fram till fastigheten. Kommunen anser att det är felaktigt att det skulle säljas för samma genomsnittspris som det genomsnittliga huset i kommunen. Den genomsnittliga bostadsfastigheten för småhus i kommunen får antas ligga i bättre läge, med kommunalt va och väg samt vara mer yteffektivt, vilket betingar ett högre värde. Värderingsobjektets faciliteter väger inte upp till alla dessa faktorer.

Flera kommuner i närområdet exkluderats i ortsprismaterialet utan egentliga grunder. Förutom Kungälv kommun har jämförelseobjekt använts som ligger relativt långt bort, därutöver är invånarantalet väsentligt större och prisbilden högre än i Kungälv kommun. Vidare har K/T-värdet räknats upp med en regressionsanalys, vilket kommunen anser vara felaktigt. En ny taxering är gjord under perioden, vilket bör leda till ett väsentligt lägre K/T-värde. Det uppräknade K/T-värdet har dessutom räknats upp med ytterligare 20 %, vilket inte kan antas vara skäligt.

Det framgår inte heller i värderingen hur bedömningen har gjorts gällande att ridvägar i närområdet skulle frambringa ett värde på 14,5 miljoner kronor.

Kommunen gör bedömningen att det är ett felaktigt antagande att fastighetens värde skulle påverkas i så hög utsträckning av denna faktor. Räknar man snittet på övriga jämförelseobjekt hamnar man på 1,68 i K/T.

När ortsprismaterialet studeras finns det två objekt som skiljer sig markant sett till K/T-värde. Både dessa försäljningar är gjorda 2018, på en tidigare taxering och bör således anses irrelevanta. På fastigheterna finns dessutom ekonomibyggnader, vilket inte är jämförbart med fastigheten XXX som saknar ekonomibyggnader.

Om man ser till gjorda försäljningar såldes fastigheten Kungälv Rogstorp 1:7 för under 5,5 miljoner kronor trots ett bostadshus i ungefär samma storlek. Endast ett av jämförelseobjekten såldes för i närheten av vad fastighetsägarna menar att denna fastighet är värd trots att de jämför med faktiska hästgårdar.

Sträckningen av ledningsrätten påverkar inte förutsättningarna för framtida byggnation av stall eller annan komplementbyggnad inom fastigheten och har därmed en marginell påverkan på fastighetens värde. I övrigt delar kommunen den bedömning som Lantmäteriet gjort i det aktuella ärendet.

KLAGANDENAS BEMÖTANDE

H har till bemötande anfört i huvudsak följande.

Kommunen har åberopat Mark- och miljööverdomstolens dom i P 8249-18 som grund för sin talan. Det konstateras att här handlade det om bygglov för ett hyrstell som hade ringa anknytning till övrig verksamhet på fastigheten samt att detta stred mot kommunens översiktsplan där jordbruksmarken skulle skyddas mot olämpligt nyttjande. Kommunen som avses här är Höganäs kommun som ligger i den del av Skåne som har Sveriges mest värdefulla jordbruksmark-Baltmoränen.

Enligt Kungälv's kommuns översikt så är jordbruksmarken där XXX är belägen inte klassad som åkermark som långsiktigt ska bevaras då jordbruksmarken är vitfärgad. Det finns i kommunöversikten inget som motsäger att marken får utnyttjas för husdjur såsom hästar, får eller annan djurhållning och det finns inga exploateringsintressen eller annat som påverkar markanvändningen.

Kommunen synes också ha villfarelsen att det krävs tillstånd från kommunen innan en mindre hästgård ska kunna uppstå trots att i fastighetsbildningssammanhang så tillåts det att bilda fastigheter som den här vid avstyckning så att man ska kunna få ha mark för djurhållning och odling i mindre omfattning såsom två hästar eller några får eller andra djur samt hobbyodling. Sammantaget hävdas att det inte finns några hinder mot att utveckla XXX till en fullständig hästgård och att Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 8249-18 inte har någon bäring på aktuellt mål.

Kommunen har tydligen inte uppmärksammat att bostadshuset med tomtplats på XXX värderats dels av Forum fastighetsekonomi och av mäklare plus deras ombud i målet och de har alla kommit till samma resultat om man beaktar tidpunkterna för värdering. Detta innebär att det finns värderingsunderlag som är ovanligt genom att tre oberoende värderingar gjorts som kommit till samma resultat där värderingarna gjorts av en i dag legitimerad värderare, en före detta legitimerad värderare samt en mäklare.

Det upplevs också bekymmersamt att kommunen inte är medveten om att i alla värderingar där man har försäljningar som inte infaller vid samma tidpunkt använder man om det går regressionsanalys om det finns tillräckligt värderingsunderlag för att korrigera värderingsunderlaget till vald värdetidpunkt. Detta är normalt speciellt vid småhusvärdering.

Kommunen synes inte heller vara medveten om att ortsprisunderlaget för hästgårdar är mycket mindre än för småhus och att anledningen till att Kungälv och Kungsbacka kommuner valts ut är att det i dessa kommunen förkommit flest kända

försäljningar efter år 2017 och att kommunerna får ur jämförelsesynpunkt vara likställda då båda kommunerna är kustkommuner och kranskommuner med ungefär samma reseavstånd till Göteborg city. Medan de andra kommuner som angränsar Göteborg är inlandskommuner. De taxeringsvärden som anges för bostadshusen på värderingsobjekten är från den ordinarie taxeringen av lantbruksfastigheter år 2017.

Konstateras kan att det inte finns någon särskild värdeserie för att räkna upp K/T-faktorn för hästgårdar liksom det inte heller finns någon särskild värdeserie för att räkna upp prisskillnaden mellan hästgård och en villafastighet. Generellt kan man emellertid säga att K/T-faktorn för hästgårdar bör stiga på samma sätt som för småhus vilket innebär att även "hästgårdsdelen " bör öka i pris liksom småhus varför även för denna del bör priset per hektar öka. I prisjämförelsen har inte korrigering gjorts för detta utan det görs i själva värderingsbedömningen.

De vill med anledning av kommunens diskussion om fastigheten Kungälv Rogstorp 1:7 poängtera att köp och köpeskillningar varierar naturligtvis och vid en försäljning beroende på många omständigheter. Därför kan man inte ta ut ett av tio köp och påstå att detta ska vara bestämmande för prisbilden. Speciellt inte här där bostadshuset på Rogstorp 1:7 är på 71 m² boyta byggt 1914 och bostadshuset med anläggningar på XXX är på 200 m² boyta med 100 m² boyta byggt år 2004 med swimmingpool och poolhus är väsensskilda och därför attraherar helt olika köpekretsar.

Tillträde

Vid genomgång av förrättningsbeslutet har konstaterats följande: Vad avser tillträde så gäller enligt 24 § ledningsrättslagen att tillträde sker vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Det finns således ingen automatisk tillträdesregel som i 5:30 fastighetsbildningslagen. I ursprungsförrättningen finns det ett tillträdesbeslut som angav att tillträde får ske så snart som ledningsbeslutet vunnit laga kraft och förskott betalats. Det finns däremot inget tillträdesbeslut som behandlar när tillträde ska ske om inte detta villkor uppfyllts. I nu aktuell förrättning finns ett beslut om ersättning men inte något beslut om inte något tillträdesbeslut. I

och med detta finns ingen rätt för kommunen att få tillträde till XXX även om beslut fattas avseende ersättningsfrågan.

Det kan därför ifrågasättas om ett ersättningsbeslut här kan fastställas då i och med att inte tillträdesbeslut meddelats så finns ingen värdetidpunkt till vilken ersättningen kan knytas varför ersättningsfrågan kommer att sväva i luften. Detta då utan bestämd värdetidpunkt så kan ingen slutlig ersättning bestämmas.

Värdering

Förskott

När av Lantmäteriet i föregående förrättning bestämt förskott på 3 550 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen inte inbetalats före förfalldatum föreligger inte längre något bestämt belopp som kan utbetalas av kommunen och som de är skyldiga att acceptera som förskottsbetalning.

Till detta kommer att då de inte har tagit emot några påstådda 3 687 kr från kommunen föreligger oavsett annat inget förskott att avräkna från ersättningsbeloppet såsom Lantmäteriet felaktigt påstått. Detta innebär att i detta mål bestämd slutlig ersättning ska utgå utan någon avräkning.

Allmänt

Huvudregeln vid ersättning för intrång med stöd av ledningsrättslagen ska ersättning utgå utifrån bestämmelserna i expropriationslagen. Detta innebär att H ska ersättas för intrånget på sådant sätt att deras förmögenhetsställning ska vara den samma som om inget intrång skett på fastigheten jämte 25 % därutöver. Innebärande att de ska få full ersättning för hela intrånget, därutöver ett påslag om 25 %.

Att observera vid en värdering ska även förändrad markanvändning som utveckling av XXX till en fullödig hästgård beaktas då XXX är en jordbruks-fastighet med tillgång till ett anslutande utbyggt ridnät som är enastående.

Detta att det i dag inte finns någon stallbyggnad påverkar inte detta då rätten finns att inom ramen för begreppet jordbruksfastighet utveckla XXX till en fullödig hästgård med stall för externa hästägare.

För tydligheten vill H här fastslå att det inte finns något annat område än där kommunen vill ha sina ledningar där man på XXX kan bygga upp ett samlat område innehållande stallbyggnad, paddock och beteshage som inte stör bostadshuset med dess tomt. Innebärande att om man placerar stallbyggnad m.m. i anslutning till bostadshuset så sänker man bostadshusets värde då en stallbyggnad med gödselhantering för att inte negativt påverka bostadshusets värde ligga utom synhåll från bostadshustomten. Till detta kommer att vid värdering ska i dag efter det att bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen ändrats även ersättning utgå för förväntningsvärden.

Lantmäteriet har i sitt beslut felaktigt bortsett från att XXX är en hästgård trots att detta är uppenbart för alla som sysslat med fastigheter och försäljningar av sådana. Samt att det i dag inte finns uppfört några stallar på XXX förtar inte detta förhållande. Till detta kommer att XXX är taxerad som en jordbruks-fastighet.

Den av Lantmäteriet använda förenklade schablonmetoden är avsedd att användas vid ett intrång på en normal större jordbruksfastighet där pågående markanvändning i form av åkerbruk inte kommer att förändras, där inget förväntningsvärde finns, och där inte brukningsförhållandena kommer att påverkas annat än tillfälligt vid nedläggningen av ledningarna. Detta innebär att Lantmäteriet här felaktigt använt en av Lantmäteriet utarbetad förenklad ersättningsrekommendation som är avsedd för ledningsdragningar i normal åkermark som ingår i ett aktivt jordbruk inte Hästgårdar.

Det konstateras att Lantmäteriet helt negligerat Lantmäteriets Värderingshandbok (handboken) där det under rubriken Ledningsrättslagen sid 306 - f anges att om inte annat överenskommits mellan parterna så ska vid värderingen grundprincipen vara

att den ekonomiska ställningen ska vara densamma för fastighetsägaren som om inte intrång skett. Vilket innebär att Lantmäteriet använt sig av en värderingsmetod som enligt handboken inte är tillåten.

Till detta kommer att de värden som finns i rekommendationen är ersättningsbelopp som härrör sig från runt år 2010 vilket gör att man normalt inte kan använda rekommendationen för att bestämma ersättningsbelopp med värdetidpunkt år 2022. Detta då alla som sysslat med värdering vet att fastighetspriser är en färskvara vilka normalt är överspelade/obsoleta efter ett till två år. Lantmäteriet har okritiskt använt sig av angivna värden i en äldre Rekommendation från år 2012 utan att beakta att här förelåg en värderingssituation som helt avvek från den situation som Rekommendationen avsåg. Vartill kom att Lantmäteriet tydligen var helt okunnig om att priserna på åkermark starkt ökat efter det att Rapporten skrevs år 2012.

Ledningsintrånget

Först kan konstateras att det intrång som ledningarna här ger är i storleksklass att jämföra med stora gasledningar eller till och med mer då kommunen, såsom redovisas på ritning ska lägga ner två tryckledningar för avlopp på 400 mm samt en vattenledning på 450 mm.

Detta innebär att det ledningsområde som anges i förrättningsbeslutet, 8 meter, är i minsta laget för de tre stora ledningar som ska ligga vid sidan av varandra. Därtill kommer föreskriften i ledningsrättsbeslutet att fastighetsägaren inte får placera byggnad, upplag etc. som kan skada ledningen eller att försvåra dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse betydligt utökar ledningarnas skyddsområde. Detta innebär att man lägger i princip en död hand över hela dalgången då en anläggning för hästar med nödvändighet måste för att fungera även ta i anspråk mark som ligger i anslutning till ledningarna för byggnader och anläggningar m.m. trots att detta är förbjudet enligt ledningsrättsbeslutet.

Detta då förbudet för byggnader, anläggningar m.m. gäller för ett större område än ledningsrättsområdet på 8 meter. Detta då man måste vad avser byggnader eller

anläggningar, ta hänsyn till den s.k. rasvinkeln som brukar anges som släntlutningen 1:3 på enskilda vägar om det inte föreligger mycket gynnsamma förhållanden. Detta innebär att ledningarna, som enligt kommunen ska ligga på 3 meters djup, kommer att kräva en skyddszon på minst 10 meter på varje sida om ledningszonen utanför ledningsområdet för att skydda ledningarna från byggnader och anläggningar. Detta ger att kommunen i praktiken tar i anspråk en zon på ca 30 meters bredd och ca 175 meters längd inom vilken fastighetsägaren inte får bygga byggnader och anläggningar. Detta innebär att kommunen lägger en död hand över hela "dalen"

Då kommunen på sammanträdet angav att man skulle lägga ner ledningar på 700 mm ställer de sig frågande till detta, då man i så fall går ifrån vad som är tillåtet enligt ledningsrättsbeslutet.

Intrångsvärdering

Deras egen värdering kvarstår som den som på ett riktigt sätt påvisar vilket intrång som ledningsrätten skapar. Det som gäller för denna värdering är att den bör uppjusteras utifrån att värdetidpunkten för denna värdering är den 1 juli 2021 varför den rätteligen ska uppräknas då K/T-faktorn ökat från 1,67 till 1,76, se nedan. Här ska också beaktas att i begärd ersättning ingår 25 % påslag.

I den värdering som Lantmäteriet utifrån sin utgångspunkt gjort utan hänsyn till "hästgårdsvärdet" finns följande delar.

Ersättning för bestående ledningsintrång.

Ersättning för ianspråktagande av ledningsrättsområde + arbetsområde under fem år.

Ersättning för att upplåtet område skadas på grund av grävning, markpackning jordblandning innebärande att avkastningen sjunker (grödskada).

Ersättning för markintrång spolpost och avstängningsventil.

Ersättning för att tillhandahålla väg utmed ledningsområdet.

Värde åkermark

Av nedanstående tabell framgår att priset på åkermark mellan år 2010-2020 i snitt för Västsverige fördubblats från 50 Tkr/ha till 104 Tkr/ha. Detta visar direkt på att den av Lantmäteriet använda Rapporten inte normalt går att använda då dess värden är kopplade till priser från år 2010.

Pris på jordbruksmark (tkr/ha) efter ägoslag, Region (Nuts II) och riket. År 1990-2020														
	Åkermark													
	Pris per hektar													
	1990	1995	2000	2005 gammal	2005 ny	2010	2015	2016	2017 gammal	2017 ny	2018	2019	2020 gammal	2020 ny
Stockholm	17,4	12,2	22,0	31,7	39,0	56,5	74,8	84,6	70,4	76,0	80,3	107,3	116,1	105,3
Östra Mellansverige	14,4	10,5	18,5	28,7	31,9	45,9	65,6	68,0	67,7	80,0	85,5	77,9	95,8	92,8
Småland med öarna	10,9	10,0	13,4	20,2	24,0	33,2	51,5	56,4	59,1	61,8	69,9	65,0	71,8	74,3
Sydsverige	31,3	23,9	37,4	62,9	70,6	99,8	155,1	151,1	165,9	180,8	182,2	212,6	198,4	231,1
Västsverige	18,8	13,9	20,3	28,1	33,9	50,1	68,3	74,8	78,5	86,0	90,2	98,0	101,4	104,2
Norra Mellansverige	6,3	5,4	5,6	10,1	15,0	22,3	29,2	31,6	33,5	36,1	36,4	35,2	39,5	37,1
Mellersta Norrland	4,0	2,9	2,9	6,0	7,9	11,6	15,6	15,8	19,4	22,1	21,5	22,1	25,5	23,8
Övre Norrland	4,6	2,5	3,6	6,1	7,3	11,1	15,8	15,5	15,2	15,4	17,4	17,2	20,6	19,1
Hele riket	16,1	12,3	19,3	30,8	35,9	49,6	72,5	75,0	78,6	83,9	90,7	95,9	100,7	105,9

Vad avser ersättning vid ledningsrättsintrång så anges i Handboken sid 321 att ett marginalvärde vid intrång är i genomsnitt 10 % av tomtvärdet vilket här bör höjas till 20 % då faktiskt ianspråktaget ledningsområde är mycket stort. Detta skulle ge utifrån att kommunen belastar en zon på 30 x 175 kvm = 5 250 kvm som de facto inte kan fritt nyttjas av fastighetsägaren ett ledningsrättsintrång på 5 250 x 0,2 x 104 000/10 000 = 10 920 kr

Ianspråktagande av markområde under fem år

Utifrån en jämförelse med Kungälv's kommun som begär 50 kr/kvm per månad för bodar m.m. synes här det vara skäligt att kommunen debiteras med 5 kr/m², år. Vilket ger att då kommunen tar i anspråk för ledningsområde + arbetsområde 20 x 175 = 3 500 kvm en årlig avgift för kommunen på 17 500 kr.

Spolbrunn, avstängningsventil

Därtill kommer de skador som uppkommer till följd av transporter och ledningsgrävningar samt utplacering av spolpost och avstängningsventil. Här bedöms att Lantmäteriet varit allt för snål vad avser det område som kommer att påverkas. Här är bedömningen att minst 3 x 3 meter kommer att tas i anspråk, vilket enligt tabell (1975 års åkernorm) ger en ersättning på 20 253 kr. Detta belopp ska uppräknas i förhållande till priset på åkermark år 2020 jämfört med priset på åkermark år 2015, vilket ger $20\,253 \times 104,2/68,3 = 30\,898$ kr. Därtill kommer att kommunen behöver ha tillgång till väg fram till spolpost och avstängningsventil samt även väg utefter ledningen i övrigt. Denna vägrätt kan uppskattas till en bredd av 4 meter med längden 175 meter = 700 m² vilket utifrån åkermarkspriset 10,4 kr/m² ger en ersättning på $700 \times 10,4 = 7\,280$ kr.

Grödskada

Om man liksom Lantmäteriet utgår ifrån en grödskada på en årsskörd under anläggningstiden fås $3\,540 \text{ kvm} \times 1,5 \times 1,25 = 6\,638$ kr. Lantmäteriet har här glömt bort att rekommendationen anger att ersättning ska vara $(1,5 + 0,5 + 0,75) \times 3\,500 = 9\,625$ kr utan 25 % påslag

Sammanfattningsvis

Sammanfattningsvis ska Lantmäteriets värdering utifrån Lantmäteriets värderingsförutsättningar ge följande värde:
 $(10\,920 + 17\,500 \times 5 + 30\,898 + 7\,280 + 9\,625) \times 1,25 = 182\,779$ kr.

MOTPARTENS BEMÖTANDE

Kommunen har till bemötande av klagandenas bemötande anfört bl.a. följande.

Tillträde

Kommunen bestrider motpartens påstående gällande tillträdet. I det fall förskottsersättning ej har skett inom utsatt tid, får tillträde enligt 25 § 2 st ledningsrättslagen inte ske förrän ersättning enligt 13 § ledningsrättslagen har betalats. Av detta följer att kommunen får tillträde den dag då beslut om slutlig

ersättning fattats och ersättningen är erlagd. Kommunen bestrider vidare att värdetidpunkt inte kan fastställas. Vårdetidpunkten infaller den dag ersättningsbeslutet meddelas. Det saknas således rättslig grund för att ärendet ska återförvisas till Lantmäteriet. Klagandens yrkande i denna del bör därför avvisas alternativt avslås.

Förskott

Kommunen vitsordar att förskottsersättning inte har betalats till fastighetsägarna.

Allmänt

Kommunen framhåller återigen att ledningsrätten endast avser intrångsersättning i åkermark och betesmark utifrån vid värderingstidpunktens givna markförhållanden. Den pågående markanvändningen utgörs inte av en hästgård som klagandena gör gällande. Klagandena har inte visat att det är en hästgård än mindre styrkt att fastigheten kan komma att utvecklas till en hästgård. Det finns inga ekonomibyggnader eller andra anläggningar på fastigheten. Det bedrivs ingen jordbruksverksamhet på fastigheten i PBL:s mening och byggnader såsom stall och ridhus förutsätter bygglov. Det finns inte något planbesked, plantillstånd, förhandsbesked eller bygglov som visar på en utveckling av fastigheten till en hästgård. Vidare kan en jordbruksfastighet i sig inte anses utgöra en pågående markanvändning bestående av en hästgård. Det är ett orimligt antagande att en jordbruksfastighet kan klassificeras som hästgård när det inte finns några som helst omständigheter som styrker ett sådant förhållande. Ett sådant påstående om ett förväntansvärde, i detta fall en hästgård, kan omöjligt ligga till grund för intrångsersättningen. Klagandenas värdering bygger på rena spekulationer utan stöd i faktiska förhållanden och utan rättslig grund.

Vidare hindrar inte ledningsrätten att det byggs ett stall eller ridhus inom fastigheten men utanför ledningsrättsområdet. Klagandenas påstående att stallbyggnader i anslutning till bostadshuset skulle påverka bostadshuset värde bestrids. Aktuellt ärende avser dessutom inget intrång i tomtmark. Vidare kan paddock anläggas inom

ledningsrättens område. Ledningsrätten hindrar inte att fastigheten utvecklas till en hästgård.

Ledningsrättsintrånget

Kommunen bestrider att ledningsrätten innebär en skyddszon utanför ledningsrättsområdet och innebär "en död hand över hela dalgången". Vilka rättigheter, skyldigheter och begränsningar som följer av ledningsrätten framgår av ledningsrättsbeslutet. Ledningsrätten medför inte en skyddszon om 10 meter på varje sida om ledningsrättsområdet som klagandena felaktigt gör gällande. Ledningarnas dimensioner är 400 mm respektive 450 mm. Det stämmer således inte att ledningarna har en dimension om 700 mm.

Intrångsvärdering m.m.

Kommunen vidhåller att Lantmäteriets värdering är korrekt. Kommunen bestrider därför klagandens alternativa uträkning på 182 779 kr.

Som tidigare anförts finns det ingen grund för klagandenas påstående om att intrånget ska beräknas utifrån en tillkommande skyddszon om 10 meter om vardera sida om ledningsrättsområdet. Lantmäteriets beräkning av intrångsersättningen med ett marginalvärde i genomsnitt om 10 % är korrekt. Klagandenas påstående om att marginalvärdet ska beräknas till 20 % av tomtvärdet saknar helt grund. Vidare kan priset på åkermarken enligt klagandenas yttrande inte vitsordas. I Lantmäteriets värdering räknas nivån på ersättningen upp med KPI, vilket justerar priset fram till värdetidpunkten.

Att hänvisa till en ersättning för upplåtelse av bodar inom Kungälv's centrala delar saknar relevans då sådana upplåtelser reglerar en helt annan användning och geografisk plats. I fråga om ersättning för intrång på XXX ska lagstiftning som reglerar ledningsrättsupplåtelser tillämpas och ligga till grund för beräkning av ersättning, vilket är i enlighet med Lantmäteriets beslut.

Kommunen står bakom Lantmäteriets bedömning gällande utrymme för spolbrunn och avstängningsventil, utrymme för brunnar och spolpost (i brunn) enligt projektering är 4 x 2 meter.

Ledningsrättsbeslutet ger rätt att ta väg eller använda väg för tillsyn och arbeten med ledningen. I det fall kommunen behöver ta väg längsmed ledningen, utanför ledningsrättsområdet regleras den ersättningen separat och inte inom förrättnings ramar. Mot den bakgrunden motsätter sig kommunen ersättningsanspråket avseende väg.

Kommunen anser att Lantmäteriets uträkning berörande grödskada är riktig och att Lantmäteriet därmed på ett korrekt sätt tagit med samtliga faktorer i sin beräkning. Det framgår inte i klagandenas beräkning vad de olika faktorerna avser.

KLAGANDENAS SLUTLIGA BEMÖTANDE

H har slutligen anfört i huvudsak följande.

Återförvisning

Kommunen har missuppfattat bestämmelserna i ledningsrättslagen då man tror att rätt till tillträde kan ske så snart som beslut om ersättning vunnit laga kraft och detta belopp utbetalts. I en ledningsrättsförrättning finns till skillnad från i fastighetsbildningslagen inget automatiskt tillträde till upplåtet område utan detta kan ske endast genom beslut av lantmäterimyndigheten, se 24 § LL och kommentaren i handbok LL sid 120.

Av detta följer att när inget beslut om tillträde skett finns ingen automatisk regel som läker detta. Vilket här innebär att man inte kan tillträda ledningsområdet på XXX då det i den överklagade förrättningen inte beslutats om tillträdes-tidpunkt varför detta saknas. Detta får i sin tur påverkan på frågan om värderings-ersättning då det här saknas värdetidpunkt varför något ersättningsbelopp inte kan fastställas utan att det först i förrättningen fastställts en tillträdestidpunkt då värdet av intrånget är direkt kopplat till värdetidpunkten.

I detta mål kan därför inte beslutas om någon ersättning med stöd av 13 § LL då tillträdestidpunkt - värdetidpunkt saknas. De kommer inte frivilligt att medge tillträde om inte kommunen betalar begärd ersättning om 5 miljoner vartill ska läggas 25 %. Ovanstående är grund för återförvisning till Lantmäteriet för förnyad prövning.

De konstaterar också att då detta mål är av indispositiva karaktär så ankommer rätteligen på domstolen att beakta här föreliggande rättshinder och inte svaranden.

Ledningsrättsinträdet

Ostridigt är att kommunen här är i färd med att nedlägga tre stora stamledningar för ett större område i kommunen inkluderande flera tätorter. Enligt kommunens egen redovisning ska dessa ledningar täcka behovet för Vävra, Marstrand och Solberga. Ledningarna som ska nedläggas ska enligt ledningsrättsbeslutet bestå av en vattenledning med diametern 450 mm samt två avloppsledningar med diameter 400 mm som ska ligga på 3 meters djup.

Kommunen vill här inte låsas om den opreciserade inskränkning som finns i ledningsrättsbeslutet BE1 sid 3 sista stycket som börjar med att fastighetsägaren inte får uppföra byggnad eller anläggning etc. som kan skada ledningen eller försvåra dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse.

Detta innebär att man ska kunna komma åt ledningarna genom att gräva upp ledningsgraven för att kunna byta ut ledning eller att laga en sådan. Då det inte finns något krav att dessa åtgärder endast får göras genom att schakten inskränks genom spåntning så kommer kommunen naturligtvis att kräva att man ska ha full frihet att med hjälp av grävskopor kunna schakta sig ner till ledningarna utan att hindras av att det står byggnader eller anläggningar i anslutning till ledningarna som ligger inom den s.k. rasriskzonen eller i direkt anslutning till denna zon.

Detta innebär enligt dem de facto att det inte går att i dalen placera några byggnader eller anläggningar då kommunen har vetorätt mot detta långt utanför det ledningsområde på 8 meter som anges i ledningsrättsbeslutet. Såsom angetts tidigare så måste man räkna med att kommunen kräver full tillgång till ett område som innefattas i begreppet normal släntlutning samt plats för grävmaskin och jordmassor. Detta innebär de facto att hela dalgången blockeras vad avser byggande av ekonomibygnader och anläggningar.

Den uppskattning på en 30 meters zon som inte får belastas bör utifrån ovanstående utsträckas till en zon inte understigande 30 meter på varje sida om ledningarna för att inrymma dels Rasriskzon, dels plats för grävmaskin plus jordupplag.

Rätt att anlägga stall för att utveckla XXX till en fullödig hästgård Kommunens påstående att det krävs bygglov för att uppföra en stallbyggnad som är integrerad med användandet av en jordbruksfastighet är fel, se 9 kap. 3 § PBL. Detta är ett påstående "rakt ut i luften" utan något bevis härför som styrker kommunens påstående varför detta ska helt bortses ifrån då XXX är taxerad som en jordbruksfastighet med jordbruksfastighetens generella rättigheter att utan bygglov uppföra ekonomibygnader.

MOTPARTENS BEMÖTANDE

Kommunen har slutligen anfört bl.a. följande.

Klagandena påstår nu att en zon om minst 30 meter om varje sida om ledningarna inte får belastas på grund av rasrisk och för att ge plats åt grävmaskin och jordupplag. Detta visar ytterligare på det orimliga resonemang som klagandena genomgående har fört i processen. Ledningsrättens intrång utgörs endast av det som framgår av förrättningsbeslutet. Det finns därutöver ingen skyddszon.

Vidare har klagandena under rubriken "Ersättning" felaktigt redovisat kommunens inställning. Kommunen har bestridit samtliga de omständigheter som klagandena har åberopat till stöd för sin talan. Kommunen har inte vitsordat klagandenas

beräkningar och uppgifter om fastighetens värde, vare sig värdet på fastigheten med befintlig användning eller vid påstådd utveckling till en s.k. hästgård. Kommunen har bestridit klagandenas påstående att det inte skulle finnas någon alternativ placering av stall. Vidare hindrar inte ledningsrätten att det byggs ett stall eller ridhus inom fastigheten men utanför ledningsrättsområdet. Vidare kan paddock anläggas inom ledningsrättens område. Ledningsrätten hindrar inte att fastigheten utvecklas till en hästgård.

ÖVRIGT

Mark- och miljödomstolen har den 22 april 2022 haft sammanträde med syn i målet.

DOMSKÅL

Ledningsrättsbeslut, tillträde och återförvisning

Ledningsrättsbeslutet har vunnit laga kraft. Ledningsrätten är definierad till läge och omfattning i ledningsrättsbeslutet. Yrkande om återförvisning av ärendet till Lantmäteriet för förnyad prövning avvisas då det finns ett lagakraftvunnet ledningsbeslut och av 25 § andra stycket ledningsrättslagen (1973:1144), LL, framgår att tillträde får ske när ersättning enligt 13 § LL erlagts.

Slutligt ersättningsbeslut har överklagats och prövas i detta ärende.

Värdetidpunkt

Enligt praxis är dagen för ersättningsbeslutets meddelande värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska dock tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt. Något tillträde för ledningshavaren har inte skett till fastigheten. Värdetidpunkt blir därför dag för dom.

Värdering och ersättning

Enligt 13 § LL ska ersättning för mark som blir belastad av ledningsrätt bestämmas med stöd av reglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL. Inträngsersättning ska utgå motsvarande marknadsvärdeminskningen på den berörda

fastigheten med ett påslag om 25 %, dvs. värde före intrång minus värde efter intrång på fastigheten. Uppkommer skada i övrigt ska även den ersättas, s.k. annan ersättning (4 kap. 1 § ExL).

Utgångspunkten vid värdering är ortsprismetoden. Både för att värdera fastigheten innan intrång och efter intrånget. Det bedöms dock svårt att med hjälp av ortsprismetoden finna ortsprismaterial på jämförbara försålda fastigheter som har djupt liggande kommunala va-ledningar i åker/betesmark.

Ledningsintrång på XXX

Inom ledningsområdet, omfattande 8 meters bredd, får fastighetsägaren inte uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan skada ledningen eller försvåras dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse.

Ledningarna kommer att ligga på ca 3 meters djup och i huvudsak anläggas genom s.k. styrd borrning, utom för ett mindre område i den västra delen av fastigheten. Efter utbyggnad kommer en s.k. spolpost och avstängningsventil att anläggas ovan jord tillsammans.

Ledningsrättsområdet går på fastighetens lågpunkter. Vid synen stod vatten och det syntes en vattenspegel på betesmarken i ledningsrättsområdet. Ledningshavaren, Kungälv kommun, har medgett att t.ex. paddock får anläggas och uppfyllning får ske inom ledningsområdet (8 meters bredd) och att det går bra att täckdika inom ledningsområdet med hänsyn till va-ledningarnas djupläge.

Fastighetsägarna hävdar att fastigheten sjunkit i värde med 5 miljoner kronor genom det intrång som skett genom kommunens ledningsdragning och den spolierade "hästgårdsmöjligheten". Fastighetsägarna hävdar att fastigheten i oskadat skick, utan belastning av ledningsrätt, har ett marknadsvärde om ca 14 miljoner kronor medan marknadsvärdet med intrång av kommunens ledningsdragning är ca 9 miljoner kronor.

Klagandena har använt begreppet ”hästfastighet”. Detta begrepp är inte vederbörligt definierat. Huruvida fastigheten ska benämnas som s.k. ”hästfastighet” är ovidkommande. Domstolen finner att fastigheten är bildad år 2007, som en stor bostadsfastighet med möjlighet till att bedriva djurhållning och odling i mindre omfattning. Fastigheten är en taxerad lantbruksfastighet, typkod 120.

Taxeringsvärdet vid lantbrukstaxeringen år 2020 är 4 754 000 kr, varav 134 000 kr för betesmark och 59 000 kr för skog. Fastigheten omfattar ca 5,3 ha med ca 2 ha skog och ca 3 ha betesmark enligt lantbrukstaxeringen. Fastigheten saknar ekonomibyggnader.

Domstolen konstaterade vid synen att åker/betesmarken ligger i träda och delvis håller på att förbuskas.

Domstolen bedömer att fastigheten är fortsatt attraktiv för presumtiva köpare som efterfrågar större exklusiv bostad och som önskar ostört läge, även efter ledningsrättsintrånget. Fastighetens storlek möjliggör allt från grönsaks- och blomodling till mindre djurhållning (t.ex. får, getter eller hästar), förutsatt att uppställning av djuren kan ordnas vintertid. Den presumtiva köparen förväntas inte skaffa egen maskinpark eller odla eget foder, utan köper istället lantbruks-tjänster och foder. Vid synen noterade domstolen att det finns stora ytor att förlägga ett mindre stall inom fastighetens ägor, utan att för den skulle störa bostadshuset på fastigheten. Det finns möjlighet att förlägga en paddock och utföra uppfyllning, på områdets lågpunkt om så är önskvärt. Inte heller ska det vara något hinder att täckdika området eftersom va-ledningarna kommer att ligga på ett djup om ca 3 meter. Ledningsrättsbeslutet hindrar inte detta.

Sammantaget finner domstolen att nuvarande markanvändning inte i någon högre grad påverkas av beslutad ledningsrätt och ledningsrätten bedöms inte vara hinder för planer på paddock och inte heller stall eller en eventuell framtida ridhall.

Domstolen finner att det inte är visat att fastigheten minskar i värde med 5 miljoner kronor på grund av ledningsintrånget. Inte heller finns några påvisade förväntningsvärden som påverkas negativt av ledningsrätten.

Återstår endast att bestämma ersättning för själva intrånget i åker/betesmarken av va-ledningarna. Värderingsmetoden "Förenklad metod för värdering av underjordiska ledningar i jordbruksmark" som har använts av Lantmäteriet i detta fall bedöms som relevant för att bedöma ersättning av intrånget av ledningarna.

Beräkning nedan utifrån Lantmäteriets rekommendationer "Ersättning för underjordiska ledningar i jordbruksmark". Kommunen har i målet vitsordat att utrymme för spolbrunn och avstängningsventil, utrymme för brunnar och spolpost (i brunn) enligt projektering är 4 x 2 meter.

Fast belopp: 1 000 kr/fastighet

Grönskada: 1,50 kr/kvm x arbetsområde 3 540 kvm = 5 310 kr

Övriga framtida intrångseffekter: 0,5 kr/kvm x arbetsområdet 3 540 kvm = 1 770 kr

Summa 1 000 kr + 5 310 kr + 1 770 kr = 8 080 kr

Uppräknat med 25 %: 8 080 kr x 1,25 = 10 100 kr

Brukningshinder 1974 års stolpnorm (mars 2015) KPI basår 1980 Senaste KPI oktober 2022 är 384,04.

Avläst ur tabell för 4 x 2 meter och mer än 15 meter från fältkant ger 21 173 kr

Uppräknat med KPI till värdetidpunkten ger 21 173 x (384,04/313,19) = 25 963 kr

25% påslag ger 25 963 kr x 1,25 = 32 453 kr

Beräknad ersättning för XXX på grund av ledningsrättsintrång blir 10 100 + 32 453 = 42 553 kr

Rättegångskostnader

H har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 281 230 kr, varav 224 000 kr avser ombudsarvode, 984 kr ersättning för ombudets utlägg och 56 246 kr ersättning för mervärdesskatt. Yrkandet innefattar ersättning till ombudet för arbete under 112 timmar.

Kommunen har bestritt att utge ersättning för rättegångskostnader. Kommunen har gjort gällande att **H** inlett en rättegång utan skäl och att de därför ska bära sina egna kostnader i målet. Om domstolen ändå anser att de ska erhålla ersättning för sina rättegångskostnader vitsordas 10 000 kr såsom i och för sig skäligt.

H har anfört bl.a. följande till stöd för sitt yrkande om ersättning för rättegångskostnader. Ifrågavarande mål är rätteligen är ett expropriationsmål även om det klätts i ledningsrättslagens klädsel. Som kommunen agerat så konstaterar **H**, då man helt motsatt sig kommunens yrkade ledningssträckning, gäller ostridigt att den som utsatts för ”expropriation” äger rätt till ersättning för sina rättegångskostnader oavsett utgången av målet. Kommunen har tydligt inte uppmärksammat bestämmelsen i 29 § LL kopplat till 16 kap. 14 § andra stycket FBL av vilket framgår att **H** har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader oavsett utgången av målet. **H** begärde att Lantmäteriet skulle anlita en auktoriserad värderare för att göra en värdering men detta avslogs av Lantmäteriet som i stället själv gjort värderingen med användande av schablon-metoden för stora jordbruk framtagen av Lantmäteriverket med namnet ”Förenklad metod för värdering av ledningar i jordbruksmark” som inte har något med hästgårdar av aktuell typ att göra. Detta trots att Lantmäteriet i skäl för ersättningsbeslutet konstaterar att **H** påpekande att fastigheten är en hästgård som betingar ett större värde än en bostadsfastighet är säkert sant. Det att Lantmäteriet struntat i att göra låta en auktoriserad värderare gör en ”riktig värdering” utan själv utan erforderliga kunskaper gjort en schablonvärdering med hjälp av en förenklad metod har satt **H** i en knipa då Lantmäteriet svikit **H** och kommit fram till en orimligt låg inträngsersättning. Detta då

Henings fastighet är en exklusiv fastighet bebyggd med ett bostadshus med tillhörande poolanläggning som är attraktiv för en kapitalstark köparkategori som ser möjligheten att skapa en hästgård. Det krävs därför en erfaren auktoriserad värderare för att kunna värdera XXX. Lyckligtvis har H haft tillgång till en kvalificerad f.d. auktoriserad värderare som tvingats göra en korrekt värdering inom ramen för ombudsrollen. Detta innebär att H kommit att belastas med ombudskostnader för värdering som rätteligen skulle ha betalats av kommunen genom förrättningskostnaderna. Detta ska enligt H beaktas när kommunen talar om ”oskäliga ombudskostnader”. Till detta kommer att fastighets-bildningslagen medger att man får bild hästgårdar, vilka här betecknas som Bostäder med kombinerat innehåll. Det kan här konstateras att fastigheten XXX skulle vid nybildning med råge uppfylla dessa krav i FBL som ”hästgård”. Hur kommunen här utifrån detta kan hävda att H saknar skäl för att få täckning för sina rättegångskostnader upplever H som otillständigt då kommunen med hjälp av Lantmäteriet försökt ”lura till sig” dispositionsrätten mot en orimligt låg ersättning, 32 000 kr då något förskott inte utbetalats, helt i strid mot den värdeminskning som de facto uppstår till följd av ledningsrättsintränet. Det upplevs av Henings som att kommunen tydligen är naiv så att man inte förstår att H självklart skulle komma att överklaga det belopp som Lantmäteriet bestämt. Kommunen har inte i målet presenterat någon egen värderingsutredning av auktoriserad värderare som enligt H beror på att kommunen inte hittar någon värderare som skulle kunna verifiera att Lantmäteriets värderings-uppskattning är skälig. Faktum är att H erbjöd kommunen en annan bättre sträckning utefter bäcken i södra delen av XXX gratis men kommunen var ”för enveten för sitt eget bästa” och ville tvinga sig till här beslutad sträckning trots att de fick klara signaler från H att de inte ville släppa fram ledningen i aktuell sträckning då det omkullkastade deras planer på utveckling av fastigheten. Konstateras kan att gjord mäklarvärdering som ingetts också visar att ledningsdragningen innebär en värdeminskning av fastigheten på 5 miljoner kronor. H upplever därför att det är skamligt av kommunen att försöka tilltvinga sig ledningsrätten för endast den av Lantmäteriet angivna beloppet om 32 000 kr.

Kommunen har till stöd för sitt bestridande av rättegångskostnader i målet anfört i huvudsak följande. I ledningsrättsmål ska sakägare som avstår mark i mål om inlösenersättning som huvudregel få ersättning för sin kostnad oberoende av utgången i målet enligt 29 § LL jämförd med 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Om den som avstår mark ogillas får domstolen bestämma att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader, om talan ogillas på grund av att han eller hon har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, se 16 kap. 14 § tredje stycket FBL jämförd med 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Kommunen anser att fastighetsägarna har inlett en rättegång utan skäl. Lantmäteriets bedömning av intrångsersättningen följer gällande lagstiftning och vedertagen praxis. Fastighetsägarna har yrkat på en intrångsersättning med ett orimligt belopp som dessutom baseras på värdet av en framtida markanvändning som hästgård, trots att det inte har förelegat omständigheter som visar på att en sådan markanvändning föreligger eller ens kan förväntas föreligga. Fastighetsägarnas bygger på spekulationer utan rättslig grund. Dessutom har de omständigheter som fastighetsägarna åberopat redan prövats utan framgång av mark- och miljödomstolen när ledningsrätten och förskottsersättningen beslutades (mål nr F 58-18). Det måste stå klart för fastighetsägaren, särskilt när de företräts av ett ombud, att det inte kan nå framgång med en sådan talan. Kommunens anser därför att fastighetsägarna får anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl. Om domstolen ändå anser att klaganden ska erhålla ersättning för sina rättegångskostnader vitsordas 10 000 kr såsom i och för sig skäligt av följande skäl. H har åberopat flera omständigheter till stöd för sin talan trots att dessa redan har prövats och avfärdats av domstol i samband med beslutet av ledningsrätten. Detta gäller särskilt avseende ledningsrättens placering samt möjligheten att utveckla fastigheten till en hästgård. Flertalet yttranden innehåller endast upprepningar som inte har tillfört ny sakinformation utan endast har belastat målet. Detta gäller även avseende H slutanförande. Anförandet innehåller dessutom direkta felaktigheter avseende kommunens inställning. Även H analyser och beräkningar av fastighetens värde är felaktiga och irrelevanta, vilket har gett upphov till onödiga kostnader. Analyserna och

beräkningarna strider mot vedertagen praxis. Yrkad ersättning är oskälig med hänsyn till målets art och omfattning.

Domstolens bedömning

I ledningsrättsmål har klaganden rätt till rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, med stöd av 29 § LL jämfört med 16 kap. 14 § andra stycket FBL, oberoende av utgången i målet. Som framgår av ovan utgång i målet kan H inte anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl. Mot denna bakgrund har kommunen att ersätta H för deras rättegångskostnader.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt ut motsvara bl.a. kostnad för arvode till ombud, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Ombudet har i målet åberopat ett flertal omständigheter som redan prövats och i sina yttranden även utan anledning återupprepat många omständigheter. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan det mot bakgrund av målets omfattning och de frågor som varit föremål för prövning inte anses skäligen påkallat med den arbetsmängd för ombudet som kostnadsyrkandet innefattar. Enligt mark- och miljödomstolens mening får H anses skäligen tillgodosedda med en ersättning om 40 000 kr avseende arvode för ombudets arbete med målet, vartill kommer yrkad ersättning för ombudets utlägg som får anses skälig.

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

Överklagande senast den 27 december 2022.

Susanne Mörkås

Marianne Larsson Carlbring

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.