



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2015-02-17
Stockholm

Mål nr
F 7094-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-07-03 i mål nr F 2889-13, se bilaga A

KLAGANDE

Tjörns kommun

MOTPART

Kyrkesunds Båthamnsförening

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y i Tjörns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 27 juni 2013 i ärende nr O13617 samt återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för beslut om att ställa in förrättningen.
 2. Kyrkesunds Båthamnsförening ska ersätta Tjörns kommun för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 58 570 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 3 juli 2014 till dess betalning sker.
 3. Kyrkesunds Båthamnsförening ska ersätta Tjörns kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 13 245 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

Dok.Id 1189369

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

Tjörns kommun (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla kommunens talan i mark- och miljödomstolen, befria kommunen från skyldigheten att ersätta Kyrkesunds Båthamnsförening för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt förplikta föreningen att istället ersätta kommunens rättegångskostnader där. Kommunen har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Kyrkesunds Båthamnsförening (föreningen) har bestritt kommunens ändringsyrkande samt yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan på samma sätt som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Kommunen

Ett särskilt tillståndsbeslut ska meddelas endast i de fall tillåtligheten kan bedömas allsidigt och det är uppenbart att villkoren i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, är uppfyllda. Graderingsbedömningen i det aktuella målet är svår och avser mycket betydande belopp. Det kan konstateras att Lantmäteriets, kommunens och föreningens bedömning av värdet på berörda markområden skiljer sig väsentligt åt. Det är i en sådan situation synnerligen olämpligt att meddela ett tillståndsbeslut. Lantmäteriet har därigenom även i praktiken beslutat om ersättningen, utan att parterna beretts tillfälle att yttra sig i denna del.

Kommunen vidhåller att den ansökta fastighetsregleringen strider mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL och att ändamålet med regleringen lämpligen bör tillgodoses genom upplåtelse av vattenområde med arrende.

Kommunen bestrider att det s.k. ändamålsvillkoret i 5 kap. 8 § första stycket FBL är uppfyllt. Kommunen skulle genom fastighetsregleringen gå miste om den enda möjligheten till småbåtshamn inom fastigheten v. Någon annan möjlighet till bryggor inom fastigheten finns inte. Det är av avgörande betydelse att allmänheten och kommunen ges möjlighet att nyttja vattenområdet för transporter samt annan båttrafik till och från angränsande öar i området. Fastighetens lämplighet försämras genom fastighetsregleringen i sådan utsträckning att detta medför en betydande olägenhet för kommunen.

Kommunen vidhåller att Lantmäteriets beräkning av graderingsvärdet är felaktig och att Lantmäteriets beslut helt saknar uppgifter om vilket underlag som ligger till grund för bedömningen. Mark- och miljödomstolen har bedömt att rättsägarnas ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning om fastighetsregleringen genomförs.

Kommunen anser att fastighetsregleringen påverkar kommunen högst väsentligt. Genom regleringen skulle ett vattenområde med rätt enligt byggnadsplan att anlägga bryggor fränhändas kommunen. Vattenområdet har ett betydande ekonomiskt värde och regleringen skulle få långtgående negativa konsekvenser för kommunen. Den omständigheten att kommunen tidigare kostnadsfritt upplåtit vattenområdet till föreningen, som anlagt och bekostat brygganläggning, ska inte påverka bedömningen.

Föreningen

Föreningen har till stöd för sitt bestridande hänvisat till i ärendet ingivna handlingar, varav två utlåtanden av civilingenjören L E. Av yttrandena framgår sammanfattningsvis – utöver vad som anförts i mark- och miljödomstolen – följande.

Föreningen anser att kraven i 4 kap. 26 § FBL för att fatta ett tillståndsbeslut är uppfyllda. Några svårigheter att bedöma förrättningsresultatet i hela dess vidd föreligger inte. Den värdering som skiljer sig från Lantmäteriets och föreningens värderingar är kommunens, vilken bygger på en kraftig övervärdering av berört vattenområde kombinerat med en undervärdering av restfastigheten. Genom att frågan om tillåtlighet avgörs kan parterna sedan koncentrera sig på ersättningsfrågan utan att behöva befara att nedlagda kostnader för värdering är bortkastade på grund av att hinder mot själva fastighetsregleringen föreligger.

Föreningen vidhåller att lämplighetsvillkoret enligt 3 kap. 1 § FBL är uppfyllt. Att överföra vattenområdet och därigenom bilda en fastighet i enlighet med gällande plan är uppenbarligen lämpligt och leder till en förbättring av fastigheten.

Kommunens invändning om att kommunen genom fastighetsregleringen går miste om den enda möjligheten till småbåtshamn på Y är märklig. Berört vattenområde disponeras sedan nästan 40 år tillbaka i tiden av föreningen. Y saknar, med undantag av några kobbar betecknade som grönområde i planen, någon mark i anslutning till vattenområdet. Kommunen saknar därför möjlighet att anlägga en småbåtshamn på fastigheten. Huvuddelen av Y kommer även i fortsättningen att kunna användas för sitt huvudsakliga ändamål som är natur- och rekreationsområde.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsregleringen

Vid fastighetsbildning ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål (3 kap. 1 § första stycket FBL). Fastighetsbildning får inte äga rum om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid (andra stycket i samma bestämmelse). Fastighet som ingår i en fastighetsreglering får inte genom regleringen ges en sådan sammansättning och utformning att den i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål för vilket den är avsedd att användas (5 kap. 8 § FBL).

Tillstånd till fastighetsbildning får lämnas genom ett särskilt beslut om det är lämpligt att fastighetbildningens tillåtlighet avgörs på förhand och hinder inte möter mot fastighetsbildning (4 kap. 26 § FBL).

Mark- och miljööverdomstolen har att pröva om fastighetsregleringen, innebärande att ett område inom kommunens fastighet Y överförs till föreningens fastighet

X, är möjlig med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 1 § och 5 kap. 8 § FBL samt om det i det aktuella fallet är lämpligt att fatta ett särskilt beslut om fastighetsregleringens tillåtlighet.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att bestämmelsen i 3 kap. 1 § FBL inte utgör hinder för fastighetsregleringen.

Vid prövningen enligt 5 kap. 8 § FBL ska varje fastighets lämplighet före fastighetsregleringen jämföras med dess lämplighet efter. För den enskilde fastighetsägaren är det av stor vikt att egendomen i fortsättningen kan användas för samma ändamål och med minst lika stort ekonomiskt utbyte som tidigare (Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar, s. 5:8:2).

Den avträdande fastigheten, Y, är en större kommunal fastighet med flera olika användningsområden. Det område av fastigheten som är föremål för fastighetsregleringen är detaljplanelagt som vattenområde och vattenområde med bryggor. Inom vattenområdena finns en hamn som ägs och förvaltas av föreningen. Ett av ändamålen med fastigheten är således småbåtshamn. Att kommunen under många år inte själv disponerat området för småbåtshamn utan låtit föreningen nyttja marken för detta ändamål saknar betydelse vid bedömning av vilket ändamål fastigheten har.

Genom fastighetsregleringen skulle kommunen förlora den del av fastigheten som ger möjlighet till användning som småbåtshamn och därmed förlorar fastigheten ett av sina ändamål. Fastigheten blir därmed mindre lämpad för det ändamålet. Regleringen strider därför mot 5 kap. 8 § första stycket FBL. Lantmäteriets tillståndsbeslut ska därmed upphävas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för beslut om att ställa in förrättningen.

Mot bakgrund av denna bedömning saknas det skäl att pröva övriga frågor i målet. Mark- och miljööverdomstolen kan dock konstatera att det kan ifrågasättas om det har varit lämpligt att fatta ett särskilt tillståndsbeslut i ärendet mot bakgrund av värderingsfrågans betydelse för fastighetsregleringens tillåtlighet, de skilda

uppfattningarna i målet om markens värde och den utredning som därmed skulle krävas för att kunna bedöma frågan allsidigt.

Rättegångskostnader

Enligt 17 kap. 3 § första stycket och 16 kap. 14 § första stycket FBL får Mark- och miljööverdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Kommunen ska, som vinnande part, befrias från skyldigheten att utge ersättning för föreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt få ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen såvitt kostnaden varit skäligen påkallad för att tillvarata kommunens rätt.

Föreningen har i mark- och miljödomstolen anfört att kommunen inte ska få ersättning för eget arbete utan endast ska få ersättning för externa kostnader samt ifrågasatt skäligheten av kommunens yrkade ersättning. Mark- och miljööverdomstolen finner att ersättning för eget arbete ska utgå och att det yrkade beloppet, såväl i mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen, är skäligt (se bl.a. NJA 2009 s. 441). Kommunen ska därför tillerkännas de yrkade beloppen.

Överklagande

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2015-03-10

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Eywor Helmenius och Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Hanna Hallonsten.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-07-03
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 2889-13

KLAGANDE

Tjörns kommun

MOTPART

Kyrkesunds Båthamnsförening

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens beslut 2013-06-27 i ärende nr O13617, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y i Tjörns kommun, Västra Götalands län

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Tjörns kommun ska ersätta Kyrkesunds Båthamnsförening för rättegångskostnader med fyrtioniotusenettjugo (49 192) kronor, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

Dok.Id 268041

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Kyrkesunds båthamnsförening (nedan föreningen) har ansökt om fastighetsreglering innebärande att ett vattenområde tillhörande Tjörns kommuns fastighet Tjörn Y överförs till föreningens fastighet Tjörn X.

Lantmäteriet meddelade den 27 juni 2013 särskilt beslut (tillståndsbeslut) enligt 4 kap. 26 § fastighetsbildningslagen, FBL, innebärande att fastighetsreglering får ske från Tjörn Y till Tjörn X av de områden inom Tjörn Y som i byggnadsplan Z m.fl., lagkraft 1980-11-06 (Lantmäteriets akt 14-KLÖ-964) utlagts som vattenområde och vattenområde med bryggor.

Lantmäteriets beslut har överklagats av Tjörns kommun (nedan kommunen).

YRKANDEN M.M.

Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets tillståndsbeslut.

Föreningen bestrider kommunens överklagande och yrkar att mark- och miljödomstolen ska fastställa lantmäteriets tillståndsbeslut.

Kommunen anför som grunder för överklagandet i huvudsak följande.

Ansökan om fastighetsreglering föranleddes av att nyttjanderättsavtalet mellan kommunen och föreningen upphört. Kommunen tillställde föreningen ett förslag till arrendeavtal där avgiften uppgick till 257 500 kr per år, motsvarande 12,5 kr/m² för upplåtet vattenområde för bryggor (12,5 kr * 20 600 m²). Föreningen valde att inte teckna ett arrendeavtal utan beslutade istället att ansöka om fastighetsreglering.

Aktuellt område inom fastigheten Tjörn Y omfattar totalt cirka 28 728 m², varav 19 834 m² utgör vattenområde med bryggor och 8 894 m² vattenområde.

Kommunen anser att Lantmäteriets beslut strider mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL och/eller mot villkoren om graderingsvärde i 5 kap. 8 § FBL.

Beslutet strider mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL

Kommunens fastighet Y omfattar totalt cirka 430 000 m², varav det i målet aktuella vattenområdet uppgår till cirka 29 000 m².

Kommunen anser att fastighetsreglering inte ska ske, eftersom ändamålet med regleringen lämpligen bör tillgodoses genom upplåtelse av vattenområdet med arrende. Det aktuella vattenområdet utgör den enda platsen inom fastigheten Tjörn Y där bryggor får anläggas. Med hänsyn till restriktionerna i området med höga naturvärden torde någon ytterligare hamn inte komma ifråga i Kyrkesundsområdet. Det är av väsentlig betydelse att det inom kommunens fastighet finns en båthamn med hänsyn till allmänintresset. Det kan vara av avgörande betydelse att allmänheten och kommunen ges möjlighet att nyttja vattenområdet för transporter samt annan båttrafik till och från angränsande öar i området. Den sökta fastighetsregleringen, och därmed en privatisering av vattenområdet, kan motverka och försvåra en framtida utveckling. Samhällsintresset ska gå före föreningens önskemål om fastighetsreglering.

Ändamålet med fastighetsregleringen, en möjlighet för båtföreningen att nyttja området för båtplatser, bör således lämpligen tillgodoses genom arrende. Den sökta fastighetsregleringen strider därför mot lämplighetskravet i FBL.

Beslutet strider mot villkoren om graderingsvärdet i 5 kap. 8 § FBL

Lantmäteriet har gjort en graderingsvärdering och bedömt att fastighetsregleringen skulle innebära en minskning av graderingsvärdet för Y med ungefär 20 procent. Kommunen bestrider att fastighetens graderingsvärde minskar med endast 20 procent samt att regleringen är tillåten enligt FBL. Värdet på fastigheten Y minskas väsentligt i sådan omfattning att det uppkommer en avsevärd olägenhet för kommunen enligt 5 kap. 8 § FBL.

Kommunen anser att ett graderingsvärde om 20 procent är tillräckligt för att fastighetsregleringen inte ska tillåtas med hänsyn till fastighetens storlek och med beak-

tande av vattenområdets särskilda karaktär såsom ett område avsett för båthamn. Av detta följer att det redan här föreligger skäl för domstolen att undanröja Lantmäteriets beslut.

Kommunen anser vidare att Lantmäteriets beräkning av graderingsvärdet är felaktig. Av beslutet framgår överhuvudtaget inte vad värdet grundar sig på, vilket i sig är synnerligen märkligt. Kommunen kan därför inte närmare kommentera Lantmäteriets beräkning. Lantmäteriet har dessutom, trots kommunens invändning, valt att meddela ett tillståndsbeslut istället för att bedöma tillåtligheten samt fastställa värdet på området i ett och samma beslut. Utfallet av graderingsvärdesbedömningen borde ha föranlett Lantmäteriet att även besluta i ersättningsfrågan. När graderingsvärdet tangerar nivåerna för tillåtligheten enligt gällande praxis borde ersättningsfrågan bedömas samtidigt. Genom tillståndsbeslutet har Lantmäteriet i praktiken även fastställt ersättningsnivån i allt väsentligt.

Enligt 5 kap. 9 § FBL ska graderingsvärdet bestämmas till ett visst penningbelopp. Därvid ska särskilt områdets avkastning eller marknadsvärde bedömas. Kyrkesundsområdet är en av de mest attraktiva platserna på västkusten för fritidsbåtar. Vattenområden där möjlighet att anlägga båtar finns är kraftigt begränsade. Stor efterfrågan och begränsat utbud innebär att vattenområden med möjlighet till bryggor genererar ett mycket högt värde. Inom aktuellt vattenområde kan det anläggas över 220 båtplatser. Lantmäteriets bedömning om ett värde om cirka 1 mkr för ett vattenområde om cirka 20 000 m², med rätt att anlägga bryggor enligt byggnadsplan, är synnerligen felaktig. Detsamma gäller lantmäteriets bedömning av värdet för land utanför detaljplan om 15 kr/m², totalt cirka 3,1 mkr.

Kommunen anser således att Lantmäteriets värdering är felaktig avseende beräkningen av värdet för vattenområdet med bryggor samt värdet på land utanför plan. Utfallet av en extern värdering samt övrigt jämförelsematerial visar entydigt på att Lantmäteriets värdering är fel och att graderingsvärdet väsentligt överstiger det som enligt FBL anses vara tillåligt för en fastighetsreglering.

Kommunen har inhämtat en värdebedömning av fastigheten Y. Bedömningen omfattar vattenområdet med bryggor samt landområde utanför detaljplan.

Av den externa värdebedömningen framgår att vattenområdet med möjlighet till bryggor beräknas till 6 mkr, således 300 kr/m². Detta ska jämföras med Lantmäteriets bedömning om cirka 1 mkr (50 kr/m²). I värdebedömningen anges vidare att värdet på landområdet utanför detaljplan uppgår till ca 1 mkr, motsvarande ca 5 kr/m². Lantmäteriet anser att värdet på denna mark uppgår till ca 3,1 mkr (15 kr/m²).

Bedömningen i den externa värderingen visar på att graderingsvärdet för Y vid fastighetsregleringen minskar med hela cirka 75 procent (6 mkr för vattenområdet, i jämförelse med 8 mkr för hela fastigheten). Värderingen, som åberopas i målet, ger vid handen att fastighetens värde väsentligen skulle minska, varvid det uppkommer en avsevärd olägenhet för kommunen. Detta strider följaktligen mot villkoret om graderingsvärdet i FBL.

Det helägda kommunala bolaget Tjörns hamnar AB har arrenderat ut merparten av de vattenområden i Tjörns kommun där det finns en möjlighet att anlägga småbåts- hamnar. Samtliga dessa upplåtelser genererar en arrendeavgift om 250 kr/m² för en 20-årsperiod, motsvarande ett årligt arrende om 12,5 kr/m² med indexuppräknung. Upplåtelsen avser endast vattenområde och således inte brygganläggningar. Avtal med dessa arrendevillkor har tecknats med 10 båtföreningar på Tjörn, däribland Skärhamns, Höviksnäs och Rönnängs båtförening. upplåtelsen omfattar vattenområden med fler än 2 100 båtplatser och därutöver ett stort antal gästhamnsplatser. Ett motsvarande arrende med föreningen, helt i enlighet med marknadsvärdet för denna typ av upplåtelse, skulle generera en årlig avkastning om i vart fall 250 000 kr jämte indexjustering (20 000 m² * 12,5 kr). Värdet på vattenområdet, beroende på tidsperiod och avkastningskrav utvisar att värdet väsentligt överstiger Lantmäteriets bedömning.

Aktuellt ärende avser ytterst värdet av en rättighet till ett vattenområde avsett för bryggor med båtplatser. Värdet av en rättighet till en båtplats utgör därför ett relevant jämförelseobjekt. Närmast tillhands är därvid att jämföra med värdet av ett servitut till båtplats. I lantmäteriets beslut 2009-07-17 (ärende nr O07849) fastställdes ersättningen till avträdaren till ett servitut för en båtplats till 50 000 kr. Servitutet belastade fastigheten Tjörn X1, en fastighet som angränsar till i detta mål aktuellt vattenområde. Efter överklagande enades parterna om en ersättning om 125 000 kr för en båtplats enligt utslag av Göteborgs tingsrätt, fastighetsdomstolen, 2010-05-18 (mål nr F 9351-09). Inom aktuellt vattenområde finns en möjlighet till 220-250 båtplatser inom fastigheten Y enligt gällande byggnadsplan. Genomslaget på fastigheten bedöms uppgå i vart fall till 50 000 kr per båtplats. Av detta följer att vattenområdets värde vida överstiger Lantmäteriets bedömning i aktuellt ärende.

Det kommunala bolaget Tjörn Hamnar AB samt Tjörns kommun äger merparten av de vattenområden som är eller kan komma att användas för småbåtshamn inom kommunen. Priset som fastställs av Tjörns kommun och dess bolag är således starkt styrande av marknadspriset. Detta gäller både pris för arrende och vid försäljning.

Priset för vattenområde har enligt styrelsebeslut i Tjörns Hamnar AB (tidigare Wallhamnbolagen) 2011-12-09 fastställts till 350 kr per m². I Tjörns kommun har kommunstyrelsen 2013-05-30 föreslagit att priset för kommunalt vattenområde fastställs till 500 kr/m². Under 2012 har Tjörns Hamnar AB genomfört sju försäljningar av vattenområden i Skärhamn med ett fastställt pris om 350 kr/m². Försäljningarna avser vattenområden på del av fastigheten Tjörn Y2 i Skärhamn.

Av det ovan anförda följer att priset för försäljning av vattenområden i Tjörns kommun för ändamål båtplats har ett marknadsvärde mellan 350 – 500 kr/m². Detta skulle för aktuellt vattenområde på del av Y motsvara ett marknadsvärde om i vart fall 7-10 mkr.

Samlad bedömning

Av de uppgifter kommunen redovisat följer att Lantmäteriets beslut strider mot bestämmelserna i FBL. Ändamålet med fastighetsregleringen bör lämpligen tillgodoses genom arrende istället för fastighetsreglering då det är av väsentlig betydelse ur ett samhällsperspektiv att kommunen förblir ägare till vattenområdet. Vidare strider beslutet om villkoret mot graderingsvärden. Av det anförda framgår att graderingsvärdet för fastigheten Y minskas väsentligt i en sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för kommunen. Kommunen anser att graderingsvärdet minskar med i vart fall 75 procent. Lantmäteriets beslut strider således mot lämplighetskravet och villkoren om graderingsvärde i FBL. Beslutet ska därför undanröjas.

Föreningen har till stöd för sitt bestridande hänvisat till i ärendet tidigare ingivna handlingar samt till ett utlåtande av civilingenjören Leif Eidenstedt, LERKY Lantmäterikonstult. Av yttrandet framgår sammanfattningsvis följande.

Lantmäteriet har gjort en riktig bedömning av tillåtligheten enligt FBL 3 kap. 1 § 1 stycket. Bildandet av en verklig hamnfastighet gör att bryggorna förvandlas från lös till fast egendom. Föreningen får en fastighet som säkrar den framtida verksamheten och möjliggör långsiktiga investeringar. Sammantaget ger det en förbättring och värdeökning som uppfyller FBL:s villkor. Ett arrendeavtal kunde varit lämpligt om det varit uppenbart att användningen av marinan varit tillfällig och förväntats upphöra inom ett förutsägbart antal år. Så är dock inte fallet. Tillståndsbeslutet leder till en förbättrad fastighetsindelning. Några beaktansvärda skäl för att syftet med fastighetsbildningen borde tillgodoses på annat sätt har inte anförts.

Viss invändning kan dock göras mot lantmäteriets värdering. Berört vattenområde bör vid en graderingsvärdering åsättas ett värde som motsvarar dess ursprungliga skick, d.v.s. före muddring och med ett medelvattendjup av 0,4 meter. Det är också tveksamt om hela vattenområdet ska åsättas ett råtomtmarksvärde. Rimligen borde detta värde begränsas till de områden som verkligen används för båtplatser, d.v.s. ca 8 700 kvm. Resterande del (kommunikationsytorna), djuprännan inte inräknad, bör ges ett lägre värde. Den muddrade djuprännan från rampen ut till farleden används

även av andra fastigheter. Den yttre västligaste delen är nödvändig för åtkomst till bryggorna till marinan på X1. Rännan sköts och bekostas helt av båtforeningen. Eftersom nyttjandet av rännan är fritt för allmänheten är den att betrakta som annat vatten utanför detaljplan. Värdet på detta vattenområde bör därför vara 0,5 kr/kvm.

Beträffande vattenområdet på Y utanför detaljplan så finns redan ett antal bryggor, varav vissa inte ligger med servitut eller strandrätt. Här finns en möjlighet för kommunen att ta ut avgift för nyttjanderätten. Dessutom torde det efter mudd-ring vara möjligt att anlägga några bryggor i nordvästra delen av Limhallsviken. Det är därför tveksamt att ge allt vatten utanför detaljplan värdet 0,50 kr/kvm.

Gällande översiktplan anges att viss bebyggelse på sikt kan komma i Kyrkesund och att man då främst måste beakta tillgången till VA och kommunikationer. Mark i anslutning till befintlig bebyggelse på Y har just dessa egenskaper. Med tanke på de höga priserna på tomtmark inom Kyrkesund krävs inte många nyttill-kommande fastigheter förrän beräknat värde på kommunens fastighet kommer att öka betydligt. Värdet på marken i anslutning till befintliga detaljplaner bör därför ges ett högre värde.

Sammantaget leder ovanstående till att minskningen i graderingsvärde för Y är väsentligt lägre än de 20,4 % som lantmäteriet kommit fram till. Eftersom det rör sig om en graderingsvärdering saknas anledning från föreningens sida att nu mer exakt beräkna värdena för fastigheten.

Bemötande av kommunens skäl för att regleringen skulle strida mot FBL 3 kap. 1 § Båtplatserna inom båtforeningen nyttjas till helt övervägande delen av boende inom närområdet. Även permanentboende på Härön har båtplatser. Föreningen har aldrig hindrat någon att använda befintlig ramp när behov funnits. Ett kommunalt övertagande av båthamnen torde inte medföra någon förbättring i detta avseende. Kommunen äger dessutom ingen mark i anslutning till berört vattenområde. I norra och östra delen av Limhallsviken finns redan flera bryggor på kommunens vattenom-

råde. Området skulle efter muddring vara möjligt att använda för fler bryggor, men det torde förutsätta någon form av planläggning. Ett problem är att kommunen inte heller här äger något markområde. Inom området finns ett antal privata bryggor, i något fall med stöd av servitut, men i huvudsak utan formell rätt, såvida avtal inte finns med kommunen.

Om kommunen behöver en brygga för transporter och annan båttrafik på just Y så finns denna redan. Fördelen med den befintliga hamnanläggningen är också att den har tillgång till allmän väg och allmänna kommunikationer (buss). Vattnet ägs visserligen av Tjörns Hamnar AB (men om några permanenta båtplatser skulle behövas torde en överenskommelse kunna träffas, då det rör sig om ett kommunägt bolag.

Bemötande av kommunens skäl för att regleringen skulle strida mot FBL 5 kap. 8 §
Den av kommunen åberopade värderingen, utförd av Norconsult AB, inleds med en beskrivning av läge och omfattning. Enligt värderingen omfattar fastigheten 426 662 kvm, medan värderingsobjektet omfattar 20 000 kvm vatten och 210 400 kvm landområde. Det märkliga här är att halva fastighetens landområde och hela det vattenområde, som ligger utanför båtföreningens område, uteslutits vid värderingen. Detta innebär att värdet av ca 146 400 kvm land och ca 140 200 kvm vatten inte ingår. Om underlaget ska användas för en graderingsvärdering måste hela fastigheten ingå. Under avsnittet Användning anges att det inom området finns 176 båtplatser men att tillstånd finns för 250 båtplatser och att åtminstone 220 går att anordna inom området. I verkligheten finns 181 båtplatser, vilket i praktiken innebär att området redan är fullt utnyttjat. Om fler bryggplatser ska anläggas krävs att vattenområde utanför nuvarande planområde tas i anspråk, vilket torde kräva en planändring. Med tanke på kommunens inställning är detta inte aktuellt.

Under avsnittet *detaljplan* hänvisas till översiktsplan 2003. Det hade varit lämpligare att hänvisa till aktuell översiktsplan som antogs i maj 2013. Planen säger beträffande utveckling av befintliga orter bl.a. att ”Kyrkesund samt Björholmen kan ges ett visst tillskott av nybyggnation på längre sikt. Tillgång till kommunalt VA och

kollektivtrafik är en viktig förutsättning för nybyggnation". Det kan noteras att bebyggelsestråket genom centrala Y har just tillgång till VA och kollektiv-trafik. Ett inte obetydligt förväntningsvärde torde därför finnas på fastigheten.

Under *jämförelsematerial* hänvisas till att båtplatser upplåts av Tjörns Hamnar AB med ett marknadsvärde om 250 kr/kvm. Hur det stämmer överens med principerna enligt bolagets tjänsteutlåtande (350 kr/kvm) respektive kommunstyrelsens beslut (350 – 500 kr/kvm) framgår inte. Inte heller framgår om priset avser en årlig kostnad eller för t.ex. en 20-årsperiod. Avgiften för en båtplats i Kyrkesund bedöms uppgå till ca 4 500 kr/år utifrån studier av begärda priser vid andrahandsupplåtelser (någon redovisning av studierna ges inte). I verkligheten uppgår avgiften till 1 200 kr/år.

Värdebedömningen grundar sig på en kalkyl som innehåller felaktiga antaganden. Dels förutses en utbyggnad till 220 bryggplatser, vilket inte är möjligt inom nuvarande område, dels har en uppskrivning till nuvärde skett av föreningens nedlagda kostnader för muddring och anläggningar. Det riktiga hade varit att jämföra med vad en muddring skulle kosta i dagsläget. Dessutom finns ett behov av investeringar i nuvarande anläggning, vilket kommer att kräva betydande merkostnader utöver normala driftkostnader. Det framräknade "driftsnettot" får ses som en ren fantasi-produkt.

Under sammanfattning bedöms marknadsvärdet för aktuell del av fastigheten vara 6 miljoner kronor för vattenområdet och 1 miljon för landområdet. Eftersom halva fastigheten uteslutits kan värdebedömningen inte läggas till grund för en graderingsvärdering.

Kommunen hävdar att Tjörns Hamnar AB arrenderar ut merparten vattenområdena inom kommunen. Man har där tagit ut en avgift om 250 kr/kvm för en 20 års-period motsvarande ett årligt arrende om 12,5 kr//kvm med indexuppräknning. Detta skulle i så fall för Kyrkesunds Båthamnsförening generera en årlig avkastning om 250 000 kronor jämte indexuppräknning. Som stöd för värderingen har kommunen bifogat ett

tjänsteutlåtande 2011-11-08 från Wallhamnsbolagen AB samt ett sammanträdesprotokoll 2013-05-30 från kommunstyrelsen.

När man jämför skrivningarna i överklagandet, tjänsteutlåtandet och sammanträdesprotokollet uppstår vissa oklarheter. Tjänsteutlåtandet gäller befintliga privata bryggor på bolagets vatten. Normalarealen för en båtplats antas vara ca 20 kvm. Brukarna erbjuds ett årligt arrende av 350 kr/kvm, vilket innebär 7 000 kronor för en båtplats för en 20-årsperiod. För kortare arrenden erbjuds ett pris av 50 kr/kvm, d.v.s. 1000 kr per båtplats och år. Om en bryggägare redan äger sitt vattenområde men behöver köpa till vatten erbjuds priset 350 kr/kvm.

I sammanträdesprotokollet föreslås att kommunen ska ta ut ett pris 350 kr/kvm jämte index för vattenområden. Om detta grundar sig på tjänsteutlåtandet eller på annat material framgår inte. Skrivningen i överklagandet tyder emellertid på att man bygger på utlåtandet. I protokollet nämner man inte något om att kvm-priset specifikt skulle avse vatten inom en bryggplats utan talar bara allmänt om vatten. Dessutom bifalls en proposition så att priset bestäms till 500 kr/kvm jämte index. För att ytterligare komplicera bedömningen nämner kommunen i sitt överklagande att av Tjörns Hamnar AB gjorda upplåtelser för småbåtshamnar genererar en arrendeavgift om 250 kr/kvm för en 20-årsperiod. Eventuellt kommer uppgiften från Norconsults värdebedömning.

Kommunen hänvisar till fastighetsreglering rörande upphävande av servitut på den angränsande fastigheten X1. Fastigheten utgör en kommersiell marina och servituten avsåg rättigheten till mindre brygga. Det ena servitutet hade inte nyttjats på lång tid och det andra hade aldrig nyttjats. Servituten var belägna ca 400 meter från härskande fastigheter. Genom jämförelse med värdet på av kommunen upplåtna båtplatser kom lantmäteriet fram till ett värde om 50 000 kronor per servitut. I fastighetsdomstolen träffade parterna överenskommelse om en ersättning av 125 000 kronor per servitut.

Kommunen refererar också till ett antal försäljningar av vattenområden som gjorts av Tjörns Hamnar AB från fastigheten Y2 i Skärhamn för 350 kr/kvm. Enligt försäljningarna, styrelsebeslut av dåvarande Wallhamnbolagen AB samt kommunstyrelsens beslut följer att marknadsvärdena för vattenområden i Tjörns kommun för ändamålet båtplats har värdet 350 – 500 kr/kvm.

Det kan ifrågasättas om ett servitut för en mindre brygga direkt kan jämföras med en båtplats vid en marina. Servitutet ger en större säkerhet vad gäller nyttjande eftersom det utgör ett fastighetstillbehör. Uttrycket mindre brygga är inte definierat i lagtexten. Beroende på läge, vattendjup m.m. torde det kunna innebära allt från 1 upp till 4 båtplatser. I föreliggande fall träffades en överenskommelse för att undvika ett osäkert domstolsutslag med tillhörande kostnader. Ersättningen kan därför inte jämföras med ett marknadsvärde. Objekten är inte jämförbara med aktuellt ärende.

Försäljningarna i Skärhamn avser begränsade vattenområden som genom fastighetsreglering skall överförs till befintliga industrifastigheter (lagerlokaler). Hamnanordningar finns redan på respektive fastighet och möjlighet finns att ordna flera båtplatser vid egen kaj, såvida den inte ska användas för kommersiell verksamhet. Försäljningarna kan inte anses jämförbara med Kyrkesunds Båthamnsförenings vattenområde.

Ett marknadsvärde bestäms genom en jämförelse mellan köp på en fri marknad. Om Tjörns kommun/Tjörns Hamnar AB har, som man antyder i överklagandet, närmast en monopolställning vad gäller vattenområden inom kommunen, innebär detta inte att ett politiskt beslut utgör ett marknadsvärde. En undersökning av priserna inom angränsande kommuner borde också ingå i värdeunderlaget.

Båthamnsföreningen har funnit två försäljningar av mark- och vattenområden för småbåtshamnar gjorda av Tjörns kommun under 2000-talet. Undersökningen visar att redan muddrade vattenområden sålts för mellan 27 och 34 kr/kvm.

Sammanfattning

Enligt FBL får en fastighetsreglering utan överenskommelse inte ske om det skulle innebära att ingående fastigheter inte längre blir lämpliga för nuvarande ändamål. Fastighet får inte heller ändras så att graderingsvärdet minskar väsentligt eller ökas så att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

Y har enligt fastighetsregistret en areal av drygt 42 hektar, varav 26 hektar utgörs av land och 16 hektar av vatten. Även om huvuddelen av fastigheten fort-satt torde komma att användas som strövområde får fastigheten anses utgöra en exploateringsfastighet, något som också är lantmäteriets bedömning. Marköverföringen (vb-området inklusive v-området) utgör 4 % av fastighetens areal eller 11 % av dess vattenområde. Vattenområdets graderingsvärd ska bedömas enligt områdets värde i outvecklat skick, d.v.s. ett område med ett medelvattendjup på ca 40 cm men med en möjlighet att kunna nyttja som marina. Hänsyn skall också tas till hur olika delar av vattenområdet används.

Enligt den översiktsplan som antogs av Tjörns kommun i maj 2013 kan en begränsad utbyggnad komma att ske i Kyrkesund-Härön. Även om huvuddelen av Y kan förväntas bli oexploaterad torde fastigheten genom sin storlek och sitt centrala läge i området bli föremål för en varsam exploatering, både för bebyggelse och bryggverksamhet. Den värdeminskning som en överföring av aktuellt vattenområde skulle innebära torde klart ligga inom ramarna för vad som är tillåtet. Lantmäteriets bedömning att värdeminskningen för Y ligger inom de gränser som är tillåtna enligt FBL 5 kap. 8 § är riktig. Av skäl som framgår ovan kan minskningen av graderingsvärdet dock anses vara betydligt mindre än vad lantmäteriet kommit fram till.

Kommunens bemötande av föreningens yttrande.

Det är som tidigare påtalats av väsentlig betydelse för samhällsintresset att området förblir i kommunal ägo. Det är inte lämpligt att vattenområdet privatiseras eftersom då avhänder sig kommunen den möjlighet som finns idag att nyttja området på bästa möjliga sätt utifrån allmänhetens bästa. Den omständigheten att permanentboende

på Härrön inte hindrats att använda rampen, enligt Båthamnsföreningens yttrande, utgör ingen utfästelse att allmänheten även framöver ska ges möjlighet att nyttja området. Inte heller under vilka villkor detta kan ske. Bryggorna på fastigheten Sunna 1:537 uppfyller inte behovet av en kommunal hamnanläggning i området. Detta bekräftas bland annat genom att vattenområdet på Y och rampen de facto har nyttjats vid anläggandet av allmännyttiga anläggningar på Härrön, där-ibland utbyggnaden av VA.

Behovet att nyttja området för att tillgodose samhällsintresset finns alljämt och kommer även att finnas framöver. Med hänsyn till samhällsintresset bör därför ändamålet med fastighetsregleringen tillgodoses på annat sätt.

Angående graderingsvärdet i 5 kap. 8 § FBL

Det vitsordas att vissa områden av fastigheten Y inte redovisats i värde-ringen. Anledningen till detta är att värderingen begränsats till de områden för vilka kommunen anser att lantmäteriet gjort en felaktig bedömning av, närmare bestämt dels vattenområde med bryggor, dels landområde utanför detaljplan. För övriga områden, som sammantaget svarar för ca 15 % i lantmäteriets värdebedömning, delar kommunen den bedömning lantmäteriet gjort.

Norconsult har i sin värdering angivit att det finns 175 båtplatser i hamnen. Båtföreningen uppger att det är 181 platser. Detta medför emellertid ingen avgörande skillnad när det gäller värdebedömningen. Värdet av området ökar något, vilket än tydligare styrker kommunens uppfattning om att värdeminskningen för Y underskattats av lantmäteriet. Tillstånd har enligt uppgift lämnats för 250 platser. Värdebedömningen utgår försiktigtvis från att ca 220 platser kan anordnas. Kommunen vidhåller att så är fallet.

Översiktsplanen 2013 antogs av Tjörns kommun i maj 2013 men planen har överklagats. Beslutet har således inte vunnit laga kraft. Norconsult har därför hänvisat till ÖP 03. Vidare utgör det ingen väsentlig skillnad i det som anges för det aktuella

landområdet i ÖP 03 jämfört med ÖP 13. Det rör sig om ett område med föreslagen oförändrad markanvändning med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.

Det bestrids att ÖP:n ger underlag för att hävda att ett ”inte obetydligt förväntningsvärde” skulle föreligga. En nivå om 15 kr/kvm enligt lantmäteriets bedömning skulle innebära att området i sin helhet bedömts som utvecklingsområde för bebyggelse, men detta saknar alltså stöd i ÖP:n. Värdebedömningen från Norconsult om 5 kr/kvm tar hänsyn till att ÖP:n medger viss komplettering av bebyggelsen. Värdet hade om hänsyn endast hade tagit till pågående markanvändning uppgått till 1-2 kr/kvm.

Jämförelsematerial

Tjörns Hamnar AB har arrenderat ut vattenområden till båtföreningarna på Tjörn till ett årligt arrende om 250 kr/kvm för en 20-årsperiod, motsvarande 12,5 kr/kvm per år. Kommunen har närmare redovisat dessa förhållanden i yttrandet daterat 2013-08-30. Avtalet ingicks med båtföreningarna år 2009. Tjörns Hamnar AB har därefter, närmare bestämt 2011-11-08 beslutat om en arrendeavgift om 350 kr/kvm för en 20-årsperiod eller ett årligt arrende om 50 kr/kvm. I vissa fall erbjuds arrendatorn istället att köpa vattenområdet för 350 kr/kvm.

Kommunstyrelsen i Tjörns kommun har i beslut 2013-05-13 föreslagit ett pris på vattenområden om 500 kr/kvm. Kommunfullmäktige har 2013-12-12 beslutat i enlighet med detta förslag.

I Norconsults värdering har årsavgiften för en båtplats bedömts till ca 4 500 kr utifrån ett antal andrahandsupplåtelser. Den externa värdebedömningen avser en marknadsmässig avgift. Den av Båthamnensföreningen angivna nivån om 1 200 kr/år synes avse en årlig drift- och underhållskostnad. Vidare kan noteras att avgiften vid Mossholmens Marina för en båtplats om 5,5 meter uppgår till 4 500 kr/år.

Muddring

Norconsults värdebedömning avser värdet av vattnet med bortseende av de investeringar som gjorts av Båthamnsföreningens. Det bestrids således att kalkylen i värdebedömningen är felaktig.

Övriga jämförelseobjekt

Kommunen vidhåller att värdet av servituten utgör jämförelseobjekt som är relevanta i aktuellt mål. Det fastställda priset om 125 000 kronor per servitut utgör en förlikning mellan parterna, men är likväl en indikation på vad en rättighet till brygga och därmed en båtplats kan betinga för värde.

Försäljningen av vattenområdena i Skärhamn utvisar ett marknadsvärde om 350 kr/kvm. Dessa försäljningar utgör relevanta jämförelseobjekt i detta mål.

Båthamnsföreningen har åberopat två försäljningar som kommunen gjort under 2000-talet, dels Ängeviken år 2001, dels SF Marina, Wallhamn år 2004/2005.

Ängeviken år 2001

Båthamnsföreningens beräkningsmodell och slutsats är märklig. För Föreningen har i sin bedömning använt sig av ett markpris från en försäljning som ägde rum fyra år efter den aktuella försäljningen och som avsåg ett helt annat markområde. Utfallet skiljer sig väsentligt om exempelvis priset istället återspeglar värdet på vattenområdet i huvudsak eller om värdet fördelas lika mellan vatten och land. En sådan alternativ beräkning styrker kommuns inställning om att lantmäteriets bedömning av värdet för det aktuella vattenområdet i Sunna är kraftigt underprissatt.

SF Marina, Wallhamn år 2004/2005

Priset i de av Båthamnsföreningen åberopade fastighetsförsäljningarna i Wallhamn utgör inget marknadspris. Försäljningarna utgjorde ett led i att vitalisera och utveckla hamnen i Wallhamn. Vidare ingick det ett åtagande för SF Marina att anlägga en väg i området vilket ska beaktas vid bedömningen av priset.

Relevant i sammanhanget är den fastighetsreglering som genomfördes 2011 då det helägda kommunala bolaget Wallhamnbolagen AB överlät vatten- och markområden till SF Marina. Vid denna fastighetsreglering överfördes land- och vattenområden till fastigheten Z1, en fastighet som bildades i anslutning till det förvärv Båthamnsföreningen åberopat. Försäljningen som genomfördes år 2011 omfattar totalt 7 969 kvm, varav 4 033 kvm avser land och 3 936 kvm vatten. Priset för området uppgick till 750 000 kronor. Genomsnittspriset uppgick i denna fastighetsreglering till 94 kr/kvm.

Kommunen har i målet åberopat en extern värdering från Norconsult och förhållanden avseende avkastningsvärdet samt andra jämförelseobjekt. Kommunen åberopar nu även ett avtal om lägenhetsarrende som tecknats mellan kommunen och Hamn- och fritidsföreningen i Viks Ödegårde. Avtalet avser ett arrende för småbåtshamn på del av X2. Vattenområdet omfattar 3 700 kvm och uppgår till 46 250 kronor per år (12,50 kr/kvm) med indexuppräknning. Ett motsvarande avtal avseende vattenområdet på del av Y skulle generera ett årligt arrende om 257 500 kronor. Ett arrendekontrakt med dessa villkor har även erbjudits Kyr-kesunds Båthamnsförening. Arrendavgiften om 12,50 kr/kvm vattenområde är enligt den praxis som gäller för liknande arrenden i kommunen. Arrendeområdet är jämförbart med det i målet aktuella vattenområdet på del av Y. Arrendavtalet åberopas till styrkande av att värdet på del av Y väsentligt överstiger lantmäteriets bedömning.

Avslutande kommentarer

Det är av väsentlig betydelse för samhällsintresset att vattenområdet förblir kommunalt. Ändmålet med fastighetsregleringen bör därför istället lämpligen tillgodoses genom ett arrende.

Lantmäteriets bedömning visar på en värdeförändring om 20,4 procent. Det ifrågasätts om denna värdeförändring är förenlig med villkoren om graderingsvärde enligt 5 kap. 8 § FBL, särskilt med hänsyn till att det är fråga om en större fastighet. Vidare är lantmäteriets beräkning i sig felaktig. Fastigheten Y utgör ingen

exploateringsfastighet och det åsatta värdet om 15 kr/kvm för land är för högt. Dessutom är vattenområdet (50 kr/kvm) kraftigt undervärderat.

En känslighetsanalys ger vid handen att ett marginellt minskat värde på landområdet och/eller ett marginellt ökat värde på vattenområdet ger ett graderingsvärde som strider mot bestämmelsen om graderingsvärdet i FBL. Exempelvis skulle en justring av värdet för landområdet från 15 kr/kvm till 10 kr/kvm medföra en värdeförändring om cirka 26 procent med ett oförändrat värde på vattenområdet. Med hänsyn till att en värdeförändring om 20 procent inte utgör en absolut gräns för tillåtligheten enligt praxis samt med beaktande av utfallet av en känslighetsanalys, borde lantmäteriet ha funnit att det saknas förutsättningar för att genomföra fastighetsregleringen med hänsyn till fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL.

Den externa värderingen och förhållandena avseende avkastningsvärdet samt övrigt jämförelsematerial som kommunen åberopat, styrker att graderingsvärdet för fastigheterna Y minskas väsentligt i en sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för kommunen om fastighetsregleringen skulle genomföras.

Föreningens bemötande av kommunens yttrande.

Kommunens resonemang om samhällsintresset är svårförståeligt. Det har ingenstans hävdats att bryggområdet skulle behövas för annat ändamål än småbåtshamn. Kvarstår då rampen som uppenbarligen anses ha en avgörande betydelse för Häröns framtida utveckling. Att anordningarna på Y inte kunnat användas vid anläggandet av samhällsnyttiga anordningar på Härön säger bara att kommunen för närvarande inte har anlagt motsvarande ramp på egen fastighet. Goda möjligheter borde finnas att anlägga en ramp i anslutning till nuvarande färjeläge för färjan till Härön. Enligt uppgift pågår för närvarande en upphandling avseende ny färja och därmed nödvändig anpassning av färjelägena på både Tjörn- och Härösidorna. Anläggandet av en ramp borde lämpligen kunna ske i samband med dessa arbeten. Hamnen är dessutom tillgänglig från allmän väg (Färjevägen). Även på Härön ansluter färjeläget allmän väg.

Beträffande rampen vid Kyrkesunds båthamn så saknas förbindelse med allmän väg. Även i övrigt är rampen sämre belägen i förhållande till angoringspunkt på Härön än vad en ramp vid färjeläget skulle vara.

Kommunen har i dagsläget ingen rätt att utan medgivande från föreningen använda rampen, men kommunens ställning påverkas knappast till det sämre bara för att vattenområdet överförs. Om det mot förmodan skulle visa sig att befintlig ramp ändå är oundgängligen nödvändig för allmänintresset finns goda möjligheter att lösa frågan i framtiden. Såvitt kan bedömas lägger allmänintresset inte något hinder i vägen för regleringen.

Angående graderingsvärdet i 5 kap. 8 § FBL

Kommunen återkommer till antalet båtplatser. Tillståndet avseende 250 båtplatser hänför sig till det tillstånd som meddelades i samband med att nuvarande bryggor anlades. En ytterligare utbyggnad utöver de 181 båtplatser som finns kräver att befintliga bryggor rivs och ersätts med helt nya anläggningar. Det går alltså inte, som kommunen hävdar, att göra en ytterligare utbyggnad inom befintligt vattenområde.

Jämförelsematerial

Kommunen har hänvisat till ett antal andrahandsupplåtelser. Man kan fråga sig om värdet på andrahandsupplåtelser för enstaka båtplatser för en begränsad tid har någon relevans för bedömningen av ett kvm-pris för ett helt vattenområde. Man får också se till vilka faciliteter och service de olika marinorna har. Kyrkesunds båthamn erbjuder båtplats plus parkering och ramp. Det räcket att gå in på hemsidorna för Björholmens och Mossholmens marinor för att inse att en plats där inte kan jämföras med en i Kyrkesund. Även den intilliggande Sunna marina har bättre faciliteter än Kyrkesunds båthamn. Det är heller inte säkert att annonsörena lyckats hyra ut platserna till angivna priser.

Muddring

Lantmäteriet har gjort en korrekt bedömning av nuvärdet av ett muddrat område. Graderingsvärdet ska emellertid avse vattenområdets värde i ”obebyggt” skick,

d.v.s. innan muddring utförts. Graderingsvärdet kan uppskattningsvis bedömas till mellan 500 000 och 600 000 kronor. Föreningen anser därför att lantmäteriet övervärderat vattenområdet.

Särskilt om avkastningsvärdet

Beträffande Norconsults avkastningsvärdering så har, förutom i tidigare yttrande påvisade felaktigheter, inte heller tagits hänsyn till att föreningen ålagts att anlägga bl.a. spolplatta och anordningar för slamsugning m.m. Kostnaderna för detta torde uppgå till mellan 300 000 och 500 000 kronor.

Övriga jämförelseobjekt

Kommunen återkommer till den överenskommelse som träffades i samband med en fastighetsreglering avseende bryggplatser. Föreningen vidhåller sin uppfattning att ett servitut för mindre brygga inte är jämförbart med en båtplats i en marina. Servitutet ger större säkerhet och en mindre brygga är inte liktydig med endast en båtplats. En överenskommelse i ett domstolsärende träffas dessutom under så speciella omständigheter att den inte konstituerar ett marknadsvärde.

De åberopade försäljningarna i Skärhamn är, som föreningen visat i sitt tidigare yttrande, på intet sätt jämförbara med ett vattenområde för en befintlig båthamn.

Kommunen har kommenterat de kommunala försäljningar som föreningen åberopat. Beträffande Ängeviken är det svårt att förstå vad kommunen vill visa annat än att man anser att föreningen misstolkat priset. Föreningen hävdar att så inte är fallet.

Vad gäller SF marina återspeglar priset enligt kommunen inte marknadsvärdet eftersom avsikten var att vitalisera och utveckla hamnen i Wallhamn. Förklaringen är märklig. Använder sig inte kommunen av marknadsvärdet när det gäller kommersiell verksamhet? Istället hänvisar kommunen till en fastighetsreglering där drygt hälften av överfört område avser mark. Enligt Lantmäteriets akt avsåg regleringen överföring av mark från industrienheter Y3 och Y1 till industrienheten Z1. Fastigheten Y1, som utplånades genom regleringen,

bestod till knappt hälften av vattenområde. Vallhamn 3:4 och 3:16 hade samma ägare och ersättningarna sattes till 12 500 respektive 750 000 kronor. Uppdelningen av ersättningen får ses som en teoretisk räkneoperation. Syftet med regleringen anges vara att möjliggöra tillverkning inomhus samt sjösättning/skeppning från den egna fastigheten. Gällande detaljplaner anger användningssättet industri. Regleringen torde halt sakna relevans i sammanhanget.

Ytterligare jämförelseobjekt åberopas – arrendeavtal med Hamn och fritidsföreningen Viks Ödegärde

Kommunen hänvisar till ett avtal om lägenhetsarrende som under 2013 träffats mellan kommunen och Hamn- och fritidsföreningen Viks Ödegärde med villkor som överensstämmer med vad som erbjudits Kyrkesunds Båthamnsförening. Att en förening träffat ett avtal med kommunen kan inte heller ha skapat en ersättningsnivå som gäller för andra fastighetsägare. En betydande skillnad föreligger också mellan de båda föreningarna. När det gäller Viks Ödegärde så äger kommunen mark i anslutning till vattenområdet och skulle självt kunna anlägga en mindre båthamn, även om detta torde kräva ändring av gällande plan. När det gäller Kyrkesunds båthamn så äger kommunen ingen mark som angränsar vattenområdet. Detta gäller för övrigt hela Limhamnsviken. De båda hamnanläggningarna är därför inte jämförbara.

Båthamnsföreningens uppfattning om graderingsvärdet

Ett tillståndsbeslut fattas för att avgöra fastighetsbildningens tillåtlighet innan mer omfattande åtgärder vidtas. Det ligger därför i sakens natur att den graderingsvärderingen blir översiktlig. Ett syfte är ju bl.a. att undvika en mer omfattande och dyrbar värdering om begärd åtgärd inte skulle visa sig tillåtlig enligt 5 kap. 8 § FBL.

Föreningen delar lantmäteriets slutsats att regleringen är tillåtlig. Föreningen anser dock att lantmäteriet gjort vissa felbedömningar och att minskningen i graderingsvärdet är avsevärt mindre än vad lantmäteriet kommit fram till. Dessa synpunkter har också framförts i tidigare yttrande. Det överensstämmer också med vad parterna var överens om vid det första sammanträdet 2013-05-07, d.v.s. att vattenområdena skulle anses som kvartersmark samt att det var råtomtsvärdet som skulle beaktas.

Det är framförallt två punkter där föreningen har erinringar mot värderingen:

1. Vattenområdet ska värderas i ursprungligt skick, d.v.s. före utförd muddring. Dessutom bör åtminstone djuprännan, även om den ligger inom Vb-område, räknas som V-område eftersom den används av flera fastigheter inom Limhamnsviken och snarast kan betraktas som allmänt vatten.
2. Kommunens återstående vattenområde ger möjlighet att anlägga ytterligare bryggor, dels mindre bryggor i Kyrksundet, dels i Limhamnsviken. Dessutom torde hyra/försäljning av vattenområde vara en möjlighet för vissa befintliga bryggor inom vattenområdet. Det finns följaktligen ett inte obetydligt förväntningsvärde på det resterande vattenområdet.

Med dessa korrigeringar kan graderingsvärdet för vattenområdet inom byggnadsplanens bryggområde uppskattas till mellan 500 000 och 600 000 kronor och värdet på kommunens övriga vattenområde lågt räknat kan uppskattas till mellan 50 000 och 100 000 kronor.

Om man väljer summorna 510 000 kronor (reducering gjord för djuprännan) för Vb-området respektive lägger till ett övärde för kommuns återstående vattenområde med 75 000 kronor blir fastighetens totala graderingsvärde ca 4 510 000 kronor. Värdet på det vattenområde som ska överföras blir 510 000 kronor. Minskningen av graderingsvärdet blir då ca 11 – 12 %. Minskningen i graderingsvärde är således väl inom vad som är tillåtligt.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

BEVISNING

Kommunen har som skriftlig bevisning åberopat värdebedömning utförd av H J, Norconsult AB. Föreningen har som skriftlig bevisning åberopat yttrandet från L E, LERKY Lantmäterikonsult. Båda parter har dessutom som skriftlig bevisning åberopat en mängd jämförelseobjekt.

Tjörns kommun har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med H J.
Föreningen har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med L J, C H, L E.
Vittnena uppgav under förhören i huvudsak följande.

L J

På 60-talet ansåg många att nordvästra delen av Tjörn inte var prioriterat av kommunen. Man insåg att det vore bra att låta exploitörer ordna med fritidsbebyggelse. De som köpte en tomt ville ha båt och bada. Förutsättningarna för det är med tanke på lerbottnarna inte de bästa. Då bildades badplats- och båthamnsföreningen. Vid det första konstituerande mötet var ”Tjörnkungen” med och sa att kommunen hade intresse av att de berörda frågorna blev lösta och var villig till att medverka, om man fick garantier att det inte skulle kosta kommunen något. De som skulle göra detta var framförallt företaget Västkusttomter som planlade och sålde de här tomterna. Flytbryggor lades ut i viken, men det var för grunt. Det fanns inga naturliga förutsättningar då det var lerbottnar och grunt vatten.

1974, då vissa hade skaffat båt, förtöjda vid bojar i farledskanten, andra hade småbåtar längs med bergen, påbörjades arbetet med att planera för en småbåtshamn. Man började med att tackla svårigheterna, bland annat med muddermassorna, och försökte få en lämplig utformning. Han märkte hela tiden den positiva inställningen att hjälpa till från kommunen – både politiker och tjänstemän. Det fanns inte i tankarna att man skulle komma att ta betalt, utan var snarare tacksamma att de boende själva löste problemet. Arbetet med muddringen av hamnområdet utfördes av Vägverkets mudderflotta. De gjorde ett bra jobb och man har inte behövt göra något därefter. Bryggorna som anlades samtidigt står än idag. Han tror att det var 1975/76 som man muddrade och anlade bryggorna. På den tiden talades det aldrig om att föreningen skulle köpa vattenområdet, vilket kanske var naivt. Men det fanns inte i tankarna att kommunen skulle börja ta betalt när föreningen hade lagt ner allt detta arbete.

CH

Han är åretruntboende på Härön. Som sådan har han engagerat sig i ett antal samhällsfrågor, speciellt på ön och då framförallt kommunikationen med fastlandet. Det är lite speciellt att bo på en ö. För att ha en permanentbostad behöver man en brygga på Tjörnsidan för att parkera sin båt vid. Det finns en färjeförbindelse men den är väldigt begränsad. Därför finns det ett behov för dem som bor året runt på Härön att ha en egen båt.

I början av 2000-talet var det aktuellt med vatten och avlopp på Kyrkesundsidan. De boende på Härön ville också vara med och få en anslutning till det kommunala va-nätet, men kommunen hävdade att det inte ingick i kommunens verksamhetsområde. Häröborna fick då bilda en egen va-samfällighet. Till slut fick de tillstånd att koppla på sig på Kyrkesundsidan och de fick en reducerad inkopplingsavgift av kommunen. Det som då var intressant var hur transportererna av material för anläggande av ledningen på Härön skulle skötas. De fick lite stöd av kommunen som la ett toppskikt på rampen som fanns vid Kyrkesunds Båthamnsförenings hamn. Ytskiktet på rampen gick dock sönder första gången de lade till med en båt. Enligt hans uppfattning har kommunen övervärderat rampen. Den används knappast alls av Häröborna. Den ligger längst in i viken.

Vad de som bor på Härön hela tiden hävdar är att de ska ha en vettig överfart vid den befintliga hamnanläggningen på Tjörnsidan nära där den allmänna vägen går ner till hamnen. På andra sidan Kyrkesund går det också en allmän väg. På Härön finns ingen kommunal väg eller gata. De vägar som inte är allmän väg med staten som väghållare, sköts av vägföreningen Kyrkesund-Häröns vägsamfällighet. Det som de är mest bekymrade över idag är att de inte får till stånd en dialog med kommunen i färjefrågorna. De vet att det finns ett uppdrag från Västtrafik att upphandla en ny färja. Man har dock inte fått vara med i en dialog om hur det nya färjeläget ska se ut. Man borde passa på nu när man ska upphandla en ny färja att göra en ramp vid vändplatsen på Tjörnsidan. Det lilla behov de har på ön är att kunna få över lite gods på den ordinarie färjan. Man har försökt att få till en dialog med

kommunen men får inga svar. Man måste kunna säkerställa kommunikationen mellan ön och fastlandet.

L E redogjorde för sin bedömning, huvudsakligen i enlighet med tidigare inlämnade yttranden.

HJ redogjorde för sin värdebedömning och hur han ser på Lantmäterimyndighetens värdering, huvudsakligen i enlighet med tidigare inlämnade yttranden.

Rättegångskostnader

Kommunen yrkar ersättning för rättegångskostnader om totalt 58 570 kronor. Föreningen vitsordar inte det yrkade beloppet. Enligt föreningen ska kommunen endast få ersättning för externa kostnader och inte för eget arbete. Om kommunen även ska få ersättning för eget arbete så ska timkostnaden avspegla den verkliga kostnad som kommunen har för lön till sina tjänstemän, inte samma timkostnad som konsultarvode.

Föreningen yrkar på ersättning för rättegångskostnader om totalt 49 192 kronor. Kommunen vitsordar inte den yrkade ersättningen för konsulten L E, eftersom det inte framgår om kostnaden i dess helhet hänförs till målet i mark- och miljödomstolen.

DOMSKÄL

Frågan i målet gäller om det överklagade tillståndsbeslutet är förenligt med bestämmelserna i 3 kap. 1 § och 5 kap. 8 § FBL. Kommunen har även ifrågasatt lämpligheten av att dela upp förrättning på sätt som lantmäteriet gjort genom att meddela ett tillståndsbeslut utan att ta ställning till ersättningsfrågan.

Tillståndsbeslut

Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand och

hinder inte möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut (tillståndsbeslut), 4 kap. 26 § FBL.

Eftersom tillåtligheten av den sökta fastighetsregleringen ifrågasatts och omfattande och kostsamma utredningar krävs för att bedöma ersättningsfrågan har lantmäteriet enligt mark- och miljödomstolen haft grund för att i det här fallet dela upp förrättningen och först ta ställning till tillåtligheten av den sökta fastighetsregleringen i ett särskilt tillståndsbeslut.

Är fastighetsregleringen förenlig med lämplighetskravet i 3 kap 1 § FBL

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Den i målet aktuella småbåtshamnen har anlagts av föreningen och funnits där sedan mitten av 1970-talet. Genom fastighetsregleringen, som innebär att vattenområdet med småbåtshamnen överförs till föreningens fastighet Tjörn X, omvandlas brygganläggningarna från lös egendom till fast egendom. Fastigheten Tjörn X blir därmed en hamnfastighet med småbåtshamn och intilliggande mark för grönområde och parkering. Det aktuella vattenområdet är enligt gällande detaljplan avsett för dels vattenområde med bryggor samt dels vattenområde. Mark- och miljödomstolen finner därför att fastighetsregleringen är förenlig med det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § först stycket FBL.

Enligt 3 kap. 1 § andra stycket FB får inte fastighetsbildning äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller

äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetbildning.

Kommunen har gjort gällande att ändamålet med regleringen lämpligen bör tillgodoses på annat sätt, nämligen genom upplåtelse av vattenområdet med arrende, och att den därför inte är tillåtlig enligt 3 kap. 1 § andra stycket FBL.

Syftet med kravet i 3 kap. 1 § andra stycket FBL är att hindra att fastigheter bildas för sådana ändamål som lämpligen bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Det är markens, eller som i det nu aktuella målet vattenområdets användningssätt som ska prövas, inte ägarförhållandena. Användning av vattenområde för småbåtshamn är ett ändamål som normalt kan tillgodoses genom fastighetsbildning. Nuvarande användningen av vattenområdet överensstämmer med såväl den för området gällande detaljplanen som med kommunens översiktsplan. Det finns därför enligt mark- och miljödomstolen inget hinder med hänsyn till bestämmelsen i 3 kap. 1 § andra stycket FBL att genomföra den sökta fastighetsregleringen.

Är fastighetsregleringen förenlig med fastighetsskyddet enligt 5 kap. 8 § FBL

Enligt 5 kap. 8 § FBL ska vid fastighetsreglering iakttas att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

Det har inte ifrågasatts i målet annat än att det första villkoret i paragrafen, det s.k. ändamålsvillkoret är uppfyllt. Det kommunen har gjort gällande är att det andra villkoret i paragrafen, det s.k. storleksvillkoret, utgör hinder mot fastighetsregleringen.

Frågan i målet är därför om överföring av det aktuella vattenområdet till föreningens fastighet innebär en väsentlig minskning av graderingsvärdet för kommu-

nens fastighet Tjörn Y. Lantmäteriet har gjort bedömnigen att reglering-en skulle innebära en minskning av Tjörn Y:s graderingsvärde med unge-fär 20 %.

Kommunen å sin sida gör gällande att graderingsvärdet av kommunens fastighet minskar med ca 75 % medan föreningen anser att graderingsvärdet minskar med endast 11 – 12 %. Skillnaderna beror främst på vilket värde som åsätts det vattenområde som genom regleringen överförs till föreningens fastighet och det markområde på land tillhörande kommunens fastighet som inte är planlagt.

Regeln att graderingsvärdet inte får minskas väsentligt är att betrakta som en garanti för att en fastighet inte genom fastighetsreglering skall kunna drabbas av någon mera ingripande värdeminskning. Någon exakt gräns för tillåtna förändringar av graderingsvärden har inte uppställts, och frågan var gränsen går för en tillåten förändring kan påverkas bl. a. av vilket slags åtgärd det är fråga om.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att man vid bedömningen huruvida en minskning ska anses väsentlig bör fästa stort avseende vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Om deras ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse (se prop. 1969:128 s B 381 och SOU 1963:68 s 320).

Kommunens fastighet Tjörn Y har en areal om ca 43 ha. Det vattenområde som genom den aktuella fastighetsregleringen överförs till föreningens fastighet Tjörn X uppgår till totalt 28 728 kvm, vilket motsvarar ca 7 % av fastighetens totala areal. Kommunen har sedan mitten av 1970-talet upplåtit vattenområdet utan ersättning till föreningen, som anlagt och bekostat brygganläggningarna för småbåtshamnen. Som framgår ovan har domstolen konstaterat att det är uppenbart att den aktuella fastighetsregleringen är tillåtlig enligt det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § FBL. Vid sådant förhållande finns enligt mark- och miljödomstolen inte skäl att göra någon mer exakt beräkning av procentrelationerna, eftersom det endast är en av flera faktorer som inverkar på bedömningen. Även med beaktande av vad parterna anfört finner mark- och miljödomstolen att graderingsvärdet för fastigheten Tjörn Y genom fastighetsregleringen inte minskar i

så väsentlig grad att det utgör hinder för att genomföra den sökta fastighetsregleringen.

Sammanfattningsvis föreligger enligt mark- och miljödomstolen inte något hinder mot en överföring genom fastighetsreglering av de aktuella vattenområdena från kommunens fastighet Tjörn Y till föreningens fastighet Tjörn X.

Vid denna utgång i målet ska Tjörns kommun ersätta föreningen för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Det av föreningen yrkade beloppet är enligt domstolen skäligt, varför det i sin helhet ska dömas ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 24 juli 2014.

Bengt Johansson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Inge Jonsson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Josefine Gällerspång.