



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060103

**DOM**  
2019-04-01  
Stockholm

Mål nr  
F 11186-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-07 i mål nr F 4006-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. C.S.T.

2. Hans-Göran T

Ombud för 1 och 2: Advokaten Rudolf Laurin

### Motparter

1. Wei Chang

2. Per Nordqvist

Ombud för 1 och 2: Advokaten Thelma Fredin

3. Göteborgs kommun

Ombud: Jur.kand. Sonia Gallo

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande Älvsborg 555:163, 655:665 och 855:786 i Göteborgs kommun

Dok.Id 1474469

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Mark- och miljööverdomstolen
    - a) upphäver mark- och miljödomstolens domslut under punkterna 1–3 samt lantmäterimyndighetens beslut (ärendenummer O136931), förutom såvitt avser förrättningskostnaderna, och ställer in förrättningen.
    - b) upphäver mark- och miljödomstolens domslut under punkten 4 och förpliktar Wei Chang samt Per Nordqvist att betala ersättning till C.S.T. och Hans-Göran T för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 342 715 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 7 november 2017 till dess betalning sker. Av beloppet avser 237 500 kr ombudsarvode.
  
  2. Wei Chang och Per Nordqvist ska betala ersättning till C.S.T. och Hans-Göran T för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 150 000 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode.
-

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**C.S.T.** och **Hans-Göran T** (T.s) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering och bestämmande av likvidavräkning samt ställa in för-rättningen. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt prövning. T.s har i tredje hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma ersättningen till dem till – såsom de slutligen bestämt sitt överklagande – 550 000 kr. T.s har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, under alla omständigheter, ska upphäva förplikt-elsen för dem att ersätta Göteborgs kommun för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. T.s har slutligen yrkat att, för det fall de får bifall till överklag-andet i sak, Wei Chang och Per Nordqvist ska ersätta dem för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkade 342 715 kr och i Mark- och miljööver-domstolen med 275 181 kr.

**Wei Chang** och **Per Nordqvist** (Chang och Nordqvist) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Chang och Nordqvist har förklarat att om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att förutsättningar för överföring av del av Älvsborg 655:665 till Älvsborg 555:163 inte föreligger, vidhåller de inte att lantmäterimyndig-hetens beslut avseende överföring av del av Älvsborg 855:786 till Älvsborg 555:163 ska kvarstå. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööver-domstolen med 226 800 kr.

**Göteborgs kommun** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras och yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 19 500 kr.

## KARTA ÖVER DE BERÖRDA FASTIGHETERNA



## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**T.s** – som äger Älvsborg 655:665 – har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Det vidhålls att den del om ca 280 m<sup>2</sup> av fastigheten som inte används för bostadsändamål vid båtnadsbedömningen inte ska ingå i beräkningen av marginalvärdet. Området används som lagerlokal och påverkas inte av markavståndet utan utgör en särskild värderingsenhet. Endast bostadsdelen utgör en sådan värderingsenhet där vägledning kan sökas i lantmäteriets rapport gällande värdering av arealförlusten. För att

kunna tillämpa rapporten på ett korrekt sätt krävs att man utgår från den tomtareal som faktiskt används för bostadsändamål och beräknar marginalvärdet utifrån den arealen.

Underinstanserna har kraftigt underskattat värdeminskningen för den avträdande fastigheten då marköverföringen bl.a. innebär förlust av ett förråd och parkeringsplatser. För att kunna tillgodose fastighetens behov av parkering och förråd kommer lagerlokalen inte att kunna användas på samma sätt som tidigare. T.s tvingas därför upphöra med uthyrningen av lagerlokalen, som i dagsläget inbringar om-kring 42 000 kr per år i hyresintäkter, alternativt bygga om tomten vid bostadshuset. I båtnadsbedömningen ska även beaktas att det rör sig om en liten fastighet. Förrådet bör i vart fall inte tillmätas lägre värde för Älvsborg 655:665 än för Älvsborg 555:163.

Changs och Nordqvists fastighet är drygt 1 200 m<sup>2</sup> stor och väl lämpad för sitt ändamål. Något ytterligare behov av t.ex. parkeringsplatser eller förvaring finns inte. Förrådet fungerar redan nu som insynsskydd för Älvsborg 555:163. Byggrätten på Changs och Nordqvists fastighet är i princip redan utnyttjad och ska det byggas ytterligare på fastigheten krävs en planändring. Det finns inget behov för den fastigheten av markområdet som nu regleras.

Om Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att kraven enligt fastighetsbildningslagen är uppfyllda kan den tvångsvisa marköverföringen ändå inte komma till stånd eftersom den skulle inkräkta på T.s rätt till respekt för sin egendom enligt 2 kap. 15 § regeringsformen. De aktuella stadsplanerna är 50 år gamla och genomförande-tiden har löpt ut för länge sedan. Planernas syften har aldrig varit att reglera de nu be-rörda fastighetsförhållandena utan att tillgodose helt andra ändamål. Äganderätsfrågor var – försiktigt uttryckt – överhuvudtaget inte något som beaktades vid stadsplanernas tillkomst på 60-talet. Tomtindelningen från 1972 har inte föregåtts av någon båtnadsprövning och kunde inte överklagas. Trots detta har stadsplanerna och tomtindelningen som beslutades för mer än 40 år sedan utgjort grunden för bifall till den ansökta marköverföringen. Changs och Nordqvists fastighet är redan i nuvarande utformning lämp- lig för sitt ändamål, bl.a. är parkeringsfrågan redan löst. Att marköverföringen i och för sig skulle innebära en förbättring av Changs och Nordqvists fastighet utgör inte något

sådant allmänt intresse som är en första förutsättning för att en tvångsvis marköverföring ska få äga rum. Det allmänna intresse som skulle kunna motivera marköverföringen i detta fall – dvs. genomförandet av stadsplanerna och tomtindelningen – måste, om det alls kan anses föreligga, betraktas som mycket svagt. Vidare är det tydligt att det eftersträvade ändamålet – planenlighet med följd att bygglov kan beviljas – kan uppnås genom det mindre ingripande alternativet att tomtindelningen upphävs. Det råder ingen tvekan om att båda fastigheterna i sin nuvarande utformning är lämpliga för sitt ändamål. En tvångsvis marköverföring kommer redan mot denna bakgrund i konflikt med egendomsskyddet. Till detta kommer att T.s intresse av att behålla sin fastighet intakt är mycket starkt. Deras fastighet har alltsedan de bildades i början av 1900-talet varit disponerad på samma sätt, dvs. med ett markområde med en byggnad på östra sidan av Långedragsvägen. Möjligheten till parkering och förråd fungerar ändamålsenligt även idag och att ta en annan del av deras, förhållandevis lilla fastighet, i anspråk för dessa ändamål skulle ha stor negativ effekt för dem. Det är alltså uppenbart att den skada som den tvångsvisa marköverföringen skulle medföra för T.s är långt större än den fördel som skulle vinnas genom att Changs och Nordqvists fastighet blir planenlig. Åtgärden är också av den anledningen oförenligt med egendomsskyddet.

T.s ifrågasätter inte att kommunen har laga fång till fastigheten Älvsborg 855:786. Marköverföringen till Changs och Nordqvists fastighet avser emellertid endast 18 m<sup>2</sup> av Älvsborg 855:786 och den utredning som har presenterats visar att gränsen mellan T.s och kommunens fastighet är oklar. Det är visserligen riktigt att T.s fastighet Älvsborg 655:665 har avstått mark till kommunens fastighet Älvsborg 855:786 för breddningen av Långedragsvägen genom expropriation, men det är oklart hur mycket mark som omfattades av expropriationen. Någon faktisk gränsbestämning har aldrig skett. Det har inte framkommit att vägen skulle ha varit bredare än vad den är idag. Det är därför märkligt om fastighetsgränsen skulle gå under förrådsbyggnaden som låg där redan innan expropriationen genomfördes. Sannolikt tillhör därför dessa 18 m<sup>2</sup> T.s fastighet. Detta borde lantmäterimyndigheten ha utrett inför sitt beslut. Invändningen gällande fastighetsgränserna innefattar inte något nytt yrkande; T.s huvudyrkande vid överklagandet var att förrättningsbeslutet i

sin helhet skulle upphävas och förrättningen ställas in. Åberopande av nya omständigheter är tillåtet i denna typ av mål. Skälet till att detta inte framfördes hos lantmäterimyndigheten eller vid överklagandet var att T.s fick kännedom om förhållandet i ett sent skede av processen och att Chang och Nordqvist i mark- och miljödomstolen påkallade att överföringen mellan kommunens fastighet och deras skulle kvarstå även om det förelåg hinder för marköverföringen från T.s fastighet.

Om det blir aktuellt att ta ställning till T.s tredjehandsyrkande ska ersättningen beräknas utifrån det genomsnittsvärde om 3 664 kr/m<sup>2</sup> som parterna är ense om och med beaktande av förrådets uppskattade värde om 66 500 kr samt förrättningskostnader om 68 000 kr. Vidare ska ersättningen uppräknas till värdetidpunkten med 30 procent. Ersättningen ska bestämmas till 550 000 kr om båda markområdena (98 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup>) medräknas och till 465 000 kr om enbart 98 m<sup>2</sup> beaktas. Något påslag om 25 procent som mark- och miljödomstolen dessutom tillämpat ska rätteligen inte utgå och har därför inte tagits med i det slutligt yrkade beloppet.

Målet rör två motstående enskilda intressen, där T.s på ett förståeligt och rimligt sätt har försvarat sin grundlagsskyddade äganderätt. Det är inte motiverat att till någon del förplikta T.s att betala ersättning till kommunen för dess rättegångskostnader. I enlighet härmed riktar T.s sitt rättegångskostnadsyrkande enbart mot Chang och Nordqvist.

**Chang och Nordqvist** – som äger Älvsborg 555:163 – har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

De utredningar som T.s åberopat innehåller flera felaktigheter och motsägelser. Lantmäterimyndighetens värderingsman är helt oberoende och den värderingen ska därför ligga till grund för båtnadsbedömningen.

Vid marginalvärdeberäkningen ska hela T.s fastighet beaktas. T.s har velat men nekats att stycka sin fastighet i två och en uppdelning av fastigheten vid marginalvärdeberäkningen saknar stöd i lagstiftning, praxis och praktisk rättstillämpning. På Älvsborg 655:665 finns bl.a. ett område framför lagerbyggnaden som kan

nyttjas som parkering. Det är endast lagerbyggnaden som hyrs ut och inte marken. Lantmäterimyndighetens och mark- och miljödomstolens bedömning att marginalvärdet är lägre för den avträdande fastigheten är alltså korrekt baserat på (I) att det efter avståendet finns en möjlighet till parkering på fastigheten, (II) att fastigheterna strider mot detaljplan, (III) att förrådet ligger på prickad mark och (IV) att markområdet är skiljt från den frånträdande fastigheten genom plank och gata.

T.s sakkunniga har värderat förrådsbyggnaden olika och har inte beaktat att en del av förrådet ligger på kommunens mark. Förrådet skulle ha ett större värde på Changs och Nordqvists fastighet då de skulle kunna rusta upp det och använda det som förråd, lekstuga, garage osv. De skulle kunna dra in el till förrådet och även hyra ut det. Chang och Nordqvist kommer inte att riva förrådet, särskilt inte med hänsyn till att det ligger på prickad mark. Det medför olägenheter för Chang och Nordqvist att mark-en mot gatan inte tillhör deras fastighet. I samband med att de skulle dra in fiber från gatan uppstod allvarliga komplikationen eftersom fiberkabeln inte kunde dras i marken fram till deras fastighet. Möjligheten att söka bygglov har ett betydande värde. Det kan vara svårt att hitta köpare på den öppna marknaden till en planstridig fastighet. Deras hus är gammalt och ett flertal bygglovspliktiga åtgärder skulle behöva genomföras. Någon formell ansökan om bygglov har dock inte gjorts eftersom fastigheten inte är färdigbildad.

Som mark- och miljödomstolen har funnit kommer marköverföringen inte i konflikt med egendomsskyddet. En välfungerande fastighetsindelning utgör ett angeläget allmänt intresse och fastighetsregleringen har skett i enlighet med gällande detaljplan och detaljplanebestämmelser. Ett plangenomförande utgör typiskt sett ett angeläget allmänt intresse. Även om fastighetsregleringen har skett till förmån för ett enskilt intresse är den med hänsyn till det bakomliggande allmänna intresset – detaljplanegenomförandet – inte oförenlig med egendomsskyddet.

Invändningen om oklara äganderättsförhållanden gjordes i ett sent skede av processen. Det är utrett att kommunen är lagfaren ägaren till marken och det har inte funnits skäl att ifrågasätta detta. Mark- och miljödomstolen gjorde en korrekt bedömning när domstolen avvisade T.s yrkande i denna del. Under alla omständigheter har



T.s inte presenterat något underlag som medför att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten på grund av oklarheter avseende äganderätten till det markområde som kommunen är lagfaren ägare till.

Mark- och miljödomstolen har beräknat ersättningen korrekt, förutom att ett påslag om 25 procent inte ska utgå, vilket får beaktas för det fall Mark- och miljööverdomstolen avser att ändra ersättningen i höjande riktning.

**Göteborgs kommun** – som äger Älvsborg 855:786 – har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Syftet med marköverföringen från kommunen till Chang och Nordqvist var att deras fastighet skulle bli planenlig. Kommunen är lagfaren ägare till marken och har rätt att förfoga över den. T.s har inte genom den utredning som lagts fram visat att marken inte tillhör kommunen. Det finns således inga oklarheter i fråga om äganderätten till marken.

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

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

#### *Allmänna utgångspunkter för prövningen*

Som framgår av Högsta domstolens avgörande NJA 2018 s. 753 kräver 2 kap. 15 § regeringsformen att det görs en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen i varje enskilt fall som gäller tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Som understryks i avgörandet fick bestämmelsen i 2 kap. 15 § regeringsformen sin nuvarande utformning i samband med att Europakonventionen inkorporerades i svensk rätt och regeringsformens bestämmelse knyter därmed nära an till egendomsskyddet enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Enligt den nyss nämnda artikeln ska varje fysisk och juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag.

En första förutsättning för att kunna genomföra en tvångsvis marköverföring är att åtgärden har stöd i lag, i detta fall att samtliga krav som föreskrivs i fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Om så skulle vara fallet krävs att prövningen går vidare med en fristående proportionalitetsavvägning. Enligt det nyss nämnda avgörandet omfattar proportionalitetsprincipen då en prövning i tre led: om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet), om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ (nödvändighet) och slutligen om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening).

Även om det i detta fall ligger nära till hands att omedelbart konstatera att en tvångsvis marköverföring inte kan komma till stånd då den inte uppfyller kravet på proportionalitet i strikt mening, får prövningen inledas med en bedömning av om åtgärden har stöd i lag. Mark- och miljööverdomstolen tar därför först ställning till om kraven i fastighetsbildningslagen är uppfyllda.

*Fastighetsbildningslagens krav – särskilt båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §*

T.s har främst ifrågasatt att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen är uppfyllt. I den delen gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

För att båtnad ska föreligga krävs att värdeökningen av Changs och Nordqvists fastighet Älvsborg 555:163, som ska erhålla marken och byggnaden, överstiger summan av värdeminskningen av T.s fastighet Älvsborg 655:665, förrättningskostnaderna och övriga ekonomiska olägenheter för T.s. Värdeförändringen bedöms som utgångspunkt genom en uppskattning av fastigheternas totala marknadsvärde före och efter åtgärden. Eftersom den metoden anses svårtillämpad i praktiken uppskattas i stället ofta båtnaden direkt utifrån markområdets värde för den avträdande respektive den tillträdande fastigheten. I detta fall har båtnaden direktuppskattats med utgångspunkt i Lantmäteriets rapport ”Småhustomters marginalvärden” (LMV-Rapport 1986:16). Enligt rapporten uppgår marginalvärdet vid ett mindre intrång

(ca 50–100 m<sup>2</sup> eller 5–10 procent av fastigheten) till 25–35 procent av genomsnittsvärdet för tomtmarken. Marginalvärdet ökar med större överförd areal, högre fastighetsvärde, mindre tomtareal och större närhet till byggnad. Marginalvärdet ligger dock normalt inom intervallet 20–50 procent av genomsnittsvärdet såvida inte intrånget är särskilt påträngande. Parterna har i flera delar skilda uppfattningar om hur principerna som kommer till uttryck i rapporten ska tillämpas här, bl.a. gäller det om hela eller endast del av T.s fastighet ska ingå vid beräkningen av marginalvärdet. Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig visserligen till mark- och miljödomstolens och lantmäterimyndighetens bedömning att hela T.s fastighet ska beaktas vid beräkningen av marginalvärdet men Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att utveckla detta ytterligare. Mark- och miljööverdomstolen delar nämligen i flera avseenden inte de övriga utgångspunkter som lantmäterimyndighetens båtnadsutredning och beslut vilar på, och därmed inte heller mark- och miljödomstolens och lantmäterimyndighetens slutsats i fråga om båtnad.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att T.s fastighet Älvsborg 655:665 är förhållandevis liten, att det aktuella markområdet alltsedan fastigheten bildades har utgjort en integrerad del i densamma och att gatan – idag en lågtrafikerad återvändsgata – inte kan anses ha någon egentlig betydelse för en ändamålsenlig användning av markområdet för parkering och förråd. Vägen har enligt Mark- och miljööverdomstolen inte en sådan uppdelande eller avskiljande effekt som lantmäterimyndighetens beslut utgår från. Möjlighet till parkering på den egna fastigheten måste antas vara av betydande värde i det aktuella området. Även om parkering skulle kunna anordnas på den kvarvarande fastigheten, får ett sådant ianspråktagande antas påverka fastighetens värde klart negativt. Vid en marginalvärdeberäkning finns det därför enligt Mark- och miljööverdomstolen mening i vart fall inget stöd för att tillämpa en lägre nivå än de ca 30 procent av genomsnittsvärdet för tomtmarken som enligt rapporten normalt tillämpas för mindre intrång.

Vad gäller Changs och Nordqvists fastighet Älvsborg 555:163 konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att den är relativt stor, att infart är ordnad på ett tillfredsställande sätt, att parkering är tillgänglig på fastigheten och att fastigheten genom mur och uppvoxna träd är avgränsad mot T.s fastighet och därmed gatan. Att fastigheten är

en skafittomt saknar enligt Mark- och miljööverdomstolen betydelse i sammanhanget. Att marköverföringen skulle innebära att fastigheten blir planenlig kan knappast beaktas vid själva marginalvärdeberäkningen; den beräkningen bygger på det överförda markområdets storlek. Mark- och miljööverdomstolen delar således inte bedömningen att en så hög nivå som 75 procent av genomsnittsvärdet för tomtmarken kan tillämpas vid en marginalvärdeberäkning för Changs och Nordqvists fastighet.

Det saknas anledning att anta att förrådet har högre värde för Chang och Nordqvist än för T.s, varför det kan bortses från vid båtnadsbedömningen.

Med dessa utgångspunkter krävs för att båtnadsvillkoret ska vara uppfyllt att en väsentligen högre nivå än den generellt tillämpade om ca 30 procent ska användas vid beräkningen av marginalvärdet för Changs och Nordqvists fastighet än för T.s. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det tydligt att utredningen inte ger stöd för detta. Att Changs och Nordqvists fastighet skulle bli planenlig kan inte åsättas ett värde i absoluta tal som ensamt förändrar denna bedömning. I den delen förtjänar det att framhållas att planligheten kan uppnås på annat sätt, nämligen genom att tomtindelingen upphävs. Till skillnad från lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. Det är alltså inte förenligt med fastighetsbildningslagen att genomföra marköverföringen. Vid denna bedömning finns det inte anledning för Mark- och miljööverdomstolen att utveckla sin syn på övriga villkor i fastighetsbildningslagen.

*Egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § regeringsformen*

Även om slutsatsen ovan innebär att T.s förstahandsyrkande ska bifallas finns det, bland annat med hänsyn till att Högsta domstolens tidigare nämnda avgörande meddelades efter det att mark- och miljödomstolen dömde i detta mål, skäl för Mark- och miljööverdomstolen att också beröra frågan om en tvångsvis marköverföring skulle vara förenlig med T.s rätt till respekt för sin egendom.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening framstår det som tveksamt om det i detta fall alls kan sägas föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse som kan motivera ett ingrepp i egendomsskyddet. Ändamålet som skulle kunna motivera ingreppet är att uppnå planenlighet. Som utgångspunkt får i regel ett plangenomförande visserligen antas innefatta ett angeläget allmänt intresse. I detta fall rör det sig emellertid om stadsplaner och en tomtindelning som beslutats för mycket länge sedan och där de berörda fastigheterna är varaktigt lämpade för sitt ändamål i sin nuvarande utformning. Det måste därför ifrågasättas om uppnående av planenlighet i sig här utgör ett sådant angeläget allmänt intresse som kan motivera en inskränkning i egendomsskyddet. Under alla förhållanden måste i så fall detta allmänna intresse betraktas som mycket svagt. Vidare är det uppenbart att det skulle kunna tillgodoses genom en väsentligen mindre ingripande åtgärd än en tvångsvis marköverföring, nämligen genom att tomtindelningen i stället upphävs. Tomtindelningen kan idag inte anses fylla någon funktion utan måste ses i ljuset av att detaljplanens mer övergripande syfte numera saknar aktualitet. Redan detta innebär att marköverföringen strider mot egendomsskyddet och inte får genomföras. Till detta kommer att det enligt Mark- och miljööverdomstolen står klart att proportionaliteten i strikt mening inte är uppfylld i detta fall, inte minst med hänsyn till att T.s har ett starkt intresse av att inte utsättas för åtgärden. Att genomföra en tvångsvis marköverföring skulle alltså komma i konflikt med T.s rätt till respekt för sin egendom enligt 2 kap. 15 § regeringsformen. Också av denna anledning ska lantmäterimyndighetens beslut upphävas.

### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen har kommit fram till att värdeökningen av Changs och Nordqvists fastighet Älvsborg 555:163 inte överstiger summan av värdeminskningen av T.s fastighet Älvsborg 655:665 och förrättningskostnaderna. Eftersom båt-nadsvillkoret inte är uppfyllt är marköverföringen inte förenlig med fastighetsbildningslagens krav. Under alla omständigheter skulle den tvångsvisa marköverföringen komma i konflikt med T.s rätt till respekt för sin egendom enligt 2 kap. 15 § regeringsformen. Lantmäterimyndighetens beslut ska därmed upphävas, förutom såvitt avser förrättningskostnaderna, och förrättningen ställas in.

*Rättegångskostnader*

I mål av detta slag får domstolen, 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. (Se 16 kap. 14 § första stycket och 17 kap. 3 § första stycket fastighetsbildningslagen.)

Mellan T.s och Chang samt Nordqvist föreligger ett tydligt motsatsförhållande. Så är inte fallet i förhållande till kommunen. Det är därför skäligt att Chang och Nordqvist, men inte kommunen, såsom förlorande sakägare ersätter T.s för deras rättegångskostnader. T.s har fått bifall till sitt förstahandsyrkande och är att betrakta som fullt ut vinnande. T.s har därmed rätt till ersättning av Chang och Nordqvist för sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen, i den utsträckning kostnaderna varit skäligen påkallade för att tillvarata deras rätt (18 kap. 1, 8 och 15 §§ rättegångsbalken).

T.s har yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med sammanlagt 342 715 kr. Av beloppet avser 237 500 kr ombudsarvode motsvarande 95 timmars arbete, 86 215 kr utlägg för sakkunnige Torgny Svensson, 15 000 kr utlägg för sakkunnige Anders Dahlsjö, 2 500 kr utlägg för värdering till Svensk Fastighetsförmedling och 1 500 kr utlägg för värdering till Fastighetsbyrån. I Mark- och miljööverdomstolen har T.s yrkat ersättning med 275 181 kr. Av beloppet avser 206 250 kr ombudsarvode, 34 000 kr utlägg för sakkunnige Anders Dahlsjö och 34 931 kr utlägg för sakkunnige Torgny Svensson. Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Chang och Nordqvist har gjort gällande att T.s inte har rätt till ersättning för de kostnader som hänför sig till frågan om äganderätten till det markområde som omfattas av överenskommelsen mellan kommunen och Chang samt Nordqvist; de har gjort gällande att invändningen i denna del framställts i obstruerande syfte. De har inte vitsordat de yrkade ersättningarna och har ifrågasatt att utläggerna för sakkunniga är ersättningsgilla med hänsyn till att T.s har företräts av rättsbildat ombud i båda instanser.

Vad först gäller utlägget för äganderättsutredningen gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Båda fastighetsbildningsåtgärderna har initierats av Chang och Nordqvist och de har handlagts gemensamt hos lantmäterimyndigheten. Äganderätten till det aktuella markområdet om 18 m<sup>2</sup> har betydelse för om fastighetsbildningen ska kunna genomföras. T.s förstahandsyrkande vid överklagande till mark- och miljödomstolen innefattade att lantmäterimyndighetens beslut skulle upphävas i sin helhet och förrättningen ställas in. Chang och Nordqvist yrkade i mark- och miljödomstolen att fastighetsregleringen skulle kvarstå avseende det aktuella området även om beslutet avseende marköverföringen från T.s fastighet skulle upphävas. Till skillnad från mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen att andrahandsyrkandet om återförvisning för utredning av äganderättsfrågan hade kunnat prövas i målet. Under sådana förhållanden har det varit påkallat för T.s att argumentera och lägga fram utredning i äganderättsfrågan. Rätt till ersättning för sådana kostnader föreligger således.

Målet rör tvångsvis överföring av mark och får därmed anses vara av stor vikt för T.s. Varken sak- eller rättsfrågorna har varit okomplicerade. Mark- och miljööverdomstolen finner mot bakgrund av målets art och omfattning att den av T.s yrkade ersättningen i mark- och miljödomstolen är skälig. Chang och Nordqvist ska därmed betala ersättning till T.s för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 342 715 kr.

När det gäller kostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen kan följande konstateras. Angående utläggen för sakkunniga har deras medverkan här i allt väsentligt avsett att biträda ombudet i fråga om rättslig argumentation. Utläggen för Torgny Svensson och Anders Dahlsjö i Mark- och miljööverdomstolen kan, med hänsyn till att T.s haft biträde av rättsbildat ombud, inte anses ha varit skäligen påkallade för att tillvarata T.s rätt. När det gäller ombudsarvode har det inte förekommit någon omfattande skriftväxling i Mark- och miljööverdomstolen men sammanträde och syn har hållits. Vid en samlad bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen T.s skäligen tillgodosedda med ersättning om 150 000 kr avseende ombudsarvode.

Kommunen är att betrakta som tappande part och har därmed inte rätt till ersättning för rättegångskostnader.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig) samt tf. hovrättsassessorn Lina Lundgren.

Skiljaktig mening, se nästa sida.



### SKILJAKTIG MENING

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig i huvudsaken och anför följande.

Jag delar mark- och miljödomstolens bedömning att villkoren i 3 kap. 2 §, 5 kap. 5 – 8 §§ fastighetsbildningslagen (FBL) är uppfyllda. Vidare blir bägge fastigheterna lämpliga enligt 3 kap. 1 § FBL efter fastighetsregleringen.

#### *Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL*

En fastighetsreglering får enligt 5 kap. 4 § FBL ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Båtnadsvillkoret innebär således att regleringen måste ”gå med vinst”. Värdestegringen för tillträdande fastighet måste således vara så stor att den överstiger såväl värdeminskningen på avstående fastighet, normala kostnader för förrättningen och övriga ekonomiska olägenheter som ägarna till avstående fastighet kan drabbas av men som inte påverkat fastighetens marknadsvärde. Detta ger att värderingen primärt ska avse fastigheternas marknadsvärdeförändringar för att därefter kompletteras med uppgifter om förrättningskostnad och förluster för avstående fastighets ägare utöver marknadsvärdeminskningen.

Med tanke på att dessa bedömningar av naturliga skäl kommer att vara behäftade med större eller mindre osäkerhet så krävs alltid en viss säkerhetsmarginal. Ju större osäkerhet som finns desto större måste säkerhetsmarginalen vara (jämför prop. 1969:128 Del B s. 349).

Klagandena har argumenterat för att den del av deras fastighet Älvsborg 655:665 som hyrs ut, den gamla smedjan om ca 55 m<sup>2</sup> med kringliggande markområde om ca 280 m<sup>2</sup> inte skall ses som en del av den avstående fastigheten eftersom den under mycket lång tid brukats som en separat enhet. Jag gör dock den bedömningen att hela fastighetens areal ska vara utgångspunkt för värderingen. Detta dels då båtnadsbedöm-

ningen ska utgå från fastigheternas värdeförändringar men även att det avkastningsvärde som de klagande angett att fastighetsdelen har ligger långt under det marginalvärde som denna del bedöms ha för Älvsborg 655:665.

Eftersom marknadsvärdeförändringarna för berörda fastigheter knappast kan bedömas med hjälp av direkta ortsprisjämförelser får man till hjälp vid värderingen, såsom både lantmäterimyndigheten och klaganden gjort, utnyttja en rapport från Lantmäteriet, *Småhustomters marginalvärden* (LMV-rapport 1986:16).

Syftet med rapporten är att presentera en metod för bedömning av marknadsvärde-minskning när mindre markområden på en småhusfastighet tas i anspråk för gator m.m. Metoden ger därför enbart stöd för bedömningen av hur arealförändringarna påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vilken påverkan på marknadsvärdet som övriga effekter såsom, byggrätt, bebyggelse, uthyrning m.m. har får bedömas separat.

Enligt rapporten uppgår marginalvärdet vid ett mindre intrång, ca 50 – 100 m<sup>2</sup>, eller 5 – 10 % av fastigheten till 25 – 35 % av genomsnittsvärdet för tomtmarken. Marginalvärdet ökar med större överförd areal, högre fastighetsvärde, mindre tomtareal och större närhet till byggnad. Marginalvärdet ligger dock normalt inom intervallet 20 – 50 % av genomsnittsvärdet såvida inte intrånget är särskilt påträngande, t.ex. nära byggnad eller innebär förlust av insynsskydd.

*Marginalvärdet för avstående fastighet Älvsborg 655:665*

Lantmäteriet har utgått från en tomtmarksareal på 865 m<sup>2</sup> och ett tomtmarksvärde på 4 000 000 kr vilket innebär ett genomsnittsvärde på 4 624 kr/m<sup>2</sup>. Marginalvärdet har bedömts till 15 % av genomsnittsvärdet. I fråga om marginalvärdet har de klagande hävdade att detta kan bedömas uppgå till 50 – 75 % av genomsnittsvärdet.

Den överförda arealen ligger i överkant på det arealspann som anges i LMV-rapporten samt att tomtmarksarealen före intrånget är något lägre än de 1 000 m<sup>2</sup> som anges i rapporten vilket bör höja marginalvärdet något. Sett till kvarteret där Älvsborg 655:665 ligger kommer fastigheten även efter marköverföringen att vara en normalstor fastighet.

I LMV-rapporten anges att högre totalt fastighetsvärde ger ett högre marginalvärde. Med detta avses inte den absoluta värdenivån utan relationen mellan tomtmarksvärde och totalt fastighetsvärde. Marginalvärdet ökar således om byggnadsbeståndet är mera värdefullt och större andel av totalvärdet hänför sig till byggnaderna. Vid Mark- och miljööverdomstolens syn kunde noteras att byggnaderna på Älvsborg 655:665 var relativt enkla vilket skulle tyda på en sänkning av marginalvärdet. LMV-rapporten är dock något oklar i denna del varför slutsatserna får dras med försiktighet.

Den avslutande punkten i LMV-rapporten är områdets närhet till byggnaderna på fastigheten. Det aktuella området ligger på andra sidan Långedragsvägen sett från bostadshuset. En förlust av området innebär därför inte på något sätt att störningarna ökar kring bostadshuset. Vidare är området på grund av sitt läge på andra sidan Långedragsvägen betydligt mera svårutnyttjat än om det låg i direkt anslutning till den övriga tomtmarken.

Sammantaget bedöms punkterna rörande större överförd areal, högre fastighetsvärde och mindre tomtareal ha en obetydlig påverkan på marginalvärde så att det ligger kvar inom det intervall på 25 – 35 % som är normalt vid mindre intrång. Den avgörande punkten vid bedömningen av hur stort marginalvärdet är i förhållande till genomsnittsvärdet är områdets lokalisering på fastigheten. Med ledning av resonemanget i det föregående bedöms att marginalvärdet för aktuellt område uppgår till 20 % av genomsnittsvärdet, dvs. i nedre delen av det intervall som anges i LMV-rapporten och något över lantmäterimyndighetens bedömning på 15 %. Lantmäterimyndighetens bedömning ligger i och för sig på en nivå som kan vara rimlig men jag ser ingen anledning att gå under det spann på 20 – 50 % som anges i LMV-rapporten. De klagandes bedömning på 50 – 75 % ser jag som helt orealistisk och satt utan hänsyn till områdets lokalisering på andra sidan en gata. Likaså är majoritetens bedömning att marginalvärdet ligger på nivån 30 % av genomsnittsvärdet, dvs. den nivå som normalt tillämpas för mindre intrång, också orealistisk. Som konstaterats i det föregående ska bedömningen i detta skede göras med bortseende från uthyrningen av ”smedjedelen”.

Fastighetsregleringens påverkan på möjligheterna till uthyrning behandlas i det följande under rubriken ”Annan skada”. Under dessa förutsättningar finns goda

möjligheter till parkering på ”smedjedelen” av fastigheten utan att behöva anlägga parkeringsplats i den lilla trädgården.

Detta innebär ett värde på  $98 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 624 kr/m}^2 \times 20 \% = 90 \text{ 630 kr}$ .

*Marginalvärdet för tillträdande fastighet Älvsborg 555:163*

Lantmäterimyndigheten har utgått från en tomtmarksareal på  $1 \text{ 228 m}^2$  och ett tomtmarksvärde på  $4 \text{ 500 000 kr}$  vilket innebär ett genomsnittsvärde på  $3 \text{ 664 kr/m}^2$ .

Marginalvärdet har bedömts till 75 % av genomsnittsvärdet. I fråga om marginalvärdet har de klagande hävdade att detta kan bedömas uppgå till 35 – 50 % av genomsnittsvärdet.

Sammantaget bedöms punkterna rörande större överförd areal, högre fastighetsvärde och mindre tomtareal ha en obetydlig påverkan på marginalvärde så att det ligger kvar inom det intervall på 25 – 35 % som är normalt vid mindre intrång. Den avgörande punkten vid bedömningen av hur stort marginalvärdet är i förhållande till genomsnittsvärdet är områdets lokalisering på fastigheten. Värderingsmodellen är avsedd att användas vid intrång på fastigheter, framförallt när en mindre areal tas i anspråk som gatemark. I en sådan situation finns knappast någon anledning att frånga rekommendationen i LMV-rapporten om ett marginalvärde om ca 30 %. För tillträdande fastighet är det dock inte fråga om något intrång utan att få tillgång till markområdet fram mot gatan. En betydande fördel utöver det som anges i LMV-rapporten är att få rådighet och kunna sköta om marken vid fastighetens ”entrésida”. Därför finns anledning att höja marginalvärdet till 50 % av genomsnittsvärdet. Lantmäterimyndighetens bedömning på 75 % bedöms som helt orealistisk och grundas sannolikt på förutsättningen att i den bedömningen även ligger värdet av att få fastigheten planerlig. Detta behandlas mera i det följande. De klagandes bedömning på 35 – 50 % ligger i nivå med min bedömning.

Detta innebär ett värde på  $98 \text{ m}^2 \times 3 \text{ 664 kr/m}^2 \times 50 \% = 179 \text{ 536 kr}$ .

*Byggnaden på berört markområde*

Förrådsbyggnaden på det berörda området bedöms ha ett relativt begränsat värde. Rimligtvis har den ett högre värde för Chang och Nordqvist än för T.s eftersom det är beläget på södra sidan om Långedragsvägen på samma sida som Changs och Nordqvists bostadshus. Närheten i sig är positivt för nyttjandet och därmed värdet och därutöver kan Chang och Nordqvist mycket lättare än T.s utrusta byggnaden med elström och därmed få byggnaden betydligt mera användbar. Värdet kan med ledning av Lantmäterimyndighetens och parternas bedömningar uppskattas till 60 000 kr för T.s och 120 000 kr för Chang och Nordqvist.

*Byggrätten*

En fråga vid sidan om marginalvärderesonemanget är om och hur fastighetsregleringen påverkar byggrätten på berörda fastigheter. Man kan konstatera att ingen av fastigheterna är planenlig idag men att de skulle komma att bli planenliga genom fastighetsregleringen. Att en fastighet inte är planenlig är en klar nackdel för fastighetsägaren då denne inte kan räkna med att få bygglov vid åtminstone större till- och nybyggnader. Även om man kan tänka sig att detaljplanen kan ändras så att den överensstämmer med fastighetsindelningen är det inte självklart att detta kan göras och i vilket fall som helst kan det ta betydande tid och vara förenat med vissa kostnader.

All osäkerhet och risk innebär en negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärden. Vilket belopp denna påverkan uppgår till är mycket svårt att bedöma. Med tanke på att markvärdet för en byggklar småhustomt i området, enligt de värderingar som finns i målet, uppgår till ca 4 000 000 kr är det rimligt att anta att marknadsvärdet för en fastighet som inte är byggklar och tidsutdräkten innan den är byggklar kan uppgå till något eller några år åtminstone är 100 000 kr lägre.

*Annan skada*

Resonemanget i det föregående har utgått från förändringar i fastigheternas marknadsvärden. Om ägarna till avstående fastighet därutöver drabbas av annan skada som inte påverkat marknadsvärdet men väl deras personliga ekonomi ska denna skada bedömas även i båtnadsbedömningen.

Makarna T hyr ut den tidigare smedjan som lagerlokal för en hyra på ca 50 000 kr per år. T.s har hävdatt att ett avstående av området öster om Långedragsvägen skulle innebära att smedjan skulle behöva tas i anspråk för eget behov av förrådsutrymmen och uppställningsplats för bil.

Vid synen framgick att det vid sidan om den gamla smedjan men mellan det avskiljande planket och smedjan finns ett område som rymmer parkeringsmöjligheter för en till två bilar. Området verkade inte för tillfället ha någon användning. Med tanke på att nuvarande parkeringsmöjligheter på det omtvistade markområdet är tämligen enkelt utformade bedöms att kostnaden för iordningställande av området mellan planket och smedjan till samma standard kan göras till en relativt låg kostnad, uppskattningsvis 10 000 kr.

Beträffande förrådsutrymme bedöms att halva smedjan behöver tas i anspråk för eget behov medan andra halvan fortfarande kan hyras ut eftersom efterfrågan är relativt stark. I en inlaga från T.s har nettointäkten angetts till ca 35 000 kr per år och att efterfrågesituationen är så pass stark att kalkylräntan kan bedömas till 6 – 7 %. Med detta som grund kan förlusten av hyresintäkter bedömas uppgå till 17 500 kr/år. Tidsperioden måste bedömas utifrån vad som är rimligt som återstående tid för uthyrning. Detta bedöms till 5 år.

Detta innebär att annan skada kan bedömas uppgå till  $17\,500 \text{ kr/år} \times 4,16 = 72\,800 \text{ kr}$ . 4,16 är nusumme faktorn vid 6,5 % ränta och 5 års kalkylperiod.

*Sammanfattning*

	T.s (skada)	Chang och Nordqvist (nytta)
Marginalvärde mark	90 630 kr	179 536 kr
Värde förråd	60 000 kr	120 000 kr
Byggrätt	-100 000 kr	100 000 kr
Annan skada	82 800 kr	0 kr
Summa	133 430 kr	399 536 kr
Förrättningskostnader	60 000 kr	

Med tanke på att bedömningarna genomgående har varit försiktiga för att inte överskatta båtnaden bedöms att båtnad uppstår och att regleringen är tillåten enligt 5 kap. 4 § FBL även med beaktande av att bedömningen måste innehålla en viss säkerhetsmarginal.

Båtnadsbedömningen skulle inte heller påverkas av om det område om 18 m<sup>2</sup> som T hävdar hör till deras fastighet efter prövning skulle konstateras höra till denna.

*Egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § regeringsformen*

Av rättsfallet NJA 2018 s. 753 framgår att bestämmelsen i 2 kap. 15 § regeringsformen innebär att det alltid måste göras en prövning i det enskilda fallet av proportionaliteten mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse. I Högsta domstolens bedömning framhävs att den aktuella marköverföringen inte kunde betraktas som ett plangenomförande.

Enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL) får en kommun i en detaljplan bestämma hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Enligt övergångsbestämmelserna är denna bestämmelse tillämplig på det som bestämts i äldre tomtindelningar. Av 9 kap. 30 § punkt 1 a PBL framgår att bygglov ska ges om den fastighet som åtgärden avser

överensstämmer med detaljplanen. Det kan konstateras att ingen av de två bostadsfastigheterna överensstämmer med gällande detaljplan. Enligt 5 kap. 4 a § FBL ska båtnavsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL inte tillämpas om det finns bestämmelser om fastighetsindelning i en detaljplan och fastighetsbildningsbeslut tas under planens genomförandetid.

I proposition 2009/10:170 Del 1 s. 202 ges följande motivering till att möjligheter att införa fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan bör finnas.

Genom en helhetssyn kan marken inom ett bebyggelsekvarter utnyttjas på ett både för det allmänna och för enskilda optimalt sätt (SOU 2005:77 s. 572).

Enligt PBL-kommittén är det också nödvändigt att behålla möjligheten att med bindande verkan kunna besluta om fastighetsindelnings- och rättighetsfrågorna, t.ex. för att ge säkerhet åt de enskilda fastighetsägare vars fastighetsbildning aktualiseras i ett senare skede i plangenomförandet.

Regeringen instämde därför i bedömningen att kommunen bör ges möjlighet att reglera fastighetsindelningen direkt i en detaljplan när det är nödvändigt.

Om det i en detaljplan finns bestämmelse om att en fastighet ska bildas av områden som tillhör olika ägare får någon av dessa ägare begära inlösen av återstoden av den blivande fastigheten i enlighet med 8 kap. 4 § FBL. Detta kan då ske utan hinder av de inskränkningar som finns i 5 kap. 7 § och 8 kap. 1 till 3 §§ FBL.

I aktuellt fall har inlösen inte begärts utan ansökan har avsett en ordinär fastighetsreglering. Detta torde inte påverka bedömningen enligt 2 kap. 15 § regeringsformen av om intrånget i äganderätten är proportionerligt.

Det allmänna intresset i aktuellt fall, men även generellt i fråga om fastighetsindelningen, torde vara en rationell och funktionell fastighetsindelning. Att så är fallet framgår av att de allmänna villkoren i 3 kap. FBL överhuvudtaget finns men även historiskt genom skiftesreformerna. I aktuellt fall har de allmänna intressena utvisats av de detaljplaner och tomtindelningar som finns för området och den inlösenrätt enligt



8 kap. FBL som detta innebär. I de flesta fall torde det allmänna intresset manifesteras av stigande fastighetsvärden.

Med utgångspunkt i att bestämmelserna i 4 kap. 18 § PBL och 8 kap. 4 § FBL inte generellt strider mot 2 kap. 15 § regeringsformen utan att de därför kan tillämpas vid antagande av nya planer genom den prövning av allmänintresse och proportionalitet som sker i planärendet kan följande resonemang föras kring hur detta förändras när detaljplanen antagits kort eller lång tid innan fastighetsregleringen aktualiseras.

Inledningsvis kan konstateras att den enskildes intresse av att inte tvingas få delar av sitt markinnehav överfört till grannen inte påverkas av om planen antagits nyligen eller för flera decennier sedan.

Det enskilda intresset av att få fastigheterna planenliga kan däremot påverkas starkt av hur gammal planen är. Marknadssituationen kan förändras mycket från de förutsättningar som fanns vid planarbetet. Att hänsyn till detta ska tas framgår av 5 kap. 4 a § FBL som anger att en fastighetsreglering för att uppnå planenlighet med avseende på fastighetsindelningsbestämmelser får genomföras utan beaktande av båtnadskravet i 5 kap. 4 § FBL, men endast under planens genomförandetid. Efter genomförandetiden måste en båtnadsbedömning göras på det sätt som gjorts i det föregående.

Den avgörande frågan blir huruvida det allmänna intresset för att få fastigheterna att stämma överens med gällande plan är mindre då detaljplanen antogs för över 40 år sedan jämfört med om detaljplanen hade antagits i nära anslutning till sökt fastighetsbildning.

De klagande har anfört att gällande detaljplan får anses som inaktuell eftersom ett av syftena med planen var att möjliggöra en större förändring av trafiksituationen längs Torgny Segerstedts gata. Att detaljplanen i en del blivit inaktuell på grund av samhällsutvecklingen innebär inte att den med självklarhet blivit inaktuell även i andra delar. Att åstadkomma den klara och rediga fastighetsindelning som detaljplanen utvisar och som så långt möjligt minskar konfliktrisen mellan grannar får anses som lika aktuellt idag som när planen antogs. Att planen fortfarande är aktuell i fråga om

fastighetsutformningen visas även av kommunens agerande att vilja överföra den del av sin fastighet Älvsborg 855:786 till Changs och Nordqvists fastighet Älvsborg 555:163.

Sammanfattningsvis kan konstateras att under förutsättning att reglerna i 4 kap. 18 § PBL om fastighetsindelingsbestämmelser och 8 kap. 4 § FBL om inlösen är förenliga med 2 kap. 15 § regeringsformen och möjliga att tillämpa vid upprättandet av nya planer finns ingen anledning att göra en annan bedömning i nu aktuellt fall med en äldre plan. Den sökta fastighetsregleringen är därför möjlig att genomföra både enligt en prövning mot FBL:s regler och vid prövningen mot äganderättsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Avslutningsvis finns dock skäl att på samma sätt som i rättsfallet NJA 2018 s. 753 göra en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Denna ska enligt göras på följande sätt.

Proportionalitetsprincipen omfattar en prövning i tre led. Prövningen avser om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet), om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ (nödvändighet) och slutligen om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)

Kravet på ändamålsenlighet – som enligt Högsta domstolen i stort sett beaktas redan genom att en fastighetsreglering prövas enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser – får i detta fall anses uppfyllt.

I fråga om nödvändighet har de klagande anfört att det finns ett betydligt mindre ingripande sätt att få fastigheten Älvsborg 555:163 planenlig och därmed fullt byggbar enligt detaljplanen. Det är att upphäva tomtindelningen. Detta är dock ingen fråga som ägarna av Älvsborg 555:163 förfogar över. Även om kommunen skulle kunna tänka sig att ändra detaljplanen och upphäva fastighetsindelingsbestämmelserna, vilket är okänt i målet, skulle det med stor sannolikhet ta en betydande tid och även sannolikt

vara förenat med kostnader för ägarna av Älvsborg 555:163. Vidare skulle ett sådant förfarande inte leda fram till en sådan redig och funktionell fastighetsindelning som detaljplanebestämmelserna syftar till utan enbart lösa bygglovsproblemet. Sammantaget ger detta att fastighetsregleringen får anses som nödvändig för att uppnå det avsedda ändamålet.

När det avslutningsvis gäller proportionaliteten i strikt mening kan sägas att intresset för området sett utifrån ägaren av avstående fastighet är större än vad motsvarande intresse var i NJA 2018 s. 753. Å andra sidan är även det allmänna intresset i aktuellt fall betydligt eftersom det här rör ett plangenomförande. Vidare ska ersättning utgå, inte bara för den förlust avstående fastighetsägare gör utan denne ska även ha en del i den vinst som uppkommer genom fastighetsregleringen. Sammantaget innebär detta att marköverföringen kan anses vara ett proportionerligt intrång i egendomsskyddet.

Fastighetsregleringen är således tillåten både enligt fastighetsbildningslagens regler och bestämmelserna om äganderättskydd i regeringsformen. Jag anser därför att överklagandet ska avslås i fråga om första- och andrahandsyrkandena om upphävande av lantmäterimyndighetens beslut och återförvisning till lantmäterimyndigheten för fortsatt prövning.

I fråga om tredjehandsyrkandet om högre ersättning har jag följande uppfattning. T.s tredjehandsyrkande redovisar hur ersättningsbedömningen ska göras förutom att hänsyn också måste tas till att ersättningen aldrig kan överstiga tillträdande fastighets marknadsvärdeökning minskad med normala förrättningskostnader och inte heller understiga avstående fastighets marknadsvärdeminskning.

I det föregående har tillträdande fastighets marknadsvärdeökning bedömts till ca 400 000 kr vilket med hänsyn till marknadsvärdeökningen från värdering till dagens datum ska räknas upp med 30 % till 520 000 kr. Från detta ska förrättningskostnader om 68 000 kr avräknas vilket ger en ersättning om 450 000 kr för aktuellt markområde om 98 m<sup>2</sup>. Detta ligger betydligt över marknadsvärdeminskningen för avstående fastighet.

Jag anser att det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Tillstånd att överklaga domen borde därför ha givits med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-11-07  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr F 4006-16

### **KLAGANDE**

1. C.S.T.

2. Hans-Göran T

Ombud för 1-2: Advokaten Rudolf Laurin

### **MOTPARTER**

1. Wei Chang

2. Per Nordqvist

3. Göteborgs kommun, Fastighetsnämnden

Ombud: Jur.kand. Sonia Gallo

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommuns beslut av den 29 september 2016 i ärende nr O136931, se bilaga 1

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande Älvsborg 555:163 (omreg. till 91:1), 655:665 och 855:786 i Göteborgs kommun

---

Dok.Id 353386

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		<b>E-post:</b> vanernsborgs.tingsratt@dom.se		-

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår Hans-Göran T.s och Christina Stjernström T.s förstahandsyrkande om att upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen.
  2. Mark- och miljödomstolen avvisar Hans-Göran T.s och Christina Stjernström T.s andrahandsyrkande om att undanröja lantmäterimyndighetens beslut och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för utredning av äganderätsfrågan.
  3. Mark- och miljödomstolen bifaller delvis Hans-Göran T.s och Christina Stjernström T.s tredjehandsyrkande och ändrar lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut på så sätt att Wei Chang och Per Nordqvist ska utge 232 100 kr till Hans-Göran T och C.S.T..
  4. Hans-Göran T och C.S.T. ska ersätta kommunen för rättegångskostnader med sextiosjutusen (67 000) kr jämte ränta enligt lag.
-

**BAKGRUND**

Wei Chang och Per Nordqvist ansökte hos lantmäterimyndigheten i Göteborg om fastighetsreglering där område av 655:665 skulle överföras till deras fastighet Älvsborg 555:163. Hans-Göran T och C.S.T. (ägare till Älvsborg 655:665) motsatte sig regleringen.

För regleringen mellan Älvsborg 555:163 (Wei Chang och Per Nordqvist) och Älvsborg 855:786 (Göteborgs kommun) träffades en överenskommelse. Efter utredningar och sammanträden beslutade lantmäterimyndigheten den 29 september 2016 om fastighetsreglering som innebar att fastigheten Älvsborg 855:786 avstår 18 kvm till fastigheten Älvsborg 555:163 och fastigheten Älvsborg 655:665 avstår 98 kvm till fastigheten Älvsborg 555:163 i enlighet med gällande stadsplan och tomtindelning.

För överförda områden utgår enligt beslutet en ersättning om 183 000 kr till Hans-Göran T och C.S.T. (Älvsborg 655:665) och 9 000 kr Göteborgs kommun (Älvsborg 855:786).

Sedan Hans-Göran T och C.S.T. överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen har domstolen lämnat klagandenas yrkande om mellandom utan bifall.

**YRKANDEN M.M.**

**Hans-Göran T** och **C.S.T.** (ägare till Älvsborg 655:665) har överklagat lantmäterimyndighetens beslut och yrkat enligt följande.

I första hand har de yrkat att mark och miljödomstolen ska upphäva beslutet om fastighetsreglering och ställa in förrättningen.

I andra hand har de yrkat att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas och att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för utredning av äganderättsfrågan

varvid lantmäterimyndigheten antingen måste pröva ansökan om tvångsvis marköverföring också utifrån den omständigheten att det område som ansökan avser kan vara avsevärt större än vad som tidigare gjorts gällande eller till grund för fastighetsregleringen lägga en överenskommelse som även har undertecknats av makarna T.

I tredje hand har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska bestämma ersättningen som ska utgå till dem (Älvsborg 655:665) till 937 500 kr.

Hans-Göran T och C.S.T. har härutöver yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 342 715 kr, inklusive moms, av vilka 237 500 kr avser ombudsarvode, 101 215 kr avser ersättning till sakkunnig och 4 000 kr avser ersättning för värdering.

Hans-Göran T och C.S.T. har bestritt Göteborgs kommuns yrkande om rättegångskostnader samt anfört att yrkandet om ersättning vad avser Helena Carricks arbete (15 000 kr) under alla förhållanden ska lämnas utan bifall.

**Wei Chang** och **Per Nordqvist** (ägare till Älvsborg 555:163) har bestritt klagandenas yrkanden och för egen del i första hand yrkat att lantmäterimyndighetens beslut ska fastställas.

I andra hand har de yrkat att enbart området om 18 kvm som härrör från Kommunen ska överföras till deras fastighet, Älvsborg 555:163.

**Göteborgs kommun** (ägare till Älvsborg 855:786) har bestritt klagandenas yrkanden och för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 67 000 kr avseende juridiskt arbete, varav 52 000 kr avser arbete utfört av juristen Johanna Gillberg och 15 000 kr avser arbete utfört av processledaren för markförhandling, Helena Carrick.



Vad gäller makarna T.s yrkande om rättegångskostnader har Göteborgs kommun inte vitsordat något belopp som i och för sig skäligt utan har överlåtit till mark- och miljödomstolen att pröva skäligheten av yrkat belopp.

### GRUNDER

**Hans-Göran T och C.S.T.** (ägare till Älvsborg 655:665) har som grund för sin talan anfört bl.a. följande.

En förutsättning för fastighetsreglering är att det föreligger båtnad. Båtnad föreligger inte.

För att en ansökan om tvångsvis marköverföring ska kunna prövas utifrån kriterierna i fastighetsbildningslagen krävs att åtgärden är förenlig med det egendomsskydd som följer av regeringsformen (RF) och Europakonventionen för mänskliga rättigheter (EKMR). Detta förutsätter ett starkt angeläget allmänt intresse. Något sådant varken föreligger eller har ens gjorts gällande.

Det råder oklarheter kring äganderätten till det markområde om 18 kvm för vilket Göteborgs kommun tillsammans med Wei Chang och Per Nordqvist slutit överenskommelse om frivillig fastighetsreglering. Ansökan kan inte prövas förrän äganderättsförhållandena avseende de överförda 18 kvm har retts ut. Föreliggande oklarheter är grund för återförvisning.

**Wei Chang och Per Nordqvist** (ägare till Älvsborg 555:163) har som grund för sin talan anfört bl.a. följande.

Gällande detaljplan kräver att en reglering måste göras för att deras fastighet ska anses färdigbildad. Enda sättet för dem att ta sig in och ut från sin tomt utan att beträda grannens tomt är via en smal delad utfart.

En opartisk utredning har konstaterat att båtnad föreligger.

Tomtrensan har därtill varit en återkommande konflikthärd sedan den flyttade in 2005, något som beror på den speciella gränsdragningen.

**Göteborgs kommun** (ägare till Älvsborg 855:786) har som grund för sin talan anfört bl.a. följande.

Kommunen anser att lantmäterimyndigheten har gjort en korrekt bedömning i de delar av beslutet som berör kommunen och överenskommelsen om fastighetsreglering.

Det finns inga oklarheter kring frågan om kommunens "laga fång". Någon anledning att återförvisa målet till lantmäterimyndigheten på den grunden finns därmed inte.

**Hans-Göran T och C.S.T.** (ägare till Älvsborg 655:665) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

*Kortfattad bakgrund*

Deras fastighet Älvsborg 655:665 ligger på båda sidor om Långedragsvägen. Förklaringen är historisk - fastigheten ägdes av en smed och användes för dennes verksamhet. Området öster om Långedragsvägen (det område som är föremål för fastighetsregleringen) användes för hästuppställning med tillhörande stallänga, den byggnad som idag används som förrådsbyggnad och garage, medan själva smedjan och bostadshuset låg väster om Långedragsvägen. Fastigheten utgör således historiskt en enhet och har alltid brukats som en enhet. Fastighetens alla delar behövs för dess funktion. Som framgår av gjorda utredningar används området öster om Långedragsvägen för garage och biluppställning. På området väster om Långedragsvägen finns bostadshuset och, från detta väl avskilt, den tidigare smedjan som sedan lång tid tillbaka uthyres för verksamhet och lokaländamål.

Genom ett detaljplanearbete som genomfördes under senare delen av 60-talet och som syftade till att tillåta exploatering av andra områden kom fastigheten Älvsborg 655:665 att omfattas av huvudsakligen två detaljplaner, stadsplan 1480K-II-3035 fastställd 13 juni 1963 för området väster om Långedragsvägen där bostadshuset och den uthyrda lokalen ligger respektive Stadsplan 1480K-3173 fastställd 9 juni 1967 för området öster om Långedragsvägen där garaget och uppställningsplatserna ligger. I och med att gränsen för respektive plan drogs i Långedragsvägen ligger fastigheten i kanten på respektive planområde.

Tomtindelningen för området öster om Långedragsvägen har skett genom länsstyrelsens beslut den 8 februari 1972. Vid aktuell tidpunkt kunde beslut om tomtindelning inte överklagas. Någon båtnadsprövning skedde inte vid denna tidpunkt.

Deras fastighet Älvsborg 655:665 är förhållandevis liten. Arealen väster om Långedragsvägen uppgår till 763,9 kvm (varav cirka 100 kvm utgörs av berg som är nästintill lodrätt och cirka 280 kvm av väl genom plank avskilt och uthyrt område för den tidigare smedjan). Arealen öster om Långedragsvägen uppgår till 101,1 kvm. Fastigheten Älvsborg 555:163 tillhörande Wei Chang och Per Nordqvist är förhållandevis stor. Arealen uppgår (före den överklagade fastighetsregleringen) till 1 228 kvm. Fastigheten Älvsborg 555:163 är väl avgränsad från den östra delen av fastigheten Älvsborg 655:665 genom både en mur av sten och väl uppväxta lövträd.

Redogörelse för tillämplig lagstiftning återfinns i det överklagade beslutet. Det kan här konstateras att det är ostridigt att den beslutade tomtindelningen inte är bindande för den ansökta fastighetsregleringen. Båtnad måste föreligga. Om så inte är fallet, ska förrättningen ställas in. Lantmäterimyndigheten har gett i uppdrag till Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma om båtnad föreligger ("Båtnadsutredningen"). De har själva låtit Värderingsgruppen, f.d.

distriktslantmätaren Torgny Svensson, göra ett utlåtande över Båtnadsutredningen ("Utlåtandet").

*Utdrag från Utlåtandet*

Torgny Svensson har lämnat följande kommentarer till Håkan Olssons båtnadsutredning:

1. Det befintliga bostadshuset på Älvsborg 555:163 är uppfört år 1895, en boyta om 159 kvm och biyta om 35 kvm.
2. På Älvsborg 655:665 är bostadshuset uppfört år 1909 och har en boyta om 100 kvm samt en f.d. smedja om ca 55 kvm som under många år varit uthyrd som svetsverkstad om 3 200 kr per månad. Fastighetens verkliga areal är inte 935 kvm, som står i fastighetsregistret, utan 865,0 kvm.

Den f.d. smedjan är belägen på en klart avgränsad del om cirka 280 kvm av fastigheten och bostadstomtens areal väster om Långedragsvägen är endast ca 480 kvm, och av denna areal utgör mer än 100 kvm berg som knappast går att använda eller beträda. Någon parkeringsmöjlighet finns för närvarande inte inom själva bostadstomten.

Den "äldre garagebyggnad" har karaktären av ett kallförråd med plats för veteranbil samt förvaring av cyklar, trädgårdsredskap och gräsklippare.

Sammanfattningsvis utgör det aktuella området enligt Torgnys Svensson en viktig del av Älvsborg 655:665 som behövs för fastighetens funktion som kombinerad bostads- och verkstadsfastighet och vars eventuella avstående väsentligt skulle påverka fastighetens marknadsvärde.

3. Den begärda fastighetsregleringen överensstämmer med en gällande tomtindelning (numera detaljplan), med särskilda bestämmelser om hur fastighetsindelningen ska se ut men båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL måste i detta fall vara uppfyllt.

4. Vad gäller ortspris delar Torgny Svensson Håkan Olssons bedömning att marknadsvärdet i området varierar mellan 3 000 och 5 000 kr per kvm tomtyta (genomsnittsvärde), men att marginalvärdet för tomtmark är lägre. Han uppskattar det aktuella områdets marginalvärde för Älvsborg 655:665 till 50 % och för Älvsborg 555:163 till 35 %.

5. Torgny Svenssons båtnadsberäkning:

Värdeminskning för Älvsborg 655:665

Genomsnittsvärde enligt ovan: 4624 kr/kvm

Marginalvärde: 50 % av 4624= 2312 kr

Markvärdeminskning: 98 x 2312= ca 227 000 kr

Värdeminskning p.g.a. förlust av förrådsbyggnad om 37 kvm = 60 000

**Sammanlagd marknadsvärdeminskning: ca 287 000 kr**

Värdeökning för Älvsborg 555:163

Genomsnittsvärde enligt ovan: 3664 kr/kvm

Marginalvärde: 35 % av 3664= 1282 kr

Markvärdeökning: 98 x 1282= ca 126 000 kr

Avgår rivningskostnad: - ca 35 000 kr

**Marknadsvärdeökning: ca 90 000 kr**

Uppskattad förrättningskostnad inklusive officialvärdering: ca 60 000 kr

Av beräkningen torde framgå klart att den begärda fastighetsregleringen inte uppfyller båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL.

Makarna T har vidare låtit f.d. fastighetsrådet Anders Dahlsjö yttra sig över Båtnadsutredningen och Utlåtandet ("Yttrandet").

Utdrag från Yttrandet, Anders Dahlsjö

*Marknadsvärdeminskningen för avstående fastighet Älvsborg 655:665*

En betydande del- eller ca 280 kvm av fastigheten utnyttjas inte för

bostadsändamål utan för lokaländamål (lager). Fastighetens läge och

efterfrågan på sådana lokaler ger inte anledning att anta annat än att den

sedan länge pågående användningen kommer att fortgå under överskådlig

tid. Det anförda innebär att utgångspunkten för bedömningen av värdeminskningen bör vara den tomtareal som utnyttjas som bostadstomt eller  $865 - 280 \text{ kvm} = 585 \text{ kvm}$ . Den areal som avstås enligt förrättningsbeslutet utgör 98 kvm eller nästan 17 % av bostadsdelens areal.

Förhållandena är därmed sådana att marginalvärdet av marken bör klart överstiga 50 % av det genomsnittliga tomtmarksvärdet. Han konstaterar att utnyttjande av bostadsdelens två områden har fungerat och kommer att fungera ändamålsenligt i framtiden. Med ledning av Lantmäteriverkets rapport bedömer han att marginalvärdet i förevarande fall utgör 75-100 % av det genomsnittliga tomtmarksvärdet.

När det gäller bostadsdelens genomsnittliga tomtmarksvärde tar han utgångspunkt i Håkan Olssons bedömning av tomtmarksvärdet 4,0 milj., kr för Älvsborg 655:665 och 4,5 milj. kr för 555:163. och att en genomsnittlig marknadsvärdefaktor i förhållande till taxeringsvärdet kan bestämmas till 1,77.

Ett genomsnittligt tomtmarksvärde för Älvsborg 655:665 på 3,7 milj. kr/580 kvm eller 6 325 kr/kvm. Marginalvärdet, utgör 75-100 % av genomsnittsvärdet, är därmed 4 744- 6 325 kr/ kvm.

Marknadsvärdeminskningen för markavståendet bedömer han därmed vara mellan 465 000 och 620 000 eller i storleksordningen och i runda tal 550 000 kr. Därtill kommer värdet av förrådsbyggnaden på den mark som avstås.

*Marknadsvärdeökning för tillträdande fastighet Älvsborg 555:163*

Utgångspunkten för tomter om ca 1 000 kvm och där arealtillskottet uppgår till 5-10 % av tomtens totalareal ska tillämpas ett marginellt marknadsvärde på 20- 50 % av det genomsnittliga tomtmarksvärdet.

Tillskottsmarken är skild från fastigheten i övrigt med en stenvmur och ett antal stora äldre träd. Det talar för att marginalvärdet ska bedömas ligga närmare 20 % än 50 % av genomsnittsvärdet.

En ny-, om- eller tillbyggnad som kräver bygglov bedömer han ligga långt fram i tiden och har därför endast mindre effekt på marknadsvärdet.

Sammanfattningsvis, enligt Anders Dahlsjö, är marginalvärdet 20-50 % av genomsnittsvärdet och i var fall inte överstigande 50 %. Med ett genomsnittsvärde på 4,5 milj. kr/1228 kvm eller 3664 kr/kvm erhålls därmed ett marginalvärde om högst 1832 kr/kvm.

Marknadsvärdeökningen för fastigheten bedömer han därmed högst vara i storleksordningen 180 000 kr. Därtill kommer en viss begränsad värdeökning avseende överföring av förrådet.

#### *Slutlig bedömning av båtnad*

Anders Dahlsjös analys visar på att det inte föreligger någon båtnad. Redan värdeminskningen överstiger värdeökningen, därtill kommer förrättningskostnaderna.

Fastigheten Älvsborg 655:665 fungerar ändamålsenligt i sin nuvarande utformning. Det är också uppenbart att en omlokalisering av parkering och förråd till restfastigheten (dvs. bostadsdelen) skulle innebära en kraftig inskränkning och ett stort intrång i utnyttjandet av denna.

Plansituationen har förelegat sedan 1967 utan att det från kommunens sida eller från fastighetsägarnas sida lyfts frågan om ett plangenomförande. Den passivitet som förelegat ifråga om plangenomförande och det ringa behov som ska tillgodoses genom fastighetsregleringen talar för att något avseende inte ska fästas vid detaljplanens redovisning.

Sammanfattningsvis leder även ett mer allmänt resonemang enligt hans mening till att båtnadsvillkoret inte är att anse som uppfyllt.

De har även låtit Torgny Svensson göra en uppräknig av marknadsvärdeminskningen för Älvsborg 655:665 per december 2016 ("Uppräkningen").

Utdrag från Uppräkningen

Eftersom köpeskillingsstatistiken (Köpeskilling/Taxeringsvärde=KJT) inte bygger på samma års taxeringsvärde för hela perioden 2015-02-01-2016-11-30, har Torgny Svensson genom analyser bedömt att den totala prisutvecklingen har varit ca 35 % för småhusfastigheter i stadsdelen Älvsborg under perioden 2015-02-01 – 2016-11-30.

Om värdet av den aktuella förrådsbyggnaden uppskattas till 60 000 kr framför Torgny Svensson att marknadsvärdeminskningen för Älvsborg 655:665 kan beräknas enligt följande.

$$1,35 \times 550\,000 + 60\,000 = \text{ca } 800\,000 \text{ kr.}$$

Torgny Svensson framför vidare att om mark- och miljödomstolen skulle finna att det uppkommer båtnad är emellertid makarna Christina Stjärnström T och Hans Göran T berättigade att dessutom erhålla en skälig del av vinsten.

Även om Uppräkningen främst kommer att utgöra underlag för en eventuell prövning av andrahandsyrkandet (ersättningsyrkandet) ska Uppräkningen även beaktas vid prövningen av frågan om fastighetsregleringen ska ställas in p.g.a. att båtnad inte föreligger (jfr vad som anges av Anders Dahlsjö sist i Yttrandet under rubriken *Slutlig bedömning av båtnad*).

Av Utlåtandet, Yttrandet och Uppräkningen framgår att Båtnadsutredningens slutsats är felaktig och att någon båtnad tydligt inte föreligger. Av uppgifterna i



Utlåtandet, Yttrandet och Uppräkningen följer vidare att inte heller kraven i 5 kap. 7-8 §§ FBL är uppfyllda.

Av det sagda följer att förrättningen ska ställas in.

#### *Oklara ägarförhållanden*

Göteborgs Stad saknar laga fång till de 18 kvm som ingår i överenskommelsen om fastighetsreglering. Kommunen har därför inte kunnat förfoga över denna del av sin fastighet. Då T.s inte har kunnat finna något laga fång för kommunens mark, tyder det på att Göteborgs Stad inte kan ingå ett sådant avtal som nu gjorts eftersom kommunen inte äger markområdet. Göteborgs Stad har således inte haft rätt att avtala om området och det går inte att från kommunens sida invända god tro. Detta har stor betydelse för förrättningen.

Mot bakgrund av de uppenbara oklarheterna kring äganderätten och av de konsekvenser detta får för prövningen av tvångsvis marköverföring kan ansökan om fastighetsreglering inte prövas i dess nuvarande utformning förrän äganderättsfrågan är hanterad på korrekt sätt. Oklarheterna kring äganderättsfrågan är därmed i sig en grund för återförvisning till lantmäterimyndigheten.

Torgny Svensson har utrett frågan särskilt. Av utredningen framgår att det aktuella markområdet om 18 kvm knappast kan ha omfattats av den expropriation som gjordes vid breddningen av den allmänna vägen. Vid expropriationen genomfördes ingen fysisk gränsbestämning. Gränserna ritades endast ut på kartan. Detta har fått effekten att kartbilden inte stämmer överens med verkligheten. Det aktuella markområdet ”ryms” inte rent fysiskt mellan Långedragsvägen och den befintliga förrådsbyggnad som delvis står på området. Då det är uteslutet att Långedragsvägen tidigare varit bredare än vad den är idag och då den befintliga äldre förrådsbyggnaden funnits där redan vid tiden för expropriationen får konstateras att det aktuella området omöjligt faktiskt kan ha omfattats av expropriation.

Den fortsatta oklarheten kring äganderätten får till följd att kommunen inte ensamt kunnat ingå avtal om marköverföring. Även detta område hade visserligen tvångsvis kunnat överföras till Wei Changs och Per Nordqvists fastighet. Sådan prövning har emellertid inte skett i förrättningen. Därtill skulle detta även få till följd att en än större andel av deras fastighet, från 98 kvm till 116 kvm, kunde komma att tas i anspråk, vilket hade fått konsekvenser inte minst för bedömningen av uppfyllande av båtnadsvillkoret.

Lantmäterimyndigheten måste antingen pröva ansökan om tvångsvis marköverföring också utifrån den omständigheten att det område som ansökan avser kan vara avsevärt större än vad som tidigare gjorts gällande eller till grund för fastighetsregleringen lägga en överenskommelse som även har undertecknats av dem (jfr 4 kap. 11 § 3 stycket FBL).

Vidare erinras om att Wei Changs och Per Nordqvists andrahandsyrkande om överföring av enbart 18 kvm har bestritts och inte kan bifallas.

Kommunens yrkande om ersättning vad avser Helena Carricks arbete ska under alla förhållanden lämnas utan bifall oavsett om kommunen tillerkänns någon ersättning för rättegångskostnader och hur dessa slutligen fördelas.

Det kan inte ha ansetts påkallat att kommunen vid sammanträdet i domstolen har företrätts både av Johanna Gillberg och av Helena Carrick. Den utredning som Helena Carrick har utfört och underlaget för denna har redan tillförts målet genom utredningen av Torgny Svensson. Det ska här erinras att det efter Torgny Svenssons utredning i målet inte ifrågasätts om kommunen genom laga fång tillförts område från makarna T.s fastighet utan om det aktuella området om 18 kvm (figur 2 enligt förrättningskartan) omfattats av detta fång.

Det har konstaterats att kommunen har tillförts mark för breddning av Långedragsvägen. Laga fång har således avsett ett visst område. Gränsen för detta

område är däremot inte bestämd i laga ordning. Gränsen kan endast bestämmas genom fastighetsbestämning och någon sådan har aldrig ägt rum. Som tydligt framgått vid synen sträcker sig det område som omfattas av kommunens överenskommelse med Wei Chang och Per Nordqvist under den byggnad som i drygt 100 år finns uppförd på den del av makarna T.s fastighet som frånhänts dem genom den aktuella fastighetsregleringen. Det kan aldrig ha varit så att detta markområde faktiskt skulle ha omfattats av kommunens laga fång av mark för genomförd breddning av Långedragsvägen. Långedragsvägen har uppenbarligen aldrig haft en sådan bredd.

Såsom Torgny Svensson skriver i sin sammanfattning angående gränsen på den sydöstra sidan om Långedragsvägen mellan Älvsborg 655:665 och 855:786, är det nämligen så att denna gräns såsom tillkommen genom expropriation är att anse som "ej i laga ordning bestämd". Verkligheten talar för att det mest sannolika är att det aktuella området om 18 kvm i själva verket tillhör Älvsborg 665:665.

Vad makarna T därefter ha påtalat är att den överenskommelse om marköverlåtelse som ingåtts mellan kommunen samt Wei Chang och Per Nordqvist inte ensam har kunnat läggas till grund för fastighetsreglering beträffande detta område. I analogi med 4 kap. 11 § 3 stycket och jämlikt 5 kap 18 § 1 stycket FBL skulle även makarna T ha behandlats som sakägare för detta område. Till exempel avsteg från båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL och kraven i 5 kap 7-8 §§ FBL kräver även deras medgivande (jfr kommunens skrivelse 2017-05-29).

Såvitt gäller rättegångskostnaderna i övrigt ska dessa bedömas enligt 16 kap. 14 § FBL. Av ett av kommunens yttranden framgår att "anledningen till att kommunen valde att ingå en överenskommelse om fastighetsreglering med Wei Chang och Per Nordqvist var att fastigheten Älvsborg 555.163 (Älvsborg 91:1) skulle kunna fullbildas i enlighet med stadsplan 1480K-II-3173 fastställd 1967 och tomtindelning 1480K-III-6723 fastställd 1972."

Kommunens bevekelsegrund till överenskommelsen är således enligt kommunens egna uppgifter en stadsplanering som är 50 år gammal och vars syfte blivit helt överspelat genom den övriga stads- och miljöutvecklingen. Något allmänintresse ligger således inte bakom kommunens beslut att ingå överenskommelsen. Kommunens rättegångskostnader är sedan i princip helt hänförliga till att kommunen "försvarar" sitt handlande trots att man erhållit kännedom om att fastighetsregleringen enbart berör två motstående enskilda intressen där makarna T på ett förståeligt och rimligt sätt försvarar sin grundlagsskyddade äganderätt.

Med beaktande av det ovan anförda är den yrkade ersättningen för rättegångskostnader inte motiverad för att tillvarata kommunens intresse i målet.

**Wei Chang** och **Per Nordqvist** (ägare till Älvsborg 555:163) har till stöd för sin talan anført i huvudsak följande.

Klagandenas grunder för överklagandet är felaktiga. Även klagandenas inlämnade utredningar i ärendet är felaktiga och förbiser viktiga fakta.

#### *Bakgrund*

De har ansökt om denna fastighetsreglering av flera skäl, men de två viktigaste rör frågan om bygglov samt eliminering av gränsrelaterade konflikter. Den gällande detaljplanen kräver att en reglering måste göras för att deras fastighet ska anses färdigbildad och därmed ha rätt till bygglov, något de önskar ansöka om snarast. Det andra huvudskälet till ansökan är att tomtremsan inklusive förrådet tråkigt nog har varit en återkommande konflikthärd ända sedan de flyttade in 2005, något de anser beror på den speciella gränsdragningen.

#### *Kommentarer till klagandens bilagor*

Att "fastighetens alla delar behövs för dess funktion" var sant för 100 år sedan när smedjan var i bruk. Förrådet är idag ett långtidsförråd, sådan förvaring kan ordnas

på annat håll utanför fastighetens gräns. Parkering kan lösas på ett bra sätt på den västra sidan.

Angående påståendet att "T.s fastighet är relativt liten" kan följande sägas. Enligt T.s själva är tomten på västra sidan stor nog att dela i två, enligt ansökan till stadsbyggnadskontoret om fastighetsdelning (03-12-19, dnr 04/0022). Ansökan har sedan dess dragits tillbaka p.g.a. ett negativt förhandsbesked, men i ljuset av denna kan det inte vara orimligt för klagandena att avstå östra remsan och istället göra en P-plats på västra sidan eftersom man bevisligen kan tänka sig bo på ännu mindre yta, 402 respektive 362 kvm.

Stenmuren (som har en grind för access ut mot gatan) tillsammans med träden fungerar bra som naturlig avgränsning mellan parkering och gräsmatta. Den naturliga avgränsningen av fastigheten däremot går såklart inte vid muren utan där trottoaren och vägen börjar, vilket också understryks av det höga planket på andra sidan.

#### *Inlagor*

En opartisk utredning har konstaterat att båtnad föreligger och lantmäterimyndigheten har avvisat klagandens inlagor (Utlåtandet, Yttrandet). Dessa inlagor tillsammans med "Uppräkningen" innehåller felaktigheter som kommenteras nedan.

#### *Utlåtandet*

Angående parkeringsmöjlighet finns det minst tre lösningar:

1. Utanför smedjan, vid den blå porten (egen mark).
2. Inne i smedjan via porten. Fortfarande kan merparten av smedjans 55 kvm hyras ut.
3. Intill smedjan inne på det redan inhägnade inplankade området, idag en plats för trädgårdsavfall. Bredden på 3 m medger en öppning eller port för bilar.

I praktiken har man kvar trädgården som den används idag helt orörd, oavsett valt alternativ.

Angående värdet av området för klagandena kan följande kommenteras.

Bilparkering går att lösa enligt ovan. Förrådet uppger klagandena att man besöker flera gånger per vecka. Om det hade stämt hade klagandena enkelt kunnat ta en bild av insidan för att visa att förrådet används. Ingen sådan bild finns, ty en sådan hade visat att det är ett långtidsförråd med saker staplat från golv till tak, som alla kunde konstatera vid tiden för besiktning som gjordes av Håkan Olsson.

Angående värdet av bygglov för tillträddande: självfallet finns det alltid ett värde av att ha rätt att söka bygglov. Hösten 2016 har vi bytt 7 av 8 fönster på nedervåningen i dåligt skick. Det åttonde fönstret på husets östra sida är också dåligt men inte bytt, där planerar de att sätta en dörr. Utanför dörren vill de ha en altan som p.g.a. höjden kräver staket. Dörren (en fasadändring) och staketet kräver bygglov. Dock har de, på inrådan av lantmäterimyndigheten, avstått från att lämna in ansökan i väntan på att regleringen fullföljs.

Om detta inte skulle räcka finns det åtminstone tre tänkbara bygglovsexempel till, en modern ingång som inte hör till huset (ta bort), ett platt taklyft (i mitten ovanför ingången) som görs om till sadeltak, och en felande skorsten och murstock som återuppbyggs. Allt detta är tänkbara bygglovsprojekt för dem eller nästkommande ägare.

Angående skafttomt kan följande sägas. Det enda sättet idag att ta sig in och ut till deras tomt utan att beträda en grannes tomt är via en smal delad utfart. Värdet här ligger dels i kontrollen ut mot gatan, enklare access samt enklare att lasta och lossa större saker. Det blir även enklare att sköta de stora träden nära stenvuren.

Angående rivning av förrådet kan följande sägas. Deras önskan är att behålla och renovera förrådet. Till skillnad från Torgny Svensson förstår de att uppskatta

kvaliteterna hos äldre byggnader. De har också lång erfarenhet av renovering av dessa på ett korrekt sätt. Detta förråd ingår i den historiska miljön och bidrar till kulturvärdet i området, och det vore väldigt synd om det försvann p.g.a. bristande underhåll. Eftersom de inte behöver gå över gatan har de betydligt enklare access och även möjlighet att dra in el, vilket stärker värdet av förrådet för dem. Alltså skulle de kunna använda förrådet fullt ut, exempelvis till snickarbod, målarateljé, hobbyverkstad, varmförråd, varmgarage, båtförvaring, lekstuga för barnen och cykelförråd. Detta är funktioner som de idag saknar och det skulle innebära ett betydande mervärde. När de summerar alla felaktigheter så menar de att Torgny Svenssons beräkningar omöjligen kan vara korrekta.

#### *Yttrandet*

Att först dela upp sin tomtmark i "bostadstomt = nära huset" och "inte bostadstomt = inte nära huset" enligt eget gottfinnande och sedan bara räkna delen "bostadstomter sig mycket märkligt. Vilken praxis stödjer sig Anders Dahlsjö på här? Vidare bortser man från att de 98 kvm som frågan gäller är avskild av både plank och väg. Så på frågan om hur stor andel "bostadstomt" som försvinner vid en reglering är svaret med denna logik såklart  $0 \text{ kvm}/585 \text{ kvm} = 0 \%$ . Givetvis ska hela tomtarealen ingå, alltså  $98/865 = 11 \%$ . Rätten ombeds därför bortse från alla kalkyler som grundar sig på denna "Dahlsjö-regel".

Möjligheterna till parkering på västra sidan är goda, se tidigare illustrationer. Förrådets funktion har blivit den förväntade med tanke på läget; ett långtidsförvar av bortglömda prylar.

Slutsatsen att marginalvärdet på detta avskilda område är upp till 100 % av genomsnittliga tomtmarksvärdet är bisarr, och samtidigt det bästa beviset på att tidigare antaganden och beräkningar som leder till detta är grovt felaktiga.

Vad gäller marknadsvärdesökning för tillträdande anförs följande. Som de har redovisat och Håkan Olsson konstaterat så kan de utnyttja marken och förrådet på

ett betydligt bättre sätt än för klagandena p.g.a. naturligare arrondering och möjlighet att dra in el. Deras bygglovsplaner är redovisade enligt ovan. Anders Dahlsjös beräkningar som bygger på hittepå-regler samt felaktiga antaganden kan inte ligga till grund för en korrekt båtnadsbedömning.

Anders Dahlsjö skriver att om det bara inte hade varit för vägen och detaljplanen så skulle en reglering inte varit möjlig. Här vill de påminna om huvudskälen bakom deras ansökan om reglering, nämligen vägen och detaljplanen.

Avslutningsvis menar Anders Dahlsjö att det har gått för lång tid sedan planen bestämdes för att göra en reglering i dagsläget och att ingen har begärt en ändring tidigare. Detta är inte korrekt, Torgny Svensson beskriver att ägaren till Älvsborg 555:163 redan 1987 ville genomföra en reglering, men att det blev nej den gången. De har inte hittat något i de historiska handlingarna som tyder på att det var tomtremsan inklusive förrådet som var problemet, snarare att ägaren samtidigt ville riva sitt eget bostadshus. Att regleringen inte blivit av tidigare betyder inte att det är för sent.

#### *Uppräkningen*

De har erbjudit klagandena den ersättning som framräknats på opartiskt sätt. Om klagandena istället väljer att driva målet vidare är det deras ansvar. De själva anser inte att det är grund för att räkna om beloppet i efterhand. Om praxis mot förmodan säger att ersättningen ska räknas om över tid så må det ske på ett opartiskt sätt. Som ingenjör och intresserad av statistik har undertecknad (Per Nordqvist) granskat uppräknningen och hittat flera tveksamheter:

- Använder man regression (som samlar ihop data till en rät linje) för trendanalys måste man ha skäl att anta att trenden man undersöker faktiskt är linjär, men prisutvecklingen på fastigheter har historiskt varit allt annat än linjär.
- Antalet sålda fastigheter är inte stort, samtidigt som spridningen på data (K/T-värdet) varierar kraftigt med nästan 300 %. Stor osäkerhet i data således, men



varken standardavvikelse eller konfidensintervall redovisas, ett brott mot kutym som gör det svårt att bedöma trovärdigheten i siffrorna.

– Angiven prisökning under perioden är en extremt hög siffra. Motsvarande ökning av villapriser i hela Göteborg under perioden är 19 %. Det är osannolikt att prisutvecklingen skulle vara dubbelt så hög just i Älvsborg.

De anser inte att man okritiskt kan använda Anders Dahlsjös beräkning som utgångspunkt för omräkningen. Kombinationen glädjekalkylshöjning multiplicerat med ett grovt överdrivet ingångsvärde blir ett tomtpris på  $(830\ 000 - 60\ 000) / 98 = 7\ 857$  kr/kvm, vilket torde vara rekord i närområdet.

Avslutningsvis tror de att en reglering är det bästa för alla parter, inklusive klagandena och framtida fastighetsägare. Tre år har gått sedan deras ansökan och det är nu dags att sätta punkt.

**Göteborgs kommun** (ägare till Älvsborg 855:786) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Kommunen har i överenskommelse om fastighetsreglering daterad den 10 november 2014 kommit överens med fastighetsägarna Per Nordqvist och Wei Chang om att ett område om cirka 18 kvm av kommunens fastighet Älvsborg 855:786 ska överföras till fastigheten Älvsborg 555:163. Anledningen till att kommunen valde att ingå en överenskommelse om fastighetsreglering med Wei Chang och Per Nordqvist var att fastigheten Älvsborg 555:163 (Älvsborg 91:1) skulle kunna fullbildas i enlighet med stadsplan 1480K-II-3173 fastställd 1967 och tomtindelning 1480K-III-6723 fastställd 1972.

Överenskommelsen om fastighetsreglering ingicks i november 2014 och det verkar som om tvisten mellan parterna har uppkommit någon gång därefter. Det var först på förrättningsammansamlingen som kommunen förstod tvistens omfattning till fullo.

När det gäller det av klagandena framställda andrahandsyrkandet angående ersättningens storlek, vill kommunen framhålla att det yrkandet endast avser ersättningen för fastighetsregleringen om 98 kvm enligt fig. 1 i aktbilagan KA1 och därför inte berör kommunen. Ersättningen för de 18 kvm som överförts från kommunens fastighet Älvsborg 855:786 till Per Nordqvist och Wei Changs fastighet Älvsborg 555:163 har fastställts av lantmäterimyndigheten i enlighet med parternas överenskommelse om fastighetsreglering.

Vad gäller vad C.S.T. och Hans-Göran T anför angående "oklarheter" kring äganderättsfrågan och att det i sig skulle vara en grund för återförvisning till lantmäterimyndigheten anser Göteborgs kommun att för det fall makarna T härigenom får anses ha framställt ett nytt yrkande om återförvisning till lantmäterimyndigheten beträffande frågan om kommunens laga fång, bestrider kommunen yrkandet.

Kommunen har svårt att förstå det resonemang som makarna T för angående frågan om "äganderätten". Makarna T har försökt att föra in en "äganderättsutredning" i målet om fastighetsreglering. De vill med utredningen hävda att kommunen inte haft laga fång till de 18 kvm som överenskommelsen om fastighetsreglering omfattar och att överenskommelsen om fastighetsreglering därmed är ogiltig.

Kommunen ställer sig frågande till om det ens är möjligt, inom ramen för denna process, att pröva om kommunen haft laga fång till de aktuella 18 kvm. Kommunen står som lagfaren ägare till hela fastigheten Älvsborg 855:786 i fastighetsregistret. Enligt 4 kap. 11 § första stycket FBL så anses den som har lagfart på fastigheten som ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör annan. Äganderätten ska i princip styrkas på samma sätt som vid ansökan om lagfart (prop. 1988/89:77 s. 83). Om någon annan hävdar att de äger delar av fastigheten så torde en sådan talan få prövas i särskild ordning.

Den utredning om äganderätten som makarna T åberopat, daterad den 1 augusti 2017 och utförd av Torgny Svensson, klargör att kommunen har laga fång till det aktuella markområdet. Det finns inte någon oklarhet kring kommunens ägande. Enligt Torgny Svenssons egen utredning och sammanfattning framgår att Göteborgs kommun från Kronan (staten) förvärvat det aktuella markområdet genom överlåtelsehandling daterad 1959-02-17. Därefter har den fastigheten sammanlagts med andra fastigheter som sedan överförts till Älvsborg 855:740 som blivit avregistrerad och numera ingår i Älvsborg 855:786. Staten ägde det aktuella markområdet innan kommunen förvärvade det. Makarna T har inte presenterat någon utredning som talar emot att kommunen har laga fång till sin fastighet.

Sammanfattningsvis så finns det inga oklarheter kring frågan om kommunens "laga fång". Någon anledning att återförvisa målet till lantmäterimyndigheten på den grunden finns därmed inte.

När det gäller Wei Changs och Per Nordqvists andrahandsyrkande om överföring av enbart de 18 kvm så hänvisar kommunen till bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL och överlämnar den bedömningen till mark- och miljödomstolen.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle bifalla överklagandet (helt eller delvis) bestrider kommunen att utge några rättegångskostnader. I den här typen av mål är det normalt den som har sökt förrättningen som har att ersätta motparternas (d.v.s., även kommunens) skäliga rättegångskostnader oavsett utgången i målet.

Kommunens del i inlösenprocessen har dessutom varit begränsad och enbart avsett överföringen av de 18 kvm från kommunens fastighet till Wei Chang och Per Nordqvist fastighet i enlighet med en frivillig överenskommelse (jfr 18 kap. 4 § RB).

**DOMSKÄL***Bevisning*

**C.S.T. och Hans-Göran T** har som bevisning åberopat bl.a. *Utlåtande* 2015-03-23 av f.d. distriktlantmätaren Torgny Svensson, *Yttrande* 2016-12-07 av f.d. fastighetsrådet Anders Dahlsjö, *Uppräkningen* 2016- 12-12 av f.d. distriktlantmätaren Torgny Svensson, Torgny Svenssons bemötande 2017-05-02 av Wei Changs och Per Nordqvists skrivelse 2017-02-04 och utredning från Torgny Svensson angående äganderätten till markområdet om 18 kvm.

**Wei Chang och Per Nordqvist** har som bevisning åberopat bl.a. ett antal fotografier, illustration över villapriser i Göteborg daterad 2015-2016, kartskiss med markeringar över Älvsborg 655:665 och e-postbesked från Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret 2014-04-11.

**Göteborgs kommun** har som bevisning åberopat bl.a. överenskommelsen om fastighetsreglering mellan kommunen och Wei Chang och Per Nordqvist daterad 2014-11-10 och överlåtelsehandling daterad 1959-02-17 mellan Göteborgs kommun och Kronan (staten).

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde och företagit syn på platsen den 9 maj 2017.

Makarna T har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om fastighetsreglering och ställa in förrättningen, i andra hand att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas och att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för utredning av äganderättsfrågan och i tredje hand att mark- och miljödomstolen ska bestämma ersättningen som ska utgå till dem till 937 500 kr.

*Planförhållanden och prövningen*

Berörda fastigheter omfattas av två detaljplaner från 1963 resp. 1967 samt två tomtindelningar från 1967 resp. 1972. Tomtindelningar ska enligt övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gälla som detaljplanebestämmelser och benämns som detaljplan nedan. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut men bestämmelserna är gällande och reglerar fortsatt en ändamålsenlig markanvändning och fastighetsindelning för aktuellt område. Den yrkade fastighetsregleringen har skett i enlighet med gällande detaljplaner och villkoret i 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, är uppfyllt.

En prövning får ske enligt bestämmelserna i 5 kap. 4-9 §§ FBL och frågan om ersättning enligt 5 kap. 10 - 12 §§ i nämnda lag. Prövning av båtnadsvillkoret ska göras på grund av att genomförandetiden har gått ut för aktuella detaljplaner.

*Förbättringskravet och omfattning*

Fastighetsregleringen är en del av plangenomförandet av äldre och fortsatt gällande detaljplaner. Sökandenas (Wei Chang och Per Nordqvist) fastighet Älvsborg 555:163 kommer genom regleringen att stämma överens med gällande detaljplaner och plangenomförandet blir fullbordat i denna del. Fastighetsregleringen innebär att det blir möjligt att utföra ny- och tillbyggnader, vilket får anses vara av synnerlig vikt för en bostadsfastighet. Wei Changs och Per Nordqvists fastighet förbättras således genom fastighetsregleringen.

Domstolen finner, mot bakgrund av ovanstående, att fastighetsregleringen innebär att sökandenas fastighet förbättras och fastighetsindelningen kommer att stämma överens med gällande detaljplaner och uppfyller villkoren i 5 kap. 5 och 6 §§ FBL.

*Byggnadsskyddet*

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare inte uppkommer får mark överföras om byggnaden endast har obetydligt värde eller om överföringen i

betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning.

Inom överfört område finns en förrådsbyggnad och en byggnad kan överföras tvångsvis om den har ett obetydligt värde eller om fastighetsindelningen blir mer ändamålsenlig. En enklare garagebyggnad, bod etc. kan hänföras under begreppet byggnad med obetydligt värde. Även om en byggnad inte har ett obetydligt värde kan byggnad tvångsvis överföras för att kunna genomföra berörda detaljplaner. En sådan åtgärd kan ske med hänvisning till att den underlättar en ändamålsenlig fastighetsindelning och regleringen uppfyller därmed 5 kap. 7 § FBL, (se Landahl-Nordström, s. 190). Analogt gäller vid inlösen, enligt 8 kap. 4 § FBL, att inlösen med stöd av tomtindelning kan ske utan hinder av byggnadsskyddet. Byggnadsskyddet utgör således inte något hinder för fastighetsregleringen.

#### *Båtnadsvillkoret och graderingsvärde*

För att beräkna om båtnad uppstår ska det ske en graderingsvärdering och därvid en bedömning av marginalvärden. Lantmäteriet har tagit fram en rapport om småhustomters marginalvärden, 1986:16 som både av Lantmäterimyndighetens utsedd sakkunnig och T.s har hänvisat till. Marginalvärde vid överföring av mindre och medelstora markområde för småhus är enligt rapporten i intervallet 20- 50 % för avträdande fastighet; vid normal situation bedöms marginalvärdet till ca 30 %.

#### Älvsborg 655:665

Vid bedömning av genomsnittsvärdet för Älvsborg 655:665 har Tomillas anfört att del av fastigheten även nyttjas för annat ändamål, lagerlokal samt tomtens topografi med berg och plank mellan bostadsdel och lagerlokal. Det innebär att Tomillas har avräknat 280 kvm av tomtarealen för bostad. Domstolen finner inte något skäl att avräkna arealen för lagerlokal vid beräkning av ett genomsnittsvärde för fastigheten. Den delen ingår i fastigheten enligt detaljplan och den verksamhet som för närvarande sker på viss del bedöms inte påverka genomsnittsvärdet; inte heller

avskiljande av plank, topografi med berg inom tomten. Domstolen bedömer att genomsnittsvärdet enligt lantmäterimyndighetens värdering kan ligga till grund för båtnadsvärderingen.

Förrådsbyggnaden och angränsande mark för parkering är avskilt från bostadshus och trädgård med plank och kan inte nås från bostaden utan att korsa en trafikerad gata. Parkering på andra sidan gatan kan inte anses vara nödvändigt för fastigheten eftersom möjlighet till parkering finns inom fastigheten. Förrådsbyggnaden ligger inom s.k. prickmark och på den del av Älvsborg 655:665 som enligt gällande planer inte ska ingå i fastigheten. Det får även anses strida mot detaljplanernas syften att en fastighet omfattar område inom olika kvarter, avskilt av allmän platsmark, gata. Marginalvärdet för avträdande mark för Älvsborg 655:665 bedöms därvid understiga värdet vid en normal intrångssituation och torde skäligen inte överstiga 15 % av genomsnittsvärdet.

Värdet för avträdare av förrådsbyggnad har av sakkunnige bedöms till 66 500 kr och utifrån vad som har framförts bedömer domstolen detta som skäligt. Mark- och miljödomstolen bedömer att värdeminskningen om totalt ca 132 000 kr enligt lantmäterimyndighetens värdering är rimlig.

#### Älvsborg 555:163

Parterna är överens om genomsnittsvärdet för Älvsborg 555:163 men har olika syn på marginalvärdet för tillkommande mark och värdet av byggnad.

Lantmäterimyndighetens rapport om marginalvärden tar enbart upp intrångssituation men bör till viss del kunna tillämpas analogt på mark som tillförs en fastighet.

Tillfört område avgränsar i nuläget fastigheten från gata och ligger i anslutning till tomtmark, ca 15 meter från bostadshus. Fastighetens värde ökar genom att förfoga över området fram till gata, på samma sätt som övriga fastigheter utmed Långedragsvägen med möjlighet till parkering, insynsskydd etc. Träden utmed

nuvarande gräns kan, enligt domstolens mening, inte anses vara avskiljande. Fastighetsregleringen är en del av plangenomförande för gällande detaljplaner och Älvsborg 555:163 blir färdigbildad och inte längre förhindrad att erhålla bygglov för vissa åtgärder på fastigheten.

Domstolen bedömer utifrån ovanstående att marginalvärdet för den mark som tillförs Älvsborg 555:163 bedöms vara strax under genomsnittsvärdet och minst 75 % av genomsnittsvärdet.

Det kan inte anses troligt att förrådsbyggnaden behöver eller kommer att rivras med ett negativt värde utan mer sannolikt är att byggnaden bibehålls med dess läge invid infart, visst insynsskydd och närhet till bostadshuset. Sakkunniges värdering av förrådsbyggnaden för tillträdare om 120 000 kr bedöms som rimligt.

Sammantaget finner domstolen att båtnad uppstår. Den uppräkningsvärden från värderingstillfället till nutid som har framförts påverkar, enligt domstolen, inte bedömningen av båtnadsvärden.

#### *Fastighetskyddet*

Vid fastighetsregleringen ska iakttas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte 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.

Älvsborg 665:556 avstår 98 kvm inklusive garage/förrådsbyggnad på andra sidan Långedragsvägen. Domstolen gör bedömningen att fastigheten, även efter regleringen är ändamålsenlig med byggnader ämnade för bostad och lagerlokal. Fastighetsregleringen innebär även att Älvsborg 655:665 stämmer överens med gällande detaljplaner och att bygglovspliktiga åtgärder som t.ex. tillbyggnad därmed kan genomföras.



Vid bedömningen av om en minskning ska anses väsentlig får hänsyn tas till resultaten av fastighetsregleringen för den enskilda fastighetsägaren. Enligt förarbeten till FBL kan en minskning som skulle ha varit möjlig att genomföra enligt äldre rätt knappast kunna karaktäriseras som väsentlig, prop. 1969:128 s. B381. I bebyggelsesammanhang har därvid en minskning upp till 25 % kunnat accepteras vid genomförande av detaljplan enligt byggnadslagstiftningen. Vid fastighetsreglering som sker för att genomföra detaljplaner med detaljplanebestämmelser och därmed ändamålsenlig fastighetsindelning har en minskning av graderingsvärdet upp till 25 % tillåtits, NJA 1991 s. 425.

Värdet av tomtmark för Älvsborg 665:556 uppskattas till 4 milj. kr och minskningen av tomtmarksvärdet blir enligt domstolens bedömning mindre än 10 %. Det innebär att graderingsvärdet inte minskas väsentligt och regleringen uppfyller därmed villkoret enligt 5 kap. 8 § FBL.

*2 kap. 15 § första stycket regeringsformen*

T.s har anfört att fastighetsregleringen strider mot egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. De har hänvisat till att något starkt allmänt intresse varken föreligger eller har gjorts gällande (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål F 9782-15 av den 6 mars 2017).

Frågan är huruvida det föreligger ett tillräckligt starkt allmänt intresse vid tvångsvis fastighetsreglering när det sker i enlighet med gällande detaljplan och detaljplanebestämmelser.

Som framgår av förarbetena kan tvångsvis överföring av fast egendom vid fastighetsreglering till förmån för enskilt intresse tjäna angelägna allmänna intressen (prop. 1993/94:117 s. 49). Detta kan också uttryckas som att en väl fungerande fastighetsindelning utgör ett angeläget allmänt intresse och att de

bestämmelser som finns i FBL utvisar gränserna för när fastighetsbildning kan ske, även utifrån 2 kap. 15 § regeringsformen (jfr skiljaktig mening, MÖD F 9782-15).

De allmänna lämplighets- och planvillkor i 3 kap. FBL utgör ramen för hur en fungerande fastighetsindelning bör vara utformad. Det allmänna intresset regleras även i gällande detaljplaner och bestämmelser som redovisar tillåten markanvändning och hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad. Även om det är äldre detaljplaner har de fortsatt aktualitet och några ändrade förutsättningar har inte förelegat som skulle innebära behov av planändring. Vikten av en planenlig fastighetsindelning kan även ses i ljuset av att bygglov inte ges om en fastighet inte överensstämmer med gällande detaljplan. 9 kap. 30 § PBL.

Fastighetsbildningslagen innehåller i 5 kap. preciserade bestämmelser om hur fastighetsreglering får genomföras och innehåller bl.a. skyddsbestämmelser så att inte ägaren av avträdande fastighet får sina rättigheter påverkade i alltför stor utsträckning.

Aktuell fastighetsreglering sker för att anpassa fastigheterna Älvsborg 665:556, 855:786 och 555:163 till gällande detaljplanbestämmelser avseende fastighetsindelningen. Det är ett starkt allmänt intresse att anpassa fastigheterna efter gällande bestämmelser om fastighetsindelning. Ägare av Älvsborg 665:556 får därvid, med hänsyn till att fastighetsregleringen uppfyller villkoren i 5 kap., tåla avstående av viss del av fastigheten.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att fastighetsregleringen uppfyller villkoren i fastighetsbildningslagen och av nämnda skäl därmed inte strider mot 2 kap. 15 § regeringsformen eller artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Mot bakgrund av det som redovisats ovan samt att ersättning utgår är vad klagandena måste tåla heller inte oproportionerligt.

*Sammanfattning*

Sammantaget finner domstolen att båtnad uppstår och fastighetsregleringen uppfyller villkoren i 3 kap. och 5 kap. FBL samt att den inte strider mot egendomsskyddet enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Förstahandsyrkandet om att upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen ska därför avslås. Vad klagandena i övrigt anfört påverkar inte den bedömningen.

*Oklara ägarförhållanden*

T.s andrahandsyrkandet om återförvisning grundar sig i vad T.s har anfört om att det skulle föreligga oklarheter rörande äganderätten till del av fastigheten Älvsborg 855:786, närmare bestämt till de 18 kvm som berörs av fastighetsregleringen.

Inledningsvis konstaterar domstolen att kommunen i fastighetsregistret är angiven som lagfaren ägare till fastigheten Älvsborg 855:786. T.s har i och för sig inte gjort gällande att detta är felaktigt; domstolen finner heller inte anledning att betvivla uppgifterna i fastighetsregistret varför dessa ska tjäna som utgångspunkt (jfr 4 kap. 11 § FBL).

T.s har gjort gällande att kommunen, trots att den anges som lagfaren ägare, saknar laga fång till de 18 kvm som ingår i överenskommelsen om fastighetsreglering och att kommunen därför inte kunnat förfoga över denna del av fastigheten och därför inte haft rätt att avtala om området. Påståendet innebär därmed inte ett påstående om oklara ägarförhållanden beträffande fastigheten Älvsborg 855:786 utan ett påstående om att fastigheten Älvsborg 855:786 inte omfattar berörda 18 kvm och därmed ett påstående om att fastighetens gränser är oklara. Yrkandet om återförvisning för utredning av äganderättsfrågan beträffande de 18 kvm innebär därmed ett yrkande om återförvisning för fastighetsbestämning av fastigheten Älvsborg 855:786 innan frågan om fastighetsreglering kan prövas (jfr 14 kap. 1 a § FBL).

Yrkandet om återförvisning i syfte att ta upp frågan om fastighetsbestämning har framställts i ett sent skede av målets handläggning. Grunden, att kommunen skulle sakna laga fång till del av fastigheten Älvsborg 855:786 framfördes, då som grund för att upphäva lantmäterimyndighetens beslut, i och med sammanträdet den 9 maj 2017 och yrkandet om återförvisning framställdes först i och med att T.s slutförde sin talan, i yttrande som inkom till domstolen den 15 augusti 2017. Såväl detta nya yrkande som grunden härför framställdes således efter klagotidens utgång (dvs. efter den 27 oktober 2016).

Av förarbetena till lag (1996:242) om domstolsärenden, ärendelagen, (prop. 1995/96:115 sid. 151) framgår att även om ärendelagen saknar regler om tillåtligheten av att ändra yrkanden och grunder så är det, under alla omständigheter, klart att en klagande bör vara bunden av i vilken del han har överklagat ett visst avgörande. T.s överklagande tar sikte på förrättningsbeslutet och inom klagotiden yrkades att detta i första hand ska upphävas på grund av båtnad inte förelåg samt att kraven i 5 kap. 7-8 §§ FBL inte är uppfyllda, i andra hand att ersättningen till T.s ska bestämmas till 937 500 kr.

Ett yrkande om att återförvisa i syfte att fastighetsbestämna fastigheten Älvsborg 855:786 går emellertid utöver och omfattar mer än vad det överklagade förrättningsbeslutet omfattar. Det nya yrkandet om undanröjande och återförvisning har, liksom de rättsliga grunder som ligger till stöd för det, framställts efter klagotidens utgång och ska därför avvisas.

*Tredjehandsyrkandet; ändrad ersättning*

T.s har yrkat på en ersättning om 937 000 kr och som grund anfört att marginalvärdet av avstående mark är mellan 75-100 % av genomsnittsvärdet av bostadsdelen om 6 325 kr/kvm, d.v.s. ca 550 000 kr. En uppräknig har skett med 35 % för småhusfastigheter i stadsdelen under perioden 2015-02-01 – 2016-11-30, vilket ger en marknadsvärdeminskning om ca 740 000 kr och därtill tillkommer

förrådsbyggnad om 60 000 kr, totalt 800 000 kr. Resterande ersättning om 137 000 är T.s del av vinsten så som domstolen tolkar beräkningen som ligger till grund för yrkandet.

Vid båtnadsbedömningen har domstolen konstaterat att det inte är skäligt att avräkna viss areal som nyttjas för lagerändamål från fastighetens areal utan fastighetens totala areal ska ligga till grund för beräkning av genomsnittsvärde. Domstolen bedömer vidare att T.s uppskattning av marginalvärden om 75-100 % inte är rimligt för ett område som ligger avskilt av gata och plank från bostadshus och övriga delar av fastigheten. Yrkat marginalvärdet är även betydligt över genomsnittsvärdet av tomtmark som redovisas i lantmäterimyndighetens båtnadsvärdering.

Lantmäterimyndigheten har vid likvidvärderingen bedömt att genomsnittsvärdet kraftigt överstiger värdeminskningen på Älvsborg 665:556 och har därvid jämkat ersättningen enligt 5 kap. 11§ FBL så att ersättningen blir lika med värdeminskningen för fastigheten, 132 000 kr. Enligt förarbetena till 1993 års lagändring kan genomsnittsvärdet frångås om den skulle leda till ett ”oskäligt” resultat (prop.1991/92:127 s. 70).

Vinsten har av lantmäterimyndigheten beräknats till 88 000 kr och har fördelats proportionellt efter marginalvärdet på överförd mark. Det innebär att Älvsborg 665:566 erhåller en vinst om 20 % av 88 000 kr, 17 600 kr.

Domstolen bedömer att ovanstående jämkning av ersättning och fördelning av vinsten är rimlig och finner mot bakgrund av ovanstående inte skäl att ändra lantmäterimyndighetens värdering berörande Älvsborg 665:566.

Värdetidpunkten för lantmäterimyndighetens värdering är februari 2015 och T.s har yrkat på att marknadsvärdeminskningen ska räknas upp med 35 % på grund av den värdestegring som har skett sedan februari 2015. Wei Chang och Per

Nordqvist har ifrågasatt trovärdigheten i T.s uppräknings och jämfört med värdeökningen i Göteborg under samma period som är 19 %.

Den återopade uppräknings grundas på 314 köp inom Älvsborgs församling med en relativt stor spridning inom intervallet. Det framgår inte av materialet vilken form av gallring som har skett och en viss osäkerhet finns vid ett ortsprisunderlag utan närmare analys av objekten. En betydande värdeökning har skett under perioden och som framförts av Wei Chang och Per Nordqvist är värdeökningen för hela Göteborg 19 %. För aktuell marköverföring är prisutvecklingen inom Älvsborgs församling mer relevant än för hela Göteborg.

Domstolen bedömer utifrån vad som har framkommit att en rimlig prisutveckling från februari 2015 inte torde understiga 30 %. Marknadsvärdeminskningen för Älvsborg 665:556 om 132 000 kr ska således räknas upp med 30 % till 171 600 kr.

Ett påslag om 25 % av inträngsersättningen ska ske med stöd av 5 kap. 10 § 3 st FBL. Med hänsyn till att påslaget om 25 % avser det uppräknade beloppet blir påslaget 42 900 kr.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det i övrigt inte finns skäl att frånga lantmäterimyndighetens likvidvärdering utifrån vad som har anförts i målet.

Mark- och miljödomstolen ändrar därför lantmäterimyndighetens beslut om ersättning och bestämmer ersättningen som ska utgå till T.s till 232 100 kr (171 600 kr + 17 600 kr + 42 900 kr).

Det finns inte skäl att ta upp Wei Changs och Per Nordqvists andrahandsyrkande om överföring av enbart de 18 kvm som hör till fastigheten som ägs av Göteborgs kommun eftersom lantmäterimyndighetens beslut om marköverföring fastställs.

*Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, 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 (RB) tillämpas ifråga om rättegångskostnader.

T.s har gjort gällande att kommunens rättegångskostnader i princip är helt hänförliga till att kommunen "försvarar" sitt handlande trots att man erhållit kännedom om att fastighetsregleringen enbart berör två motstående enskilda intressen.

Trots T.s invändning, att fastighetsregleringen enbart berör två motstående enskilda intressen, anser mark- och miljödomstolen att de parter som står i klart motsatsförhållande till varandra i mark- och miljödomstolen är de klagande å ena sidan samt Wei Chang, Per Nordqvist och Kommunen å den andra. Kostnaderna bör därför fördelas mellan dessa enligt nämnda lagrum i FBL.

Av 18 kap. 1 § RB följer att part som tappar målet ska ersätta motparten dennes rättegångskostnad, om ej annat är stadgat. Vid den utgång som målet har fått är det alltså de klagande som är att anse som tappande part i relation till Kommunen samt huvudsakligen i relation till Wei Chang och Per Nordqvist (även om T.s haft viss framgång i relation till de sistnämnda).

Wei Chang och Per Nordqvist har i ett tidigt skede av processen yrkat ersättning för rättegångskostnader men, trots föreläggande härom, inte specificerat yrkandet till något belopp vilket domstolen tolkar som att yrkandet om rättegångskostnader har frånfallits.

Kommunen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 67 000 kr avseende juridiskt arbete. T.s har inte kunnat vitsorda något belopp som i

och för sig skäligt och anfört att yrkandet om ersättning vad avser Helena Carricks arbete (15 000 kr) under alla förhållanden ska lämnas utan bifall.

Av 18 kap. 8 § RB följer att ersättning för rättegångskostnad fullt ut ska motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

T.s har gjort gällande att den yrkade ersättningen för rättegångskostnader inte är motiverad för att tillvarata kommunens intresse i målet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar här att kommunen haft ett intresse av att argumentera för att den mark kommunen anser hör till fastigheten Älvsborg 855:786 också omfattas av kommunens laga fång samt att yrkandet om återförvisning, vilket nu avvisas, framställts senare än T.s redogörelse för de argument kring laga fång som sedermera ledde fram till återförvisningsyrkandet. Det har således funnits anledning för kommunen att sätta sig in i och bemöta påståendena för att tillvara ta sitt intresse i målet.

Med hänsyn till målets art och omfattning anser mark- och miljödomstolen att omfattningen av arbete som kommunen har yrkat ersättning för måste anses ha varit skäligen påkallad för att tillvarata kommunens rätt enligt 18 kap. 8 § RB.

Enligt 18 kap. 8 § RB ska ersättning för rättegångskostnad även innefatta ränta enligt 6 § räntelagen från dagen då målet avgörs till dess att betalning sker.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)  
Överklagande senast den 28 november 2017.

Christina Olsen Lundh

Göran Carlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Karlsson.





# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.