



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2019-06-17
Stockholm

Mål nr
F 12070-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-11-30 i mål nr F 241-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. G.M.

2. L. M.

Motpart

Nacka kommun

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheten ZZ m.fl. i Nacka kommun (Lantmäterimyndighetens ärende nr AB10545)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom beslutar Mark- och miljööverdomstolen att Nacka kommun ska betala sammanlagt 5 013 kr till G. och L. M. för regleringen av XX och YY till ZZ.

Dok.Id 1489653

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G. och L. M. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bestämma att ersättning för regleringen av YY till ZZ ska utgå med ytterligare 22 500 kr. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande:

Syftet med YY är fortfarande sjöviste och b.la. båthållning kopplat till deras fiskerätt i XX, vilket mark- och miljödomstolen inte har uppmärksammat. Att rätten till båthållning, om än samfällad, finns framgår tydligt av handlingarna i målet. I värderingsutlåtandet anges det att värderingen behöver revideras om någon inskränkning av de före detta delägarnas förfogande över områdena skulle ske. Genom fastighetsregleringen försvinner deras möjlighet till båthållning på YY, vilket Nacka kommun har bekräftat. Denna omständighet har dock inte beaktats vid värderingen. De har därför rätt till ytterligare ersättning.

Nacka kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande:

Kommunen kan inte upplåta formell nyttjanderätt i form av t.ex. arrende till enskild på detaljplanelagd allmän platsmark. Av ersättningsutredningen framgår att det ursprungliga ändamålet med YY har förfallit. Den värdering paret M. gjort tar inte hänsyn till deras låga andelstal inom samfälligheten och den yrkade ersättningen är därför inte skälig. Lantmäteriets beslut ska därför fastställas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ersättningen för regleringen av YY till ZZ har för G. och L. M. tidigare bestämts till 200 kr avseende markavståendet som sådant. Värderingen är baserad på ett värdeutlåtande från en av lantmäteriet utsedd värderingsman. En utgångspunkt för värderingen har varit att de tidigare delägarnas nyttjande av området inte kommer att inskränkas och att det skulle vara möjligt att förvara småbåtar i området även efter fastighetsregleringen. Om någon inskränkning av de tidigare

delägarnas möjlighet att utnyttja området skulle ske kan det enligt utlåtandet finnas skäl att revidera värderingen. Vid besiktning på fastigheten noterade värderingsmannen att det fanns båtar uppställda på YY.

I likhet med mark- och miljödomstolen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att L. och G.M. inte har haft en självständig rätt till båtplats på YY i form av servitut eller arrende. Däremot får det anses vara klarlagt att de, som delägare i samfälligheten, har haft möjlighet att nyttja YY för båtförvaring och att denna möjlighet kommer att försvinna som en följd av fastighetsregleringen.

En sådan möjlighet till båtförvaring som L. och G.M. har haft får anses ha ett ekonomiskt värde. Vid värderingen av förlusten av denna möjlighet kan en utgångspunkt vara vad en båtplats kostar på andra ställen i kommunen. Eftersom det i detta fall har varit fråga om förvaring på land vid en förhållandevis liten insjö framstår dock den alternativkostnad som L. och G.M. utgått från som alltför hög. Till detta kommer att en värdering som sker med utgångspunkt i en årlig alternativkostnad måste nuvärdesberäknas. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att skälig ersättning för regleringen av YY till ZZ avseende markavståendet och förlusten av möjlighet till båtförvaring kan uppskattas till totalt 5 000 kr. För regleringen av XX och YY till ZZ ska Nacka kommun till G. och L. M. därför betala en sammanlagd ersättning om 5 013 kr. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent. Föredragande har varit hovrättsfiskalen Emil von Schinkel.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-11-30
meddelad i
Nacka

Mål nr F 241-18

PARTER

Klagande

1. A.F-M.

2. J.F-M.

3. L.J.

4. G.M.

5. L. M.

Motpart

Nacka kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2017-12-11 i ärende nr AB10545

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheten ZZ m.fl. i Nacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

L. M. och **G.M.** har avseende **XX** i första hand yrkat att servitut för fiskerättighet ska inrättas till förmån för deras fastighet och i andra hand att ytterligare ersättning ska utgå med 4 840 kr för förlorad fiskerätt. Avseende **YY** har **L. M.** och **G.M.** i första hand yrkat att servitut för rätt till uppställningsplats för båt på land ska inrättas till förmån för deras fastighet och i andra hand att ytterligare ersättning ska utgå med 22 500 kr. Yrkad ersättning avser ersättning utöver den ersättning som Lantmäteriet (**LM**) har beslutat om.

J.F-M. och **A.F-M.** har yrkat att ersättningen ska bestämmas till 500 000 kr, avseende värdeminskning av deras fastighet, istället för den av **LM** beslutade ersättningen.

L.J. har yrkat att ersättningen ska bestämmas till 500 000 kr, avseende värdeminskning av hans fastighet, istället för den av **LM** beslutade ersättningen.

Nacka kommun (kommunen) motsätter sig ändring av **LM**:s beslut. Inga belopp kan vitsordas som skäligen i och för sig.

UTVECKLING AV TALAN

L. och **G.M.** har anfört i huvudsak följande.

De har bott på fastigheten sedan år 1995 och köpte fastigheten med fiskerättigheten. Han har varit ordförande i fiskeklubben och ansvarig för fisketillsynen i Ältasjön. År 1994 bildades, på Nacka kommuns initiativ, ett fiskevårdsområde.

Fiskevårdsområdesföreningen består av delägarna i **XX**. En fiskeplan finns som anger hur fiske ska bedrivas. Föreningen har skött och betalat för inplantering av gös och signalkräftar i sjön. Den värdering som ligger till grund för **LM**:s beslut, där den bedömda ersättning om 213 kr – varav 13 kr avser **XX** och 200 kr avser **XZ–YY–** är felaktig. Vidare anges det i värderingen att rätten till fiske

inte påverkas av aktuell marköverföring samt att det ursprungliga ändamålet med samfälligheterna sedan länge har förfallit. YY är till för att få tillgång till fisket på XX och ändamålet har inte förfallit. Vid värdering av fiskerättigheten har han tagit hjälp av experter från Fiskevattenägareförbundet. Experterna har utgått från värdering av skogsbruk för att komma fram till värdering av fiskerättigheter. Beloppet 100 000 kr är en schablon som används för att beräkna fiskerätter generellt. Han har satt ned beloppet 100 000 kr eftersom det rör sig om ett litet område om 574 kvadratmeter vilket utgör 0,34 procent av 17 hektar. 0,34 procent har använts vid värderingen av fiske av fisk. För värdering av kräftfiske har dock andelen 6 procent använts då den möjliga arealen för kräftfiske på XX utgör ca en hektar. Varje delägare i XX får fiska som mest 300 kräftor per säsong enligt beslut från styrelsen i Ältasjöns fiskevårdsområdeförening. Vidare förtydligar han att beloppet om 100 000 kr som han använt för att värdera den minskade fiskerätten är hämtad ur den tidningsartikel som getts in, där det framgår att fiskerätt värderas till 10 000 – 100 000 kr per deltagande fastighet. I detta fall har han satt ned beloppet då det rör sig om endast 574 kvadratmeter av 17 hektar.

Den yrkade ersättningen för fisk av fiske är därför 340 kr ($100\,000\text{ kr} \times 0,034$) och för kräftfiske 4 500 kr ($300\text{ kräftor/år} \times 20\text{ kräftor/kg} = 15\text{ kg/år} \times 100\text{ kr/kg} = 1\,500\text{ kr} \times 0,06 = 90\text{ kr/år}$, under 50 år).

Han har inte fördelat beloppen utifrån andelstal i samfälligheten eftersom alla delägare i samfälligheten har samma fiskerätt.

Det yrkade beloppet för ersättning avseende YY utgår från kommunens egen värdering av båtplats. Kommunen har värderat båtplatser i kommunen till 900 kr per båtplats och år. Då Ältasjön är en insjö och det är fråga om mindre båtar har han räknat ned beloppet till 50 procent vilket ger ett belopp på 22 500 kr (450 kr under 50 år). Värderingen ska utgå från situationen innan området planlades, dvs. på 1970-talet. Om kommunen tar bort rättigheter så ska kommunen ersätta dem för detta.

L.J. har anfört i huvudsak följande.

Den yrkade ersättningen avser värdeminskning på fastigheten XY. Det enda som skiljer hans fastighet från sjön är YY. Det är värdefullt att kunna ha båten liggande vid sjön samt kunna ta upp sjövatten för bevattning. Efter att kommunen har tagit över marken försvinner möjligheten till båtplats och sjövatten. Det innebär även en stor osäkerhet för spekulanter och kan innebära att den som letar efter en sjötomt inte är intresserad av de aktuella fastigheterna längre, vilket kan ha stor betydelse för hur en budgivning slutar. När han nu tappar möjligheten att vara med och påverka avseende YY sjunker värdet på hans fastighet med 1 000 000 kr, vilket framgår av mäklarutlåtande. Han har försökt få servitut för sjövattenledningarna, men inte fått detta. Han kommer att få servitut för den slutna slinga som han har liggande ute i sjön för sin värmepump samt för dräneringsledning. Fastigheten är värd 13 000 000 kr och den yrkade ersättningen om 500 000 kr för värdeminskning utgör endast fyra procent av fastighetsvärdet.

J. och A.F-M. har anfört i huvudsak följande.

Den yrkade ersättningen avser värdeminskning på fastigheten YX. Det enda som skiljer deras fastighet från sjön är YY. Det är värdefullt att kunna ha båten liggande vid sjön samt kunna ta upp sjövatten för bevattning. Efter att kommunen har tagit över marken försvinner möjligheten till båtplats och sjövatten. Det innebär även en stor osäkerhet för spekulanter och kan innebära att den som letar efter en sjötomt inte är intresserad av de aktuella fastigheterna längre, vilket kan ha stor betydelse för hur en budgivning slutar. Deras fastighet är nu värderad till 13 000 000 kr. När de nu tappar möjligheten att vara med och påverka avseende YY sjunker värdet på deras fastighet med 1 000 000 kr, vilket framgår av mäklarutlåtande. Deras fastighet ligger nära sjön, vilket framgår av foton. Även de har sjövattenledning.

Kommunen har som skäl för sin inställning uppgett att LM:s bedömning är riktig i alla avseenden.

DOMSKÄL

Överklagandet från L. och G.M.

Inledningsvis konstaterar domstolen att L. och G.M. inte har överklagat överföringen av vattenområdet i sig. Vad domstolen har att pröva är därför om det finns förutsättningar att bilda servitut till förmån för deras fastighet och i andra hand ersättningarna.

Yrkandet om servitut

L. och G.M. har i första hand yrkat att ett servitut för rätt till fiske och att hålla båtska inrättas till förmån för deras fastighet.

Enligt 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen ska ett servitut som bildas vid en fastighetsreglering vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. L. och G.M.s fastighet är en bostadsfastighet. Det är inte av väsentlig betydelse för en sådan fastighet att ha rätt till fiske. Vad beträffar servitut för båtplats finner domstolen att den mark som avses utgör allmän platsmark enligt detaljplanen. Att inrätta ett servitut för båtplats skulle därmed strida mot detaljplanen. Det saknas därför förutsättningar att inrätta servitut på det sätt de har begärt.

Ersättningen

L. och G.M. har yrkat ersättning för förlust av fiske av fisk och kräftfiske i del av XX med 4 840 kr. Dessutom yrkas ersättning med 22 500 kr för förlorad rätt till båtplats.

Domstolen kan konstatera att vattenområdet som överförts till kommunens fastighet uppgår till 574 kvm. Således återstår ca 16,5 ha vattenområde med rätt till fiske, vilket L. och G.M.s fastighet alltjämt har del i. Mot bakgrund av att rätten till fiske i allt väsentligt kvarstår oförändrad efter regleringen, finner domstolen att ersättningen avseende XX i vart fall inte överstiger den som LM har bestämt.

Vad avser ersättningen för båtplats finner domstolen i likhet med LM att det inte framkommit att L. och G.M.s fastighet har haft någon sådan självständig rätt till båtplats. Att delägarna i marksamfälligheten gemensamt har haft möjlighet att förfoga över marken i olika avseenden, bl.a. att tillåta båtplatser, är en annan sak. Den av LM beräknade ersättningen för YY avser således markavståendet som sådant, vilket innefattar den gemensamma förfoganderätten över området. Det har inte framkommit skäl att bestämma ersättningen för marköverföringen till ett högre belopp än vad LM gjort och sådan ersättning ska fördelas efter respektive fastighets andelstal i enlighet med LM:s beslut. L. och G.M.s överklagande ska därför avslås.

Överklagandena från L.J. respektive J.och A.F-M. LM:s ersättningsbeslut berör dels andelen i YY, dels ett tillägg för de fastigheter som inte är strandfastigheter. För de senare har ersättningen höjts med 15 000 kr i förhållande till övriga delägare.

Klagandena har gjort gällande att deras fastigheter, som direkt ansluter till YY, har påverkats mer än vad LM har funnit. De har framhållit att regleringen innebär en rådighetsförlust utöver vad som beaktats av LM vid värderingen och att fastighetsregleringen därför medför en marknadsvärdeminskning utöver vad LM funnit.

Domstolen konstaterar inledningsvis att den mark som överförts till kommunen utgör allmän platsmark enligt detaljplanen. Marken ska användas för park eller plantering. Eftersom klagandenas fastigheter inte sträcker sig ner till strandlinjen gör domstolen bedömningen att skillnaden mellan att ha andel i marksamfälligheten, jämfört med att kommunen äger marken och att den är planlagd som allmän platsmark, inte innebär någon påtaglig inskränkning av rådigheten till marken.

Det har heller inte visats att det skulle föreligga någon skillnad i marknadsvärde mellan en fastighet som avgränsas mot vattnet genom en marksamfällighet, jämfört

med en fastighet som avgränsas mot vattnet genom allmän platsmark. Det intyg klagandena har gett in förändrar inte den bedömningen

Det har inte heller framkommit att det innan regleringen funnits någon självständig rätt för klagandenas fastigheter att ha sjövattenledningar på platsen. Att delägarna i marksamfälligheten gemensamt har haft möjlighet att förfoga över marken i olika avseenden är en annan sak.

Mot denna bakgrund framstår den skälighetsbedömning som LM har gjort inte som felaktig. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 21 december 2018.

Alexander Häggkvist

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Alexander Häggkvist, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



Hur man överklagar

MMD-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.