



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2021-09-08  
Stockholm

Mål nr  
F 5788-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-27 i mål nr F 1400-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Huddinge kommun

Ombud: D.J.

### Motpart

1. A.D.

2. I.D.

## SAKEN

Ersättning med anledning av fastighetsreglering berörande fastigheterna A m.fl. i Huddinge kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr AB157117)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar underinstansernas avgöranden endast på så sätt att den ersättning som Huddinge kommun ska utge avseende tomtanläggningar till A.D. och I.D. efter uppräkningsindex (KPI) bestäms till 56 302 kr. Beloppet ska enligt kommunens medgivande uppräknas från domsdagens senast kända KPI (342,23) till betalningsdagens senast kända KPI.

Dok.Id 1701453

**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**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Huddinge kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom på så sätt att ersättningen för förlorade tomtanläggningar på fastigheten B ska bestämmas till 33 000 kr. Beloppet kommer enligt kommunen att räknas upp enligt det konsumentprisindex (KPI) som gäller vid betalningstillfället.

**A.D. och I.D.** har motsatt sig ändring men har yrkat att ersättningen ska räknas upp enligt konsumentprisindex (KPI).

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Huddinge kommun** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Kommunen motsätter sig inte att tomtanläggningsmetoden (LM-rapport 2012:6) tillämpas, men anser att vissa tomtanläggningar har bedömts ha för stor genomslagskraft på fastighetens marknadsvärde. Det är av yttersta vikt att de intrångsersättningar som betalas ut är rättvisa. Tomtanläggningsmetoden gör det möjligt att på ett sakligt sätt sälla ut de större och mer påtagliga intrångseffekterna vid ett intrångsföretag. I metoden poängteras att det inte är fråga om att bedöma om fastighetsägaren kommer återanskaffa det som förlorats, utan om det utgör en väsentlig del av fastigheten i marknadens ögon.

Vegetation ska värderas utifrån dess faktiska genomslag på marknadsvärdet. Den växtlighet som tagits bort var inte speciellt sammanhängande om man bortser från fastighetens nordvästra hörn. Inte obetydliga delar av fastigheten saknade växtlighet mot gatan. Av den anledningen kan växtligheten i stora delar inte klassas som en viktig barriär mot vägen. Ornäsbjörken, druvflädern och de två andra buskarna framför huset får dock anses ha haft en avskärmande och skuggande effekt på ett sådant sätt att de får anses väsentliga. Full ersättning har därför beräknats för dem.

Det är tydligt enligt tomtanläggningsmetoden att ersättning normalt inte utgår för anläggningar som försvinner och där en ny fastighetsägare inte skulle ha för avsikt att återanskaffa anläggningen. Den asfalterade ytan som frångått fastigheten är ett typexempel på en sådan tomtanläggning där det enligt tomtanläggningsmetoden inte ska utgå någon ersättning eftersom den har oväsentlig påverkan på marknadsvärdet. Den asfalterade ytan kan i detta fall inte anses ha något egenvärde eftersom den kvarvarande ytan, som kan användas till parkering, mer än väl uppfyller kraven och förväntningarna på en villafastighet. Om ersättning ändå ska utgå för ytan ska ett slitageavdrag göras då den asfalterade ytan inte var nylagd.

**A.D.** och **I.D.** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Den beräkningsmetod som har använts är vedertagen. Det är upplevelsen av den växtlighet som har tagits bort som ska bedömas. De träd och buskar som togs bort var under utveckling och i flera fall ett mycket viktigt skydd mot vägen, både mot insyn och buller. De fotografier som kommunen har gett in är inte rättvisande. Marken på fastigheten kan delas upp i två plana delar samt i sluttande naturmark. De plana delarna ligger mot vägen. Den norra delen används för utomhusvistelser (lekar och liknande) och den södra delen som parkering. Det är därför de plana delarna som är mest värdefulla och funktionella som tomt och det är dessa som har blivit mest störda genom breddningen av vägen. Borttagandet av växtlighet har lett till att det blivit bullrigare inomhus och att skuggning försvunnit.

När den nya vägen anlades höjdes nivån med ca 40 cm vilket har medfört nivåskillnader mellan tomt och väg. De har behövt lägga ut 44 kubikmeter grus på tomten eftersom det kom in regnvatten och blev svårt att köra in. Det har kostat dem 32 000 kr. De ifrågasätter påståendet att asfalterad yta inte ska ersättas. Det är vanligt förekommande inom småhusfastigheter att infarten asfalteras. De bedömer det som sannolikt att en annan fastighetsägare hade gjort likadant. Kommunens beräkning av nedskrivning bestrids eftersom slitaget inte kan avgöras av en tabell utan ska bedömas från fall till fall. Lantmäterimyndigheten, som har varit på plats, har bedömt skicket på

asfalten som mycket god. Det ska inte drabba dem att kommunens arbete har dragit ut på tiden och att värderingen därmed har blivit daterad. Kommunens påstående att asfalt på enskild tomtmark ska värderas på samma sätt som asfalt på allmän gatumark bestrids. På enskild tomtmark ska en asfalterad tillfart och uppställningsplats värderas högre än om marken är gruslagd. En asfalterad tillfart och uppställningsplats skulle ge ett högre pris på fastigheten vid en försäljning.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheten B.

Frågan i målet är om det finns skäl att sätta ned den av lantmäterimyndigheten beslutade ersättningen för förlorad växtlighet och asfaltyta.

#### *Utgångspunkter för bedömningen*

Enligt 5 kap.10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) vid värdering av ianspråktagen egendom. Av 4 kap.1 § expropriationslagen följer att när del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Därutöver ska ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdesminskningen.

Vid värderingen av intrånget vad gäller tomtanläggningar har lantmäterimyndigheten utgått från de värderingsprinciper som anges i Lantmäteriets rapport 2012:6, "Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen". I rapporten behandlas en metod för att bestämma marknadsvärde minskningen till följd av förlust av fastighetstillbehör, dvs. vegetation, markanläggningar och komplementbyggnader. Metodens utgångspunkt är i korthet att marknaden i första hand efterfrågar tomtanläggningens funktion och då gör en bedömning av om den saknade tomtanläggningen är väsentlig, mindre väsentlig eller oväsentlig. En anläggning anses väsentlig om det kan anses vara sannolikt att den i normalfallet skulle återanskaffas av en fastighetsägare, med hänsyn till dess funktion eller dess

allmänna förekomst på liknande småhusfastigheter. Förlusten av en väsentlig anläggning föranleder en prissänkning som bygger på vad det skulle kosta att komplettera fastigheten med det som saknas. Hänsyn tas också till en vegetations ålder och till slitage på tekniska anläggningar. Sådana anläggningar som bedöms vara helt oväsentliga för den normala köparen anses inte påverka marknadsvärdet över huvud taget. Övriga objekt, som varken är väsentliga eller oväsentliga, har betydelse för marknadsvärdet som en del av helhetsintrycket. När ersättningen räknats fram enligt metoden ska en rimlighetsbedömning göras. Då ska hela intrångsersättningen beaktas, inte bara ersättningen för tomtanläggningarna.

### *Bedömning*

Som framgått ovan är det expropriationslagens bestämmelser som ska tillämpas vid bedömningen av intrångsersättningens storlek. Dessa bestämmelser är dock generellt hållna och ger inte något konkret stöd för hur marknadsvärdesminskningen ska beräknas. Lantmäteriets tomtanläggningsmetod (LM-rapport 2012:6) ger kompletterande riktlinjer för beräkningen av ersättningen när det gäller tomtanläggningar. Metoden har tillämpats under lång tid och bidrar till enhetlighet i bedömningarna. Mark- och miljööverdomstolen anser att metoden bör kunna användas vid bedömningen av ersättningens storlek i detta mål.

Som redogjorts för ovan skiljer metoden på anläggningar som är väsentliga, mindre väsentliga eller oväsentliga för marknadsvärdet. När det gäller växtligheten är kommunens uppfattning att det endast är Ornäsbjörken, druvflädern och ytterligare ett par buskar som varit av väsentlig betydelse och att övrig vegetation därför ska ersättas med ett lägre belopp än vad lantmäterimyndigheten har gjort. Mark- och miljööverdomstolen kan dock från ingivna foton och den företagna synen konstatera att växtligheten i dess helhet har haft stor betydelse för fastigheten. Även om det inte har varit fråga om någon regelrätt häck har det tidigare funnits en riklig vegetation längs fastighetsgränsen. Det förhållandet att vägen har breddats och att den tidigare vegetationen har tagits bort innebär att huset ligger närmare vägen och betydligt mer exponerat för insyn och trafikrörelser än tidigare. Växtlighetens skuggande effekt har också gått förlorad. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning



337,68 i december 2019 och senast kända KPI (för juli 2021) är 342,23. Det innebär att beloppet som kommunen ska betala uppgår till  $(44\,443 \text{ kr} \cdot [342,23/337,68] \cdot 1,25) = 56\,302 \text{ kr}$  vid tiden för denna dom. Uppräkning ska också ske från tiden för domen fram till betalningsdagen, det vill säga från KPI för juli 2021 (342,23) till det vid utbetalningen senast kända KPI. I enlighet med lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut ska ränta enligt 5 § räntelagen på det uppräknade beloppet betalas från tillträdesdagen till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ingrid Åhman, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-04-27  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 1400-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. A.M.D.

2. I.D.

3. Huddinge kommun

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommuns beslut den 27 januari 2020 i ärende nr AB157117

## **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A m.fl. i Huddinge kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---



### **BAKGRUND**

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun (LM) beslutade den 2 september 2015 om fastighetsreglering, förtida tillträde och förskott på ersättning. Beslutet avsåg genomförande av detaljplan 0126K-15787 i de delar denna avsåg breddning av väg på kommunens fastighet A i Huddinge kommun (kommunen). Beslutet överklagades bl.a. av ägarna till B (I. och A.D.). Nytt preliminärbeslut fattades av LM den 15 december 2016.

Den 7 januari 2020 fattade LM beslut om slutlig ersättning berörande bl.a. A och B. Beslutet innebar att ägarna till A, Huddinge kommun, till ägaren av B, I. och A.D., ska erlägga 27 777 kr i ersättning avseende markintrång och 55 555 kr avseende ersättning för tomtanläggningar.

I. och A.D. samt Huddinge kommun har överklagat LM:s ersättningsbeslut.

### **YRKANDEN M.M.**

**I. och A.D.** har, så som de slutligen har bestämt sin talan, yrkat att intrångsersättningen avseende markavståendet ska bestämmas till 295 000 kr. De har vidare yrkat att ersättningen för tomtanläggningar ska avrundas uppåt till 56 000 kr.

**Kommunen** har yrkat att ersättningen avseende tomtanläggningar ska bestämmas till 33 333 kr.

### **GRUNDER M.M.**

**I. och A.D.** har till grund för sin talan bl.a. anfört följande. Vid arbetet med att lägga ner vatten- och avloppsledningar samt breddning av gatan har kommunen tagit i anspråk del av fastigheten B. I arbetet med den nya detaljplanen kan man läsa att trafiken på Glödvägen kommer att öka och i bullerutredningen rekommenderas att för redan ljudstörda fastigheter, som Gladö

Kvarn B, bör kommunen utföra ljudreducerande åtgärder. Några sådana åtgärder har inte utförts. I bullerutredningen kan man läsa att redan idag ligger ljudet vid fasad över 55 dB(A) och kan öka upp till över 60 dB(A). En sådan ökad ljudstörning sänker marknadsvärdet enligt LMV-rapport 1998:7 med sju procent för exponeringsgrad 1 i tätortsläge A. Av denna rapport framgår att det inte enbart är bullernivån som är viktig att ta hänsyn till, utan även hur gatan upplevs visuellt. Aspekten att gatan har kommit närmare bostadshuset har inte beaktats.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Taxeringsvärdet för B är 3 162 000 kr. Detta motsvarar ett marknadsvärde om 4 216 000 kr. Med beaktande av ovan redovisade LMV-rapport blir marknadsvärde-minskningen  $0,07 \times 4\,216\,000 = 295\,120$  kr. Detta ska beaktas vid beräkningen av ersättningen.

**Kommunen** har i huvudsak anfört följande. LM har tillämpat tomtanläggningsmetoden, LM-rapport 2012:6, vid bestämmande av ersättningsnivåer för växter och anläggningar. Utgångspunkten i tomtanläggningsmetoden är att bedöma utgående objekts påverkan på den avstående fastighetens marknadsvärde. Bedömningen görs genom att objektet indelas i tre grupper utifrån deras påverkan på marknadsvärdet. Dessa grupper beskrivs som väsentliga objekt, mindre väsentliga objekt samt oväsentliga objekt. De väsentliga objekten beskrivs ha en direkt påverkan på marknadsvärdet. Ett sådant objekt skulle troligtvis återanskaffas av fastighetsägaren efter att det tagits bort. Ett mindre väsentligt objekt har inte samma direkta påverkan på marknadsvärdet. För dessa behöver istället värderingen göras utifrån objektets påverkan på helhetsintrycket. Ett oväsentligt objekt saknar helt påverkan på marknadsvärdet och ska därför inte ersättas alls. Metoden tar även hänsyn till åldern på objektet, till exempel värderas ett fullvuxet träd högre än ett nyplanterat.

För B har följande objekt identifierats som utgående i tomtanläggningsvärderingen.

- 5 m lövhäck,
- 10 buskar,
- 1 tuja,

- 5 lövträd,
- 3 björkar (varav 1 ornäsbjörk),
- 1 druvfläder,
- 1 tall, och
- cirka 12 kvm (1,5 x 8 m) asfalterad parkeringsyta.

Av dessa objekt har alla utom de fem lövträden bedömts ha väsentlig påverkan på Marknadsvärdet, något som kommunen motsätter sig. Kommunen yrkar mot denna bakgrund att ersättningen för B ska sänkas till 33 000 kr. Övriga delar av förrättningen lämnas utan erinran.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan att hålla sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Klagandena har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

#### *Allmänt*

Värderingen av nu aktuell mark sker med stöd av 5 kap. 10 a § andra stycket FBL. Av den bestämmelsen följer att 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL, ska tillämpas. Av 4 kap. 1 § ExL följer att ersättning ska betalas med ett belopp som motsvarar den minskning i fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Därutöver ska ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

#### *I. och A.D.s överklagande*

Domstolen konstaterar inledningsvis att frågan om kommunens skyldighet att genomföra bullerreducerande åtgärder inte kan prövas inom ramen för detta mål. Det domstolen har att pröva är enbart om beslutad ersättning motsvarar den marknadsvärdeminskning som skett till följd av fastighetsregleringen.

K0 och A.D. har gjort gällande att den av LM beslutade intrångsersättningen avseende markavståendet inte beaktar den marknadsvärdeminskning som skett till följd av ökad bullerstörning och ökad exponering mot vägen.

Marknadsvärdeminskningen har beräknats till cirka 295 000 kr.

Av LM:s beslut och den värdering som ligger till grund för beslutet framgår att intrånget omfattar ett markavstående om 26 kvm, ett släntservitut om 127 kvm och ett servitut som innebär rätt att använda 122 kvm som ett tidsbegränsat arbetsom-råde vid vägbyggnationen. Genomsnittsvärdet har bedömts till 750 kr/kvm. Marginalvärdeinverkan för markavståendet har bedömts till 30 procent, dvs. ett marginalvärde om 225 kr/kvm. Marginalvärdet för släntservitutet har bedömts till 112 kr/kvm och ersättningen för tillfälligt utnyttjande till 11 kr/kvm. Efter det lagstadgade påslaget om 25 procent har intrångsersättningen enligt LM:s beslut bestämts till 27 777 kr.

Domstolen gör följande bedömning.

LM har i sitt beslut bestämt ersättningen enligt de riktlinjer och den praxis som gäller vid värdering av intrång. Frågan är om det finns skäl att anta att intrånget även har lett till ökat buller som påverkat värdet i sänkande riktning och som inte har beaktats av LM.

Skada som inte direkt följer av markavståendet utan beror på den avstådda markens användning utgör s.k. företagsskada. (jfr 2 kap. 2 § ExL). För att ersättning ska utgå för företagsskada krävs att skadan är väsentlig. Vidare prövas om skadan är orts- eller allmänvanlig. Domstolen finner härvid att det inte har framkommit något som visar att fastighetsregleringen innebär att bullernivån till följd av intrånget ökar på ett sådant sätt att det föreligger en ersättningsgill företagsskada. Skäl att frågå den bedömning som ligger till grund för LM:s beslut föreligger således inte.

När det gäller frågan om marknadsvärdeminskning till följd av ökad exponering finner domstolen att detta har beaktats vid beräkningen av ersättningen för förlorade

tomtanläggningar. Växtligheten har härvid, med ett undantag, bedömts ha fullt genomslag på marknadsvärdet. Inte heller mot denna bakgrund föreligger således skäl att ändra LM:s ersättningsbeslut.

K0 och A.D. har även yrkat att ersättningsbeloppet avseende trädgårdsanläggningar ska avrundas uppåt till 56 000 kr. Domstolen finner inte skäl att ändra LM:s beslut i denna del.

K0 och A.D.s överklagande ska mot denna bakgrund avslås.

#### *Kommunens överklagande*

Kommunen har gjort gällande att tujan, björken, buskarna och tallen ska värderas utifrån förutsättningen att ”kostnaden har mindre genomslag på marknadsvärdet”. LM har i sitt beslut utgått ifrån att kostnaden har ”fullt genomslag på marknadsvärdet”.

Domstolen gör i denna del följande bedömning.

LM har grundat sitt beslut på en värdering där underlaget för bedömningen är en besiktning. Den som gjort värderingen har därvid tagit ställning till vilken marknadsvärdepåverkan som borttagandet av träd och buskar innebär. Värderingen har sedan skett utifrån växtlighetens betydelse för marknadsvärdet. Domstolen konstaterar att byggnaden ligger nära tomtgränsen och att växtligheten utgjorde en viktig barriär mot vägen. Domstolen delar därför bedömningen att växtligheten är betydelsefull som avskärmning och att den mot denna bakgrund får anses ha fullt genomslag på marknadsvärdet. Kommunens överklagande ska således avslås.

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

Överklagande senast den 18 maj 2020. Prövningstillstånd krävs.

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Elisabet Wass Löfstedt, 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](http://www.domstol.se).