



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060108

**DOM**  
2013-02-12  
Stockholm

Mål nr  
F 4203-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-04-13 i mål nr F 594-12, se bilaga A

### KLAGANDE

Föreningen Åsa Hästholmen  
c/o S. B.

### MOTPARTER

1. A. S. L.

2. F. S. L.

3. A. L.

4. M. L.

Ombud för 1-4: Advokaten U. J.

### SAKEN

Ersättning för fastighetsreglering berörande V och W i  
Kungsbacka kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

2. Föreningen Åsa Hästholmen ska ersätta A. S. L., F. S. L., A. L. och M. L. för rättegångskostnader miljööverdomstolen med 50 052 kr, varav 23 287 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

Dok.Id 1058153

**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**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00-15:00

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Föreningen Åsa Hästholmen (föreningen) har, såvitt nu är ifråga, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska ändra ersättningen för fastighetsregleringen berörande fastigheterna V och W i Kungsbacka kommun och att ersättningen till föreningen bestäms till 3 000 kr per kvadratmeter.

A.S. L., F. S. L., A.L. och M.

---

L. har, som ägare till fastigheten V i Kungsbacka kommun, bestritt ändring. De har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Föreningen har bestritt ersättningskyldighet för rättegångskostnader.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Föreningen har åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg. Underlaget som ligger till grund för beräkningen av ersättningsnivån är bristfälligt. Vid granskning av den lista över 20 fastighetsförsäljningar som lantmäteriet utgått från vid värderingen kan konstateras att samtliga utom en fastighet inte ligger i direkt närhet av fastigheten W. Redovisade försäljningar har inte heller avsett strandnära tomter. Fastigheterna W och V har havsutsikt och således bättre läge än de fastigheter som lantmäteriet använt sig av vid värderingen. Värderingen i detta fall avviker från fastighetspriserna i området som ligger på cirka 3 000 kr per kvadratmeter.

A. S. L., F. S. L., A. L. och M.

---

L. har anförts i huvudsak följande till stöd för sitt bestridande. De fastighetsförsäljningar som föreningen hänvisar till har bättre läge jämfört med fastigheten V. Båda jämförelseobjekten ligger i främsta raden mot bebyggelseraden mot havet och har således panoramautsikt över havet. Vidare har fastighetsförsäljningarna avsett redan bebyggda fastigheter. Fastigheten V

är belägen med flera husrader mellan sig och havet och eventuella avstyckningar av denna fastighet kommer inte ha någon havsutsikt.

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

Vad föreningen anfört föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen gjort. Överklagandet ska därför avslås.

Skäl att frångå huvudregeln enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken om tappande parts ansvar för rättegångskostnader föreligger ej. Det yrkade beloppet är skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Malmkvist



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-04-13  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr F 594-12

**KLAGANDE**

Föreningen Åsa Hästholmen  
c/o S. B.

**MOTPART**

1. A.R.H.K:s dödsbo
2. K. R. A.
3. E. A-S.
4. L. B. B.
5. L. B.
6. M. B. B.
7. O. T. B.
8. U. K. E.
9. I. A-M. F-Q

Dok.Id 197694

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00
		<b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se		

10. A-Ch. G.

11. C. G.

12. B. H.

13. E. H.

14. G. B-M. H.

15. P. O.H.

16. E. H.

17. A. J.

18. O. J.

19. A. J.

20. C. K.

21. S. K.

22. G. K.

23. H. K.

24. E. A. B. K.

25. A. L.

26. M. L.

27. L. L.

28. S. L.

29. S. L. N.

30. A. P. M. N.

31. P. N.

32. E. O.

33. P-O. O.

34. S. O.

35. A. O.

36. G. P.

37. M. R.

38. H. S.

39. S. M. S.

40. A. S.

41. T. S.

42. M. S.

43. P. S.

44. A. S-L.

45. F. S-L.

46. S. T.L A:s dödsbo

47. M. Z.

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2012-01-13 i ärende nr N10773.

**SAKEN**

Överklagande av fastighetsreglering berörande V och W,  
Kungsbacka kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---



**BAKGRUND**

Efter ansökan om fastighetsreglering av ägarna till fastigheten Kungsbacka V, beslutade lantmäteriet bl.a. att till fastigheten överföra ett område från marksamfälligheten W, samt att ersättning skulle utgå till samfällighetsdelägarna om tillhoppa 429 000 kr enligt upprättad ersättningslängd. Föreningen Åsa Hästholmen (nedan Föreningen), som enligt ersättningslängden skulle erhålla ersättning med 86 580 kr, har överklagat beslutet.

**YRKANDEN M.M.**

Föreningen har i första hand yrkat att beslutet ska undanröjas och förrättningen ställas in. I andra hand får Föreningen anses ha yrkat att ersättningen till Föreningen bestäms till att motsvara 3 000 kr per kvadratmeter för den överförda marken.

Som grund för sitt förstahandsyrkande har föreningen bland annat anført att den ifrågavarande marken används av boende både på Hästholmen och i Åsa. Föreningen ser inget behov av regleringen, då den endast är skapad för att kunna skapa tre fastigheter på mark som ägs av den sökande, som sedan kommer att avyttra dessa fastigheter med syfte att skapa maximal vinst. Samtidigt kommer detta att orsaka en oönskad förtätning i det berörda området. Som grund för andrahandsyrkandet har anförts att värderingen är felaktig och inte utvisar den prisnivå som gäller för Hästholmen och närliggande områden. Obebyggda fastigheter på Hästholmen renderar ett pris om ca 3 000 kr per kvadratmeter. Det är också felaktigt att förrättningskostnaderna i värderingen delvis fördelas på samfälligheten. Föreningen har åberopat två försäljningar i närområdet, dels X som för cirka två år sedan såldes för knappt 3 miljoner kronor, dels Y, som för något år tidigare såldes, efter styckning i två fastigheter, för cirka 2 miljoner kronor vardera. Vidare har åberopats att markområdena är havsnära.

**DOMSKÄL**

Av handlingarna i målet framgår att den mark som berörs av fastighetsregleringen utgör kvartersmark och att regleringen därför behövs för att få fastigheterna att stämma bättre överens med gällande detaljplan. Förbättringskravet i 5 kap 5 § gäller

därför inte i detta fall. Det framstår vidare som uppenbart att värdeökningen för V till följd av regleringen överväger kostnaderna och olägenheterna och att båtnavsvillkoret är uppfyllt. Inte heller i övrigt finns skäl till annan bedömning av fastighetsregleringens tillåtlighet än den som lantmäteriet har gjort. Föreningens förstahandsyrkande ska därför ogillas.

När det gäller ersättningen har Föreningen hänvisat till två markområden som på senare tid sålts i området, X och Y. För X gäller att fastigheten avstyckades såsom bebyggd tomt från Z och såldes 2010-12-01 för 2 995 000 kronor. Y, som utgjordes av en bebyggd tomt, såldes 2009-05-15 för 3 900 000 kronor, varefter avstyckning skedde. Den därefter obebyggda tomten Y såldes för motsvarande cirka 2 000 kronor per kvadratmeter. Till skillnad mot V har de båda av Föreningen anförda jämförelseobjekten strandnära och bättre lägen, vilket får antas påverka tomtmarkspriset i höjande riktning. Enligt domstolens mening kan de båda åberopade objekten inte anses antyda att det värdeutlåtande som lantmäteribeslutet grundas på har redovisat för låga värden. Med den vinstfördelningsgrund som lantmäteriet använt framstår det vidare som skäligt att förrättningskostnaderna i värderingen fördelats lika mellan parterna. Föreningens ändringsyrkande avseende ersättningen ska därför ogillas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 427)  
Överklagande senast den 4 maj 2012.

Ove Järholm

Gunnar Bergström

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström.