































### *Värderingsprinciper*

Värderingens syfte är att utröna vilken påverkan på fastighetens värde som den tvångsupplåtelse som skett av ledningsrätt för större stamledningar på fastigheten haft för påverkan på fastighetens värde. Detta sker genom att med ortsprisanalys dels bestämma vilket värde som befintligt bostadshus med anläggningar har såsom hästgård och dels genom ortsprisanalys bestämma vilket värde fastigheten har om hästgårdsmöjligheten bortfaller genom den påverkan på fastighetsvärdet som ledningsrättens avspärrning av den anslutande "betesmarken" får. Dessa värden är beroende på vilken exklusivitet som bostadsenheten har som en boendemiljö att dra till sig ekonomiskt starka köpare vilket ytterligare förstärks om man kan på fastigheten ha ett par ridhästar eller fler.

### *Värdering bostadshus med swimmingpool och poolhus*

Bostadshuset är ett en och halvplanshus på platta utan källare uppfört år 2004. Bostadshuset är uppfört på hel platta med väggar av ytong med trästomme i övervåningen. Yttertak av enkel kupat tegel och fönster av isolerglas. Bostadshus och pool hus är utrustade med fiber. Bostadshuset har en total boyta av 289 m<sup>2</sup> varav 195 m<sup>2</sup> i bottenvåningen och 94 m<sup>2</sup> i ovanvåningen. I bottenvåningen finns ett större kök med tillhörande matplats med genomgående utrymme och koppling direkt ut till uteplats. Härutöver finns i anslutning till köket ett grovkök med egen ingång och gästtoalett. Vardagsrum med huvudentré och utgång mot trädgårdssidan, en sovavdelning innehållande hall, två sovrum, varav det ena tidigare var två sovrum som går att återskapa till två och badrum. Entré-varldagsrum har en stor öppen rymd upp till yttertaget då övervåningen inte omfattar denna del förutom "gångbron".

Övervåningen innehåller en övre hall med en gångbro med bredden 1,2 meter och däröver öppet från bottenvåning till tak samt i ena ändan av huset ett familjerum och i andra ändan av huset ett större sovrum med tillhörande badrum och klädgarderob. Övervåningen nås genom en ektrappa från entréhallen upp till en gångbro.



































att den ekonomiska ställningen ska vara densamma för fastighetsägaren som om inte intrång skett. Vilket innebär att Lantmäteriet använt sig av en värderingsmetod som enligt handboken inte är tillåten.

Till detta kommer att de värden som finns i rekommendationen är ersättningsbelopp som härrör sig från runt år 2010 vilket gör att man normalt inte kan använda rekommendationen för att bestämma ersättningsbelopp med värdetidpunkt år 2022. Detta då alla som sysslat med värdering vet att fastighetspriser är en färskvara vilka normalt är överspelade/obsoleta efter ett till två år. Lantmäteriet har okritiskt använt sig av angivna värden i en äldre Rekommendation från år 2012 utan att beakta att här förelåg en värderingssituation som helt avvek från den situation som Rekommendationen avsåg. Vartill kom att Lantmäteriet tydligen var helt okunnig om att priserna på åkermark starkt ökat efter det att Rapporten skrevs år 2012.

#### *Ledningsintrånget*

Först kan konstateras att det intrång som ledningarna här ger är i storleksklass att jämföra med stora gasledningar eller till och med mer då kommunen, såsom redovisas på ritning ska lägga ner två tryckledningar för avlopp på 400 mm samt en vattenledning på 450 mm.

Detta innebär att det ledningsområde som anges i förrättningsbeslutet, 8 meter, är i minsta laget för de tre stora ledningar som ska ligga vid sidan av varandra. Därtill kommer föreskriften i ledningsrättsbeslutet att fastighetsägaren inte får placera byggnad, upplag etc. som kan skada ledningen eller att försvåra dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse betydligt utökar ledningarnas skyddsområde. Detta innebär att man lägger i princip en död hand över hela dalgången då en anläggning för hästar med nödvändighet måste för att fungera även ta i anspråk mark som ligger i anslutning till ledningarna för byggnader och anläggningar m.m. trots att detta är förbjudet enligt ledningsrättsbeslutet.

Detta då förbudet för byggnader, anläggningar m.m. gäller för ett större område än ledningsrättsområdet på 8 meter. Detta då man måste vad avser byggnader eller

anläggningar, ta hänsyn till den s.k. rasvinkeln som brukar anges som släntlutningen 1:3 på enskilda vägar om det inte föreligger mycket gynnsamma förhållanden. Detta innebär att ledningarna, som enligt kommunen ska ligga på 3 meters djup, kommer att kräva en skyddszon på minst 10 meter på varje sida om ledningszonen utanför ledningsområdet för att skydda ledningarna från byggnader och anläggningar. Detta ger att kommunen i praktiken tar i anspråk en zon på ca 30 meters bredd och ca 175 meters längd inom vilken fastighetsägaren inte får bygga byggnader och anläggningar. Detta innebär att kommunen lägger en död hand över hela "dalen"

Då kommunen på sammanträdet angav att man skulle lägga ner ledningar på 700 mm ställer de sig frågande till detta, då man i så fall går ifrån vad som är tillåtet enligt ledningsrättsbeslutet.

#### *Intrångsvärdering*

Deras egen värdering kvarstår som den som på ett riktigt sätt påvisar vilket intrång som ledningsrätten skapar. Det som gäller för denna värdering är att den bör uppjusteras utifrån att värdetidpunkten för denna värdering är den 1 juli 2021 varför den rätteligen ska uppräknas då K/T-faktorn ökat från 1,67 till 1,76, se nedan. Här ska också beaktas att i begärd ersättning ingår 25 % påslag.

I den värdering som Lantmäteriet utifrån sin utgångspunkt gjort utan hänsyn till "hästgårdsvärdet" finns följande delar.

Ersättning för bestående ledningsintrång.

Ersättning för ianspråktagande av ledningsrättsområde + arbetsområde under fem år.

Ersättning för att upplåtet område skadas på grund av grävning, markpackning jordblandning innebärande att avkastningen sjunker (grödskada).

Ersättning för markintrång spolpost och avstängningsventil.

Ersättning för att tillhandahålla väg utmed ledningsområdet.



*Värde åkermark*

Av nedanstående tabell framgår att priset på åkermark mellan år 2010-2020 i snitt för Västsverige fördubblats från 50 Tkr/ha till 104 Tkr/ha. Detta visar direkt på att den av Lantmäteriet använda Rapporten inte normalt går att använda då dess värden är kopplade till priser från år 2010.

Pris på jordbruksmark (tkr/ha) efter ägoslag, Region (Nuts II) och riket. År 1990-2020														
	Åkermark													
	Pris per hektar													
	1990	1995	2000	2005 gammal	2005 ny	2010	2015	2016	2017 gammal	2017 ny	2018	2019	2020 gammal	2020 ny
Stockholm	17,4	12,2	22,0	31,7	39,0	56,5	74,8	84,6	70,4	76,0	80,3	107,3	116,1	105,3
Östra Mellansverige	14,4	10,5	18,5	28,7	31,9	45,9	65,6	68,0	67,7	80,0	85,5	77,9	95,8	92,8
Småland med öarna	10,9	10,0	13,4	20,2	24,0	33,2	51,5	56,4	59,1	61,8	69,9	65,0	71,8	74,3
Sydsverige	31,3	23,9	37,4	62,9	70,6	99,8	155,1	151,1	165,9	180,8	182,2	212,6	198,4	231,1
Västsverige	18,8	13,9	20,3	28,1	33,9	50,1	68,3	74,8	78,5	86,0	90,2	98,0	101,4	104,2
Norra Mellansverige	6,3	5,4	5,6	10,1	15,0	22,3	29,2	31,6	33,5	36,1	36,4	35,2	39,5	37,1
Mellersta Norrland	4,0	2,9	2,9	6,0	7,9	11,6	15,6	15,8	19,4	22,1	21,5	22,1	25,5	23,8
Övre Norrland	4,6	2,5	3,6	6,1	7,3	11,1	15,8	15,5	15,2	15,4	17,4	17,2	20,6	19,1
Hele riket	16,1	12,3	19,3	30,8	35,9	49,6	72,5	75,0	78,6	83,9	90,7	95,9	100,7	105,9

Vad avser ersättning vid ledningsrättsintrång så anges i Handboken sid 321 att ett marginalvärde vid intrång är i genomsnitt 10 % av tomtvärdet vilket här bör höjas till 20 % då faktiskt ianspråktaget ledningsområde är mycket stort. Detta skulle ge utifrån att kommunen belastar en zon på 30 x 175 kvm = 5 250 kvm som de facto inte kan fritt nyttjas av fastighetsägaren ett ledningsrättsintrång på 5 250 x 0,2 x 104 000/10 000 = 10 920 kr

*Ianspråktagande av markområde under fem år*

Utifrån en jämförelse med Kungälv kommun som begär 50 kr/kvm per månad för bodar m.m. synes här det vara skäligt att kommunen debiteras med 5 kr/m<sup>2</sup>, år. Vilket ger att då kommunen tar i anspråk för ledningsområde + arbetsområde 20 x 175 = 3 500 kvm en årlig avgift för kommunen på 17 500 kr.



ersättning fattats och ersättningen är erlagd. Kommunen bestrider vidare att värdetidpunkt inte kan fastställas. Vårdetidpunkten infaller den dag ersättningsbeslutet meddelas. Det saknas således rättslig grund för att ärendet ska återförvisas till Lantmäteriet. Klagandens yrkande i denna del bör därför avvisas alternativt avslås.

#### *Förskott*

Kommunen vitsordar att förskottsersättning inte har betalats till fastighetsägarna.

#### *Allmänt*

Kommunen framhåller återigen att ledningsrätten endast avser intrångsersättning i åkermark och betesmark utifrån vid värderingstidpunktens givna markförhållanden. Den pågående markanvändningen utgörs inte av en hästgård som klagandena gör gällande. Klagandena har inte visat att det är en hästgård än mindre styrkt att fastigheten kan komma att utvecklas till en hästgård. Det finns inga ekonomibyggnader eller andra anläggningar på fastigheten. Det bedrivs ingen jordbruksverksamhet på fastigheten i PBL:s mening och byggnader såsom stall och ridhus förutsätter bygglov. Det finns inte något planbesked, plantillstånd, förhandsbesked eller bygglov som visar på en utveckling av fastigheten till en hästgård. Vidare kan en jordbruksfastighet i sig inte anses utgöra en pågående markanvändning bestående av en hästgård. Det är ett orimligt antagande att en jordbruksfastighet kan klassificeras som hästgård när det inte finns några som helst omständigheter som styrker ett sådant förhållande. Ett sådant påstående om ett förväntansvärde, i detta fall en hästgård, kan omöjligt ligga till grund för intrångsersättningen. Klagandenas värdering bygger på rena spekulationer utan stöd i faktiska förhållanden och utan rättslig grund.

Vidare hindrar inte ledningsrätten att det byggs ett stall eller ridhus inom fastigheten men utanför ledningsrättsområdet. Klagandenas påstående att stallbyggnader i anslutning till bostadshuset skulle påverka bostadshuset värde bestrids. Aktuellt ärende avser dessutom inget intrång i tomtmark. Vidare kan paddock anläggas inom





I detta mål kan därför inte beslutas om någon ersättning med stöd av 13 § LL då tillträdestidpunkt - värdetidpunkt saknas. De kommer inte frivilligt att medge tillträde om inte kommunen betalar begärd ersättning om 5 miljoner vartill ska läggas 25 %. Ovanstående är grund för återförvisning till Lantmäteriet för förnyad prövning.

De konstaterar också att då detta mål är av indispositiva karaktär så ankommer rätteligen på domstolen att beakta här föreliggande rättshinder och inte svaranden.

#### *Ledningsrättsinträdet*

Ostridigt är att kommunen här är i färd med att nedlägga tre stora stamledningar för ett större område i kommunen inkluderande flera tätorter. Enligt kommunens egen redovisning ska dessa ledningar täcka behovet för Vävra, Marstrand och Solberga. Ledningarna som ska nedläggas ska enligt ledningsrättsbeslutet bestå av en vattenledning med diametern 450 mm samt två avloppsledningar med diameter 400 mm som ska ligga på 3 meters djup.

Kommunen vill här inte låtas om den opreciserade inskränkning som finns i ledningsrättsbeslutet BE1 sid 3 sista stycket som börjar med att fastighetsägaren inte får uppföra byggnad eller anläggning etc. som kan skada ledningen eller försvåra dess nyttjande, tillsyn, underhåll och förnyelse.

Detta innebär att man ska kunna komma åt ledningarna genom att gräva upp ledningsgraven för att kunna byta ut ledning eller att laga en sådan. Då det inte finns något krav att dessa åtgärder endast får göras genom att schakten inskränks genom spåntning så kommer kommunen naturligtvis att kräva att man ska ha full frihet att med hjälp av grävskopor kunna schakta sig ner till ledningarna utan att hindras av att det står byggnader eller anläggningar i anslutning till ledningarna som ligger inom den s.k. rasriskzonen eller i direkt anslutning till denna zon.



beräkningar och uppgifter om fastighetens värde, vare sig värdet på fastigheten med befintlig användning eller vid påstådd utveckling till en s.k. hästgård. Kommunen har bestridit klagandenas påstående att det inte skulle finnas någon alternativ placering av stall. Vidare hindrar inte ledningsrätten att det byggs ett stall eller ridhus inom fastigheten men utanför ledningsrättsområdet. Vidare kan paddock anläggas inom ledningsrättens område. Ledningsrätten hindrar inte att fastigheten utvecklas till en hästgård.

### **ÖVRIGT**

**Mark- och miljödomstolen** har den 22 april 2022 haft sammanträde med syn i målet.

### **DOMSKÅL**

#### *Ledningsrättsbeslut, tillträde och återförvisning*

Ledningsrättsbeslutet har vunnit laga kraft. Ledningsrätten är definierad till läge och omfattning i ledningsrättsbeslutet. Yrkande om återförvisning av ärendet till Lantmäteriet för förnyad prövning avvisas då det finns ett lagakraftvunnet ledningsbeslut och av 25 § andra stycket ledningsrättslagen (1973:1144), LL, framgår att tillträde får ske när ersättning enligt 13 § LL erlagts.

Slutligt ersättningsbeslut har överklagats och prövas i detta ärende.

#### *Värdetidpunkt*

Enligt praxis är dagen för ersättningsbeslutets meddelande värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska dock tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt. Något tillträde för ledningshavaren har inte skett till fastigheten. Värdetidpunkt blir därför dag för dom.

#### *Värdering och ersättning*

Enligt 13 § LL ska ersättning för mark som blir belastad av ledningsrätt bestämmas med stöd av reglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL. Inträngsersättning ska utgå motsvarande marknadsvärdeminskningen på den berörda





Klagandena har använt begreppet ”hästfastighet”. Detta begrepp är inte vederbörligt definierat. Huruvida fastigheten ska benämnas som s.k. ”hästfastighet” är ovidkommande. Domstolen finner att fastigheten är bildad år 2007, som en stor bostadsfastighet med möjlighet till att bedriva djurhållning och odling i mindre omfattning. Fastigheten är en taxerad lantbruksfastighet, typkod 120.

Taxeringsvärdet vid lantbrukstaxeringen år 2020 är 4 754 000 kr, varav 134 000 kr för betesmark och 59 000 kr för skog. Fastigheten omfattar ca 5,3 ha med ca 2 ha skog och ca 3 ha betesmark enligt lantbrukstaxeringen. Fastigheten saknar ekonomibyggnader.

Domstolen konstaterade vid synen att åker/betesmarken ligger i träda och delvis håller på att förbuskas.

Domstolen bedömer att fastigheten är fortsatt attraktiv för presumtiva köpare som efterfrågar större exklusiv bostad och som önskar ostört läge, även efter ledningsrättsintrånget. Fastighetens storlek möjliggör allt från grönsaks- och blomodling till mindre djurhållning (t.ex. får, getter eller hästar), förutsatt att uppställning av djuren kan ordnas vintertid. Den presumtiva köparen förväntas inte skaffa egen maskinpark eller odla eget foder, utan köper istället lantbruks-tjänster och foder. Vid synen noterade domstolen att det finns stora ytor att förlägga ett mindre stall inom fastighetens ägor, utan att för den skulle störa bostadshuset på fastigheten. Det finns möjlighet att förlägga en paddock och utföra uppfyllning, på områdets lågpunkt om så är önskvärt. Inte heller ska det vara något hinder att täckdika området eftersom va-ledningarna kommer att ligga på ett djup om ca 3 meter. Ledningsrättsbeslutet hindrar inte detta.

Sammantaget finner domstolen att nuvarande markanvändning inte i någon högre grad påverkas av beslutad ledningsrätt och ledningsrätten bedöms inte vara hinder för planer på paddock och inte heller stall eller en eventuell framtida ridhall.







**Kommunen** har till stöd för sitt bestridande av rättegångskostnader i målet anfört i huvudsak följande. I ledningsrättsmål ska sakägare som avstår mark i mål om inlösenersättning som huvudregel få ersättning för sin kostnad oberoende av utgången i målet enligt 29 § LL jämförd med 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Om den som avstår mark ogillas får domstolen bestämma att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader, om talan ogillas på grund av att han eller hon har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, se 16 kap. 14 § tredje stycket FBL jämförd med 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Kommunen anser att fastighetsägarna har inlett en rättegång utan skäl. Lantmäteriets bedömning av intrångsersättningen följer gällande lagstiftning och vedertagen praxis. Fastighetsägarna har yrkat på en intrångsersättning med ett orimligt belopp som dessutom baseras på värdet av en framtida markanvändning som hästgård, trots att det inte har förelegat omständigheter som visar på att en sådan markanvändning föreligger eller ens kan förväntas föreligga. Fastighetsägarnas bygger på spekulationer utan rättslig grund. Dessutom har de omständigheter som fastighetsägarna åberopat redan prövats utan framgång av mark- och miljödomstolen när ledningsrätten och förskottsersättningen beslutades (mål nr F 58-18). Det måste stå klart för fastighetsägaren, särskilt när de företräts av ett ombud, att det inte kan nå framgång med en sådan talan. Kommunens anser därför att fastighetsägarna får anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl. Om domstolen ändå anser att klaganden ska erhålla ersättning för sina rättegångskostnader vitsordas 10 000 kr såsom i och för sig skäligt av följande skäl. □+ har åberopat flera omständigheter till stöd för sin talan trots att dessa redan har prövats och avfärdats av domstol i samband med beslutet av ledningsrätten. Detta gäller särskilt avseende ledningsrättens placering samt möjligheten att utveckla fastigheten till en hästgård. Flertalet yttranden innehåller endast upprepningar som inte har tillfört ny sakinformation utan endast har belastat målet. Detta gäller även avseende □-slutanförande. Anförandet innehåller dessutom direkta felaktigheter avseende kommunens inställning. Även H analyser och beräkningar av fastighetens värde är felaktiga och irrelevanta, vilket har gett upphov till onödiga kostnader. Analyserna och

beräkningarna strider mot vedertagen praxis. Yrkad ersättning är oskälig med hänsyn till målets art och omfattning.

#### Domstolens bedömning

I ledningsrättsmål har klaganden rätt till rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, med stöd av 29 § LL jämfört med 16 kap. 14 § andra stycket FBL, oberoende av utgången i målet. Som framgår av ovan utgång i målet kan H inte anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl. Mot denna bakgrund har kommunen att ersätta H för deras rättegångskostnader.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt ut motsvara bl.a. kostnad för arvode till ombud, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Ombudet har i målet åberopat ett flertal omständigheter som redan prövats och i sina yttranden även utan anledning återupprepat många omständigheter. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan det mot bakgrund av målets omfattning och de frågor som varit föremål för prövning inte anses skäligen påkallat med den arbetsmängd för ombudet som kostnadsyrkandet innefattar. Enligt mark- och miljödomstolens mening får H anses skäligen tillgodosedda med en ersättning om 40 000 kr avseende arvode för ombudets arbete med målet, vartill kommer yrkad ersättning för ombudets utlägg som får anses skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 27 december 2022.

Susanne Mörkås

Marianne Larsson Carlbring

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring.



## 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 rättstillämpningen.
- 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).