



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060404

DOM
2026-07-01
Stockholm

Mål nr
F 11206-25

Sid 1 (14)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2025-07-10 i mål nr F 4657-24,
se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart
Stockholms kommun

Ombud: Stadsadvokat M.S.
Stadsledningskontoret, Juridiska avdelningen

Klagande och motpart
Söderport Fenix 5 AB,

Ombud: Advokat C.G.
Landahl Advokatbyrå KB

SAKEN

Intrångsersättning i samband med fastighetsreglering berörande fastigheten X
m.fl. i Stockholms kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr AB151584)

Dok.Id 2360017

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den intrångsersättning som ägaren av fastigheten Y, Stockholms kommun, enligt ersättningsbeslutet ska betala – efter uppräknings med konsumentprisindex (KPI) – direkt till tomträttshavaren till X, Söderport Fenix 5 AB, bestäms till 323 000 kr. I fråga om betalningsfrist och ränta gäller lantmäterimyndighetens förordnanden.
 2. Stockholms kommun ska ersätta Söderport Fenix 5 AB för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 58 500 kr avseende ombudsarvode samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. I övrigt ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stockholms kommun (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och ogilla Söderport Fenix 5 AB:s yrkanden. Kommunen har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria kommunen från skyldigheten att ersätta motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt i stället förplikta motparten att ersätta kommunens rättegångskostnader där.

Söderport Fenix 5 AB (Söderport) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra ersättningsbeslutet på så sätt att ersättningen ska fastställas till 10 800 000 kr med uppräknings enligt KPI samt att ränta enligt 5 § räntelagen ska utgå från den 20 mars 2018.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

Söderport har bevisbördan för att en skada har inträffat samt de omständigheter som visar skadans storlek. Bolaget har inte uppfyllt den bevisbördan. Söderport har inte styrkt någon påverkan på marknadsvärdet till följd av fördyrade grundläggningskostnader eller påverkan på byggrätten. 3D-utrymmets utbredning under tomträtten begränsar varken möjligheten att nyttja byggrätten eller medför mer omfattande begränsningar än vad som redan följer av markförhållanden, detaljplanen och tomt-rättsavtalet.

De rådande markförhållandena medför redan begränsningar i möjligheten att bebygga fastigheten. Kommunen och Söderport har, inom ramen för de avgäldsprocesser som förts för tomträtten X, enats om att grundläggningen på fastigheten är mer

kostsam än normalt på grund av behovet av stora schakter och utfyllnader på den kraftigt kuperade tomten. Vid den senaste regleringen år 2024 reducerades därför det bedömda markvärdet med 790 kr/kvm från 2 300 kr/kvm. Vidare bedömdes området med slänt helt sakna markvärde. Det totala markvärdet har uppskattats till 38,92 miljoner kronor utan brister och till 24,46 miljoner kronor med beaktande av dessa. Det har således aldrig varit möjligt att fullt utnyttja byggrätten på grund av grundläggningsförhållandena, i vart fall inte utan ökade grundläggningskostnader. Utan utredning som visar att det är just tunnelförekomsten som orsakar merkostnader ska tomträttshavaren inte kompenseras för detta.

Tomträttsavtalet innebär dessutom i sig en begränsning i tomträttshavarens möjlighet att utnyttja återstående byggrätt. Av avtalet framgår att varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd som kräver bygglov ska godkännas av fastighetsägaren innan bygglovsansökan ges in. Marknaden bör således inte förutsätta att utbyggnad kan ske, vilket behöver beaktas vid bedömningen.

Söderports sakkunnige B.S. har beräknat merkostnader utifrån en specifik planerad byggnad. Det kan dock finnas andra möjliga byggnationer som inte är för-knippade med merkostnader. B.S. har inte heller beaktat redan befintliga grundläggningsproblem och deras inverkan. Utredningen återspeglar därmed inte förutsättningarna för bästa möjliga exploatering under rådande omständigheter. Därutöver har det av H.E:s uppgifter framkommit att även Söderports projekterade byggnation kan utföras utan betydande kostnadsökningar. Det är alltså inte visat att möjligheten att bebygga tomträtten påverkas i någon betydande omfattning.

Även om Söderport skulle anses ha visat att intrånget medför ökade grundläggningskostnader så har bolaget inte visat att dessa leder till en minskning av marknadsvärdet. Det kan inte tas för givet att varje kostnadsökning motsvaras av en lika stor minskning av marknadsvärdet. Det avgörande är hur potentiella köpare på en öppen marknad uppfattar möjligheterna att använda och utveckla tomträtten samt de kostnader som är förenade därmed. En potentiell köpare kan inte förväntas ta fram fullständig utredning om exakt vilka kostnader en viss typ av bebyggelse medför, utan får i stället förlita sig

på bedömningar för att kunna landa i hur mycket man som köpare är beredd att betala. Bolagets intresse av att utnyttja kvarvarande byggrätt behöver inte motsvara marknadens intresse. Även om Söderport skulle anses ha visat på merkostnader genom fördyrade grundläggningskostnader eller påverkan på byggrätten ska kostnaderna inte ersättas som värdeminskning utan som övrig skada enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen (1972:719). Det innebär att inget påslag med 25 procent ska utgå.

Söderport har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med bl.a. följande tillägg och förtydliganden.

Genom den utredning som bolaget har åberopat är det visat att 3D-utrymmets inverkan på tomträtten medför en betydande negativ påverkan på tomträttens marknadsvärde. Såväl den pågående som den framtida markanvändningen inom berörd del av tomt-rätten kommer att försvåras till följd av tunnelns placering och medföra ökade kostnader.

Intrånget i tomträtten är av sådan art och omfattning att det inte kan bedömas som ett mindre värdepåverkande intrång som kan ersättas genom ett symboliskt schablon-belopp. 3D-utrymmet berör så mycket som 70 procent av tomträtten, är beläget nära marknivån och medför begränsningar för såväl pågående som framtida markanvändning. Det föreligger en påtaglig risk för att grundläggningskostnader vid framtida exploatering av den outnyttjade byggrätten blir märkbart dyrare samt en betydande osäkerhet kring hur flexibelt byggrätten enligt detaljplanen kan komma att utnyttjas. De förväntade ökade kostnaderna kan bli så stora att det är ekonomiskt mer rationellt att avstå från att exploatera tomträtten ytterligare. En konkret bedömning av intrångets värdepåverkan ska därför göras, varvid hänsyn ska tas till 3D-utrymmets utbredning, dess närhet till marknivån, den stora andelen av tomträtten som berörs, storleken på den outnyttjade byggrätten, risken för fördyrade grundläggningskostnader samt att framtida byggnation kan komma att behöva underställas Trafikverkets granskning. Mot denna bakgrund vidhåller Söderport att intrångsersättningen ska bestämmas i enlighet med vad som yrkats. Den yrkade ersättningen motsvarar hälften av det totala bedömda värdet av den outnyttjade byggrätten, vilket bör anses motsvara skillnaden mellan tomträttens marknadsvärde före respektive efter intrånget.

Eventuella tidigare grundläggningsproblem, till följd av förekomsten av berg och slänt, har inte inneburit några specifika begränsningar, vilket blir fallet på grund av tunneln.

Bedömningen av påverkan på marknadsvärdet ska utgå från ett fullt nyttjande av byggrätten oavsett att visst samtycke kan behöva inhämtas från fastighetsägaren vad gäller nybyggnation enligt tomträttsavtalet. Något annat vore att frångå de grundläggande rättigheter som är förknippade med en tomträtt.

Det kan inte krävas att en tomträttshavare som fått ett intrång i sin tomträtt ska behöva redovisa alla tänkbara byggnationer för att kunna tillerkännas ersättning utöver ett minimibelopp. B.S:s beräkningar har gjorts utifrån en viss planerad byggnation som bolaget har haft planer på att uppföra. Bolagets affärsidé är att utveckla fastigheter för lager och lätt industri. Tomträtten är alltså ett typiskt innehav för bolaget.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av samma bevisning som mark- och miljödomstolen. Förhören som hölls där har spelats upp.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att den fråga som är föremål för domstolens prövning är vilken ersättning Söderport, i egenskap av tomträttshavare, har rätt till för den fastighetsreglering genom vilken ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymme) överförs från fastigheten X till fastigheten Y i Stockholms kommun. Fastighetsbildningen är en del i Trafikverkets anläggande av ny sträckning av E4:an, Förbifart Stockholm.

Ersättningen ska, utifrån hur parterna utformat sina överklaganden, bestämmas till ett belopp mellan 57 225 kr och 10 800 000 kr med uppräknings enligt KPI från värdepunkten.

Utgångspunkter för prövningen

Högsta domstolen har i rättsfallet ”Tomträtten på Lindholmen” NJA 2021 s. 676 slagit fast att ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas även för en tomt-rättshavare när den fastighet som tomträtten avser minskas genom fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Som mark- och miljödomstolen redovisat gäller alltså att ersättningen för överföringen av 3D-utrymmet ska bestämmas i enlighet med 4 kap. 1 § expropriationslagen. Söderport har därmed rätt till intrångsersättning som motsvarar den minskning av tomträttens marknadsvärde som fastighetsregleringen har orsakat. Även annan ekonomisk skada som intrånget medför ska ersättas. Utöver detta ska ersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Begreppet marknadsvärde är inte definierat i expropriationslagen. Av förarbetena framgår dock att med marknadsvärde avses det pris som en fastighet av ifrågavarande art sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den allmänna marknaden (se prop. 1971:122 s. 171).

Utgångspunkten vid prövning i domstol är att det är den skadelidande, dvs. Söderport, som har bevisbördan för att en skada har inträffat och de omständigheter som visar skadans storlek. Det är inte fråga om att styrka ett visst värde i den meningen att endast ett värde är riktigt och att alla andra värden är felaktiga. Det handlar i stället om att domstolen på grundval av den utredning som lagts fram ska finna ett värde som är det mest sannolika uttrycket för vad en köpare skulle betala. Syftet med lagens utformning är att domstolarna ska få frihet att för varje särskilt fall utnyttja de värderingsmetoder som med största sannolikhet leder till ett rättvisande resultat. (Se prop. 1971:122 s. 171, jfr rättsfallet ”Sjukhuscaféet” NJA 2017 s. 261.)

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2007 s. 695 tagit ställning till en fråga om intrångsersättning, då vid upplåtelse av ledningsrätt för optokablar inom utrymme för en befintlig ledningsrätt avseende kraftledningar. Högsta domstolen konstaterade att

det inte kunnat påvisas att någon minskning hade skett i fastighetens marknadsvärde i den mening detta uttryck normalt brukar användas. Trots detta ska ersättning för intrång utgå även vid en sådan mindre skada där en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas men en ekonomisk skada, om än obetydlig, kan konstateras. Högsta domstolen anslöt sig till hovrättens bedömning att en skälig intrångsersättning i det fallet kunde bedömas skönsmässigt till 1 000 kr per tillkommande ledningsrätt.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Mark- och miljööverdomstolen bedömer inledningsvis att den skada som görs gällande av Söderport ska bedömas inom ramen för intrångsersättning och därmed inte hanteras som en övrig skada, jfr 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen.

Frågan att ta ställning till är därmed i första hand om Söderport har visat att 3D-utrymmets inverkan på tomträtten X medfört en marknadsvärdeminskning. Om så är fallet ska domstolen bedöma storleken av värdeminskningen. Om det inte är visat att intrånget medfört en påvisbar värdeminskning har domstolen att ta ställning till om det ändå finns skäl att höja den ersättning som lantmäterimyndigheten har bestämt skönsmässigt.

Söderport har bland annat åberopat sakkunnigförhör med B.S. (AB Bygg-besked) och G.L. (Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB) samt de skriftliga utlåtanden som de har upprättat. B.S. har, utifrån en föreslagen nybyggnation av en lagerbyggnad om cirka 9 860 kvadratmeter, jämfört två alternativ för grundläggning: fribärande platta och bottenplatta på packad fyllning. Enligt B.S. är en fribärande platta den mest optimala metoden för tomträtten, men på grund av tunnelns skyddszon kommer framtida grundläggning att behöva utföras med bottenplatta på packad fyllning. Baserat på en kalkyl från Afry har B.S. funnit att detta alternativ är avsevärt mer kostsamt än en fribärande platta. B.S. framhåller även att blandad grundläggning typiskt sett utgör en riskkonstruktion, eftersom den kan leda till sättningar och sprickbildning. Med utgångspunkt i B.S:s utlåtande och Afrys kalkyl har G.L.

upprättat ett utlåtande om marknadsvärdeminskningen. Hon har därvid konstaterat att merkostnaden för grundläggning med bottenplatta på packad fyllning enligt Afrys kalkyl uppgår till cirka 18,5 miljoner kronor. Mot den bakgrunden har hon vid sin bedömning av 3D-utrymmets marknadsvärdepåverkan på tomträtten utgått från att intrånget innebär att den återstående byggrätten inte kan utnyttjas alls. G.L. har bedömt det totala marknadsvärdet av outnyttjad byggrätt till 21,6 miljoner kronor. Samtidigt har hon ansett att marken inte blir helt värdelös, eftersom den fortfarande kan användas för enklare uppställning eller upplag. Mot den bakgrunden har hon uppskattat marknadsvärdeminskningen till hälften av den outnyttjade byggrättens bedömda värde, det vill säga 10,8 miljoner kronor. Söderport har utformat sin talan utifrån G.L:s bedömning.

Kommunen har bland annat åberopat sakkunnigförhör med H.E. (GeoMind KB), som i likhet med B.S. har analyserat olika grundläggningsmetoder på tomträtten, och med S.B. (Svefa), som tagit fram det värdeutlåtande som lantmäterimyndigheten har lagt till grund för sin bedömning. Kommunen har också åberopat deras skriftliga utlåtanden. H.E:s uppfattning är att det är vanligt med blandad grundläggning, och att förutsättningarna på platsen är sådana att man sannolikt hade använt blandad grundläggning vid en eventuell byggnation, oberoende av om 3D-utrymmet hade överförts genom fastighetsreglering. Han har bedömt att tunneln och dess skyddszon troligtvis inte påverkar grundläggningskostnaderna på platsen, men framhållit att det skulle behövas mer utförliga geotekniska under-sökningar för att kunna göra närmare beräkningar. S.B. har bedömt att marknadsvärdeminskningen torde vara mycket liten eftersom 3D-utrymmet inte medför några begränsningar på marknivå. Mot bakgrund av rättsfallet NJA 2007 s. 695 har S.B. ansett att en schablonmässig ersättning ändå ska utgå. S.B. har beaktat att intrånget skapar en rättslig belastning genom att det underliggande 3D-utrymmet blir synligt i fastighetsregistret och att det medför ett hinder mot att inom vissa delar anlägga bergvärme eller i övrigt fritt disponera marken i vertikalled nedåt. Med de utgångspunkterna har S.B. tagit fram ett förslag till schablon för ersättning till de berörda fastigheterna och tomträtterna. Enligt S.B:s schablon ska värdeminskningen bedömas till 36 000 kr vid värdetidpunkten för de fastigheter eller tomträtter vilka till mellan 25 och 75 procent

berörs av 3D-utrymmet, vilket är fallet för tomträtten X. Lantmäterimyndigheten har beslutat om ersättning med det beloppet, men med 25 procents påslag och uppräkningskostnader efter KPI.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att det inte finns någon självklar metod för att bedöma ett 3D-utrymmes inverkan på en tomträtts marknadsvärde. Det illustreras inte minst av det förhållandet att G.L. och S.B., som båda är auktoriserade fastighetsvärderare, har kommit till vitt skilda slutsatser i frågan. De framstår båda som erfarna och kompetenta inom sitt fält. Det finns dock skäl att ifrågasätta vissa utgångspunkter i de utredningar som ligger till grund för Söderports talan.

För det första utgår Söderports utredningar helt från ett specifikt förslag till bebyggelse på fastigheten. Förslaget innebär att de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en stor lagerbyggnad om 9 860 kvadratmeter. B.S:s bedömningar och G.L:s värdering bygger helt på detta förslag. Utredningarna tar därmed sikte på ett alternativ som maximalt utnyttjar byggrätten, vilket inte nödvändigtvis motsvarar den ekonomiskt mest rationella användningen av tomträtten. Ett sådant antagande kan inte anses återspegla hur en genomsnittlig spekulant på kommersiella tomträtter resonerar. Metodiken framstår därför inte som lämplig för att bedöma den mest sannolika marknadsvärdepåverkan.

Därutöver framstår det utifrån den framlagda bevisningen som oklart om 3D-utrymmet alls påverkar möjligheterna att uppföra en byggnad i enlighet med förslaget. Det är inte tydligt i vilken mån B.S. har beaktat de svårigheter kopplade till grundläggning som redan finns inom tomträtten. Det står klart att parterna sedan länge har gjort ett avdrag på det markvärde som ligger till grund för tomträttsavgälden på grund av att grundläggningsförhållandena är svårare än normalt. Det är för Mark- och miljööverdomstolen oklart hur stor inblick B.S. har haft i den problematiken. Det kan noteras att H.E. har bedömt att 3D-utrymmet troligtvis inte påverkar grundläggningskostnaderna.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare att Söderport, för att kunna söka bygglov på fastigheten, är beroende av fastighetsägarens godkännande. Det följer av det tomträttsavtal som gäller mellan parterna och gäller alltså även utan intrånget från 3D-utrymmet.

Den befintliga grundläggningsproblematiken tillsammans med tomträttsavtalet gör att det finns en stor osäkerhet kring vilken exploatering som skulle vara möjlig på tomträtten, även utan 3D-utrymmets inverkan.

Vid förhöret med B.S. har det också framkommit att Afrys kalkyl inte inkluderar de kostnader för sprängning som det hade inneburit att anlägga lednings-gravar och andra installationer vid grundläggning med fribärande platta. Detta framstår som en stor brist i den beräkning som ligger till grund för jämförelsen mellan grundläggningsalternativen. Beräkningen har haft avgörande betydelse vid G.L:s värdering.

Mark- och miljööverdomstolen anser, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att Söderport inte har visat att 3D-utrymmet fördyrar grundläggning inom tomträtten. Bolaget har inte heller i övrigt visat att det uppstått någon påvisbar marknadsvärde-minskning.

I linje med vad som följer av NJA 2007 s. 695 ska intrångsersättning dock utgå även vid en sådan mindre skada där en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas men en ekonomisk skada, om än obetydlig, kan konstateras. Även om rättsfallet avser en annan typ av intrång än den överföring av ett 3D-utrymme som nu är föremål för bedömning, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att samma princip kan tillämpas i det här fallet. Av rättsfallet följer att ersättningen i sådana fall får bestämmas skönsmässigt.

Det står klart att 3D-utrymmet berör en stor del, horisontellt cirka 70 procent, av tomträtten. Utrymmet sträcker sig hela vägen upp till bergöverkanten, som i detta fall ligger nära marknivån. Det finns en relativt stor outnyttjad byggrätt inom tomträtten. Även om det inte är visat att 3D-utrymmet faktiskt begränsar möjligheten att utnyttja

byggrätten, utöver de begränsningar som redan finns, innebär överföringen av 3D-utrymmet en tillkommande osäkerhetsfaktor i frågan. Det kan inte uteslutas att denna osäkerhet kan ha en påverkan på intresset av att förvärva tomträtten. Mark- och miljööverdomstolen finner sammantaget att S.B:s schablon, som lantmäterimyndigheten har tillämpat, inte beaktar den osäkerhetsfaktorn i tillräcklig utsträckning. Ersättningen kan i stället skäligen uppskattas till 200 000 kr vid värdetidpunkten, dvs. den 20 mars 2018.

Med schablonpåslaget om 25 procent beräknas intrångsersättningen till 250 000 kr.

Söderport har yrkat att intrångsersättningen ska räknas upp enligt KPI från den 20 mars 2018, vilket får förstås som att uppräknings ska ske till senaste kända indextalet vid dagen för denna dom. Det finns förutsättningar att räkna upp ersättningen i enlighet med bolagets yrkande. KPI (basår 2020) låg i mars 2018 på 96,97. Senast kända KPI vid dagen för denna dom är 125,09 (maj 2026). Ersättningen efter uppräkning med KPI uppgår därmed avrundat till 323 000 kr.

Ränta ska också betalas på beloppet.

Frågan om rättegångskostnader

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att Söderport i enlighet med gällande huvudregel ska få full ersättning för sina skäligen rättegångskostnader där och att Söderport inte har processat på ett sådant vårdslöst sätt att det påverkar bolagets rätt till ersättning för rättegångskostnader där. Det saknas alltså skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom i fråga om rättegångskostnader.

I fråga om rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen tillämpas 17 kap. 3 § andra stycket FBL. Av bestämmelsen följer att i mål om ersättning för marköverföring ska den som har att betala ersättning för mark, dvs. kommunen i det här fallet, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga. Detta om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas talan som har fullföljts av den som avstår mark, dvs. Söderport i det

här fallet, tillämpas dock 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I övrigt ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Enligt 15 kap. 8 § PBL gäller att om domstolen ogillar en talan på grund av att en fastighetsägare eller någon som har en särskild rätt till en fastighet har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att den som väckte talan ska bära sina egna kostnader. Om rättegången inleddes trots att det måste ha varit uppenbart för den som väckte talan att talan väcktes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta den som väckte talan att ersätta motparten för dennes rättegångskostnader.

Kommunen har gjort gällande att en tillämpning av 15 kap. 8 § PBL ger anledning att förordna att Söderport ska stå kommunens rättegångskostnader och i vart fall sina egna kostnader. Kommunen har i den delen anfört att bolaget har fört sin talan utan att visa på en konkret förlust av byggrätt eller fördyrade grundläggningkostnader och inte haft något stöd för att tomträttens marknadsvärde har minskat. Kommunen har vidare anfört att utöver 15 kap. 8 § PBL finns det också skäl att tillämpa 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Talan till Mark- och miljööverdomstolen har fullföljts av båda parterna. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att Söderport inte genom sitt överklagande av mark- och miljödomstolens dom har orsakat kommunen kostnader genom vårdslöshet eller försummelse eller i övrigt agerat på ett sådant sätt att 18 kap. 6 § rättegångsbalken är tillämplig. Söderport har visserligen inte fått framgång med sin talan då Mark- och miljööverdomstolen funnit att bolaget inte visat att 3D-utymmet medför en fördyrad grundläggning eller att det uppstått någon påvisbar marknadsvärdesminskning. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har dock Söderport haft tillräckliga skäl för sin förda talan. Det innebär att inte heller 15 kap. 8 § PBL är tillämplig i detta fall.

Kommunen ska därmed stå sina egna kostnader i Mark- och miljööverdomstolen samt de av Söderports kostnader som orsakats av kommunens överklagande.

Utredningen visar inte att Söderport haft någon kostnad som kan anses vare sig ha orsakats bolaget enbart genom kommunens överklagande eller som hänför sig enbart

till Söderports eget överklagande. Mot den bakgrunden bör hälften av Söderports kostnader anses hänförliga till kommunens överklagande.

Mark- och miljööverdomstolen har funnit att den ersättning som ska utgå till Söderport är avsevärt lägre än vad mark- och miljödomstolen har bedömt. Söderport får därmed anses vara förlorande part och ska därför själv stå för hälften av sina rättegångskostnader.

Det av Söderport yrkade beloppet får anses skäligt, vilket innebär att Söderport ska tillerkännas ersättning med hälften av detta belopp.

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2026-07-22

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Malin Wik, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs, hovrättsrådet Helen Blomberg och tf. hovrättsassessorn Alice Stööp Hedborg, referent.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2025-07-10
Meddelad i Nacka

Målnummer
F 4657-24

PARTER

Klagande
Söderport Fenix 5 AB

Ombud: Advokat C.G.
Landahl Advokatbyrå KB

Motpart
Stockholms kommun

Ombud: Stadsadvokat M.S.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 3 maj 2024 i ärende nr AB151584

SAKEN

Intrångsersättning i samband med fastighetsreglering på fastigheten X i
Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut på så sätt att Stockholms kommun, ägare till fastigheten Y i Stockholms kommun, ska betala i ersättning 5 117 000 kr, i stället för 57 225 kr, (exklusive ränta) direkt till Söderport Fenix 5 AB, tomträtthavare till

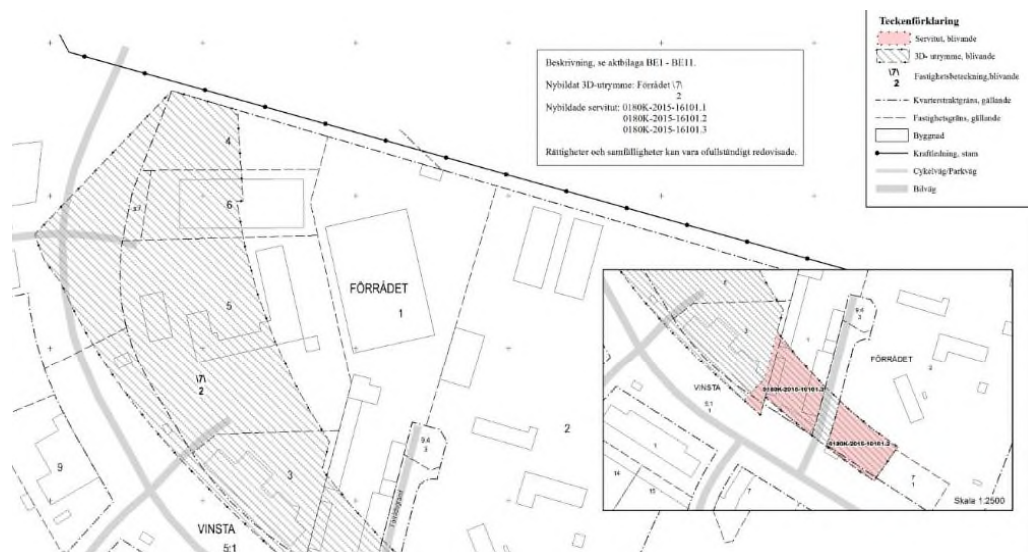
Avgörandet är elektroniskt undertecknat

fastigheten X i samma kommun. I fråga om betalningsfrist och ränta gäller Lantmäteriets förordnanden.

2. Stockholms kommun ska utge ersättning för rättegångskostnader till Söderport Fenix 5 AB med 265 478 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess att betalning sker. Kommunen ska stå sina egna rättegångskostnader.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade i juni 2016 att överföra ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymme) från fastigheten X till kommunens fastighet Y. Fastigheterna är belägna i Stockholms kommun. X är upplåten med tomträtt till Söderport Fenix 5 AB (Söderport). Stockholms kommun (kommunen) är lagfaren ägare till X. Beslutet överklagades av Söderport till mark- och miljödomstolen som undanröjde beslutet i en dom meddelad den 7 november 2016. Mark- och miljödomstolens dom överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som ändrade mark- och miljödomstolens dom och fastställde LM:s fastighetsbildningsbeslut (dom den 20 mars 2018 i mål nr F 10369-16). Omfattningen i markplanet av 3D-utrymmet framgår nedan.

*Utdrag ur LM:s beslut, KA1*

I nu aktuellt ärende har LM beslutat om ersättning. Kommunen, ägare till Y, ska enligt beslutet betala 57 225 kr direkt till Söderport, tomträttshavare till X.

Söderport har överklagat LM:s ersättningsbeslut.

YRKANDEN M.M.

Söderport har yrkat att ersättningen ska fastställas till 10 800 000 kr och att beloppet ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) och ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från värdetidpunkten den 20 mars 2018. Bolaget har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Kommunen har bestritt ändring av LM:s ersättningsbeslut, men i sig vitsordat yrkad uppräknings med KPI och ränta. Även kommunen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.**Söderport***Allmänt*

Mark- och miljööverdomstolen konstaterade i ovan nämnda dom att detaljplanens allmänna plats (T1) sträcker sig till bergöverkant. Det innebär att ingen del av den anläggning som för närvarande finns på fastigheten X under marknivå kommer att ingå i 3D-utrymmet, vilket framgick av LM:s beslut. Fastigheten bebyggdes 1974 med anläggning för AB Svensk Bilprovnings räkning. Sedan marknaden avreglerades så har verksamheten bedrivits av Opus bilprovning. Detta är en omfattande anläggning som förutom besiktning av personbilar även besiktigar lastbilar och bussar, det vill säga tung trafik.

Påverkan

Eftersom byggrätten till stor del är outnyttjad har Söderport låtit konsultfirman Sitowise bedöma möjligheten till byggnation ovanpå vägtunneln. Sitowise har gjort en geoteknisk undersökning av X. Den geotekniska undersökningen har genomförts utifrån ett förslag på exploatering. Förslaget framgår av Sitowises PM Geoteknik, ingivet till LM.

Det kan konstateras att skyddszonen för Förbifart Stockholm innebär att jordschakt, borrhning och andra ingrepp i undergrunden får utföras ner till bergytan. Inga ingrepp får göras i berg. Detta medför att grundläggning kan behöva ske på särskilt sätt. Det som kan konstateras är att det inte går att säga exakt på vilket sätt framtida bebyggelse kan grundläggas. Trafikverket har inte redovisat vad som är tillåtet respektive inte tillåtet. Den slutsats som dras är att Söderport ska kunna genomföra en utveckling av X men det förutsätts att tillstånd måste sökas hos Trafikverket för all grundläggning.

Den bedömningen som Svefa har gjort, att Förbifart Stockholm inte bedöms beröra användningen ovan mark, är felaktig. LM har i motiveringen till beslutet inte funnit skäl att frånga den bedömning som Svefa har gjort och finner att skälig ersättning är den som Svefa kommit fram till.

Rättsfallet NJA 2007 s. 695 kan inte utgöra grund för bedömningen av en vägtunnel med skyddszons påverkan på en fastighet. Nyssnämnt rättsfall rör intrånget av en optokabel inom utrymme för befintliga kraftledningar. Utan att förringa intrånget av en optokabel så är det inte jämförbart med en vägtunnel jämte skyddszon i princip under markens översta lager. Högsta domstolen hänvisar just till att små intrång ska läsas i belysning av den grundlagsfästa rätten till ersättning i 2 kap. 18 § regeringsformen. Domstolen konstaterar att det stod klart att ersättning för intrång ska utgå även vid en sådan mindre skada. Ersättningen bestämdes till ett schablonartat belopp. Förutsättningarna är inte sådana att det kan bedömas som en mindre skada för klaganden. Att så som LM endast fatta beslut om ersättning motsvarande schablon för att bergvärme inte ska kunna anläggas är inte tillräcklig ersättning.

Vägtunneln har en stor påverkan på byggrätten på tomträtten till fastigheten och den kommer ha betydelse för hur eventuell ny grundläggning behöver anläggas. Tunneln täcker 70 procent av X:s areal underifrån. Enligt detaljplanen får jordschakt, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden ske till

högst 3 meter under markytan och inga ingrepp får göras i berg som kan skada vägtunneln. Söderport behöver således förhålla sig till dessa begränsningar vid en nybyggnation inom de ovan angivna 70 procent av fastigheten. Det är en omfattande begränsning som kommer att påverka både byggrätten, dvs. var nya anläggningar kan uppföras inom fastigheten, och hur grundläggningen behöver anläggas. Byggrätten kommer därmed med största sannolikhet inte att kunna nyttjas fullt ut på fastigheten.

Vägtunnels placering kommer garanterat även att leda till högre projekteringskostnader och högre kostnader gällande själva utförandet av grundläggningen. Det kan i sammanhanget noteras att X redan har vissa begränsningar när det kommer till nybyggnation då ena sidan av fastigheten sluttar ganska brant.

Av ingiven rapport upprättad av ingenjören B.S. framgår att Söderport inte kan välja att grundlägga en framtida ny byggnad inom fastigheten på det mest optimala sättet, vilket är en fribärande platta. Detta kommer att innebära en väsentligt högre byggkostnad för grundläggningen. Skyddszonens placering innebär att Söderport kan behöva använda sig av en annan metod vid grundläggningen som innebär att bottenplattan grundläggs på en packad fyllning av krossad sprängsten. Den metoden är mer kostsam och mer tidskrävande än att anlägga en fribärande platta. Ökade kostnader är svårt att bedöma i förväg då det avgörande är hur mycket som behöver fyllas ut. Metoden ger också en större negativ miljöpåverkan för närområdet då antalet transporter till- och från arbetsplatsen ökar väsentligt med denna metod. För att undvika sättningar och sprickbildning i grundläggning och byggnad är det inte heller lämpligt att välja olika grundläggningsmetoder. Söderport kommer därför sannolikt att behöva använda sig av den alternativa mer kostsamma grundläggningen för hela byggnaden, dvs. även för de delar som ligger utanför vägtunnelns skyddszon. Den kostnad som detta innebär medför att kostnaden

för att använda byggrätten kan bli så hög att byggrätten i praktiken inte kan utnyttjas.

Det är i nuläget svårt att säga hur stor påverkan kommer bli då Trafikverket ännu inte redovisat vad som är tillåtet respektive inte tillåtet i anslutning till vägtunneln. Tillstånd hos Trafikverket kommer dock sannolikt att behöva sökas för all typ av grundläggning inom vägtunnelns skyddszon. Det som är alarmerande i situationen är att Trafikverket de senaste åren har haft en avvisande inställning till att lämna tillstånd till bebyggelse inom vägtunnlars skyddszoner. Söderport ingår i en stor koncern, Sagax, som investerar i kommersiella fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv. Utgångspunkten är alltid att förädla fastigheterna på lång sikt.

Vägtunneln kommer även att ha en stor påverkan på möjligheterna att underhålla fastigheten utifrån det behov som den aktuella bilprovsningsverksamheten har. Idag finns flera ”gropar” i marken på fastigheten som används för att medarbetare på besiktningen ska kunna besiktiga tunga fordon underifrån utan att fordonen behöver hissas upp från marken.

Ersättning

Den av LM beslutade ersättningen motsvarar inte den påverkan som vägtunneln innebär. Söderport har låtit G.L. ta fram en ersättningsutredning, ingiven till LM. Bolaget vidhåller vad som framhållits i nyssnämnda PM. Frågan om energianvändning är något som hyresgäster ställer krav på och får en mycket större påverkan på marknadsvärden än den schablonartade ersättningen om drygt 50 000 kronor som LM angett.

G.L. lyfter fram det faktum att X endast exploaterats motsvarande 16 procent av tillåten byggrätt. Söderport har hänvisat till en annan bilprovsningsanläggning, Sätra, där en fastighetsutveckling har skett med nya byggnader upptill 51 procent exploatering. En sådan utveckling är inte

omöjlig även på X. Med hänsyn till vägtunneln och skyddszonen bedöms merkostnaden för en exploatering uppgå till miljonbelopp. Till detta tillkommer osäkerheten om vad Trafikverket tillåter i anslutning till vägtunnlarna och därför är inte det aktuella intrånget att bedöma som en mindre skada som ska ersättas enligt schablon utan med en helt annan ersättning. Det är inte heller så lagstiftningen är utformad. Den som lider ett intrång ska få skälig ersättning för det. Att som tomträttsinnehavare erhålla 50 000 kr i kompensation för en vägtunnel som påverkar 70 procent av tomträtten är inte skälig ersättning. Det borde vara uppenbart att en ersättning på denna låga nivå omöjligt kan kompensera för de negativa konsekvenserna som vägtunneln innebär.

Kommunen

Detaljplan

Fastigheten X omfattas av stadsplan 0180-5914 som medger att 75 procent av tomten får bebyggas till en högsta höjd om 14 meter för industriellt ändamål. Planen innebär en begränsning att jordschakt, borring eller andra ingrepp i undergrunden får ske till högst 3 meter under markytan. Inga ingrepp får göras i berg som kan skada trafikledstunneln för Förbifart Stockholm.

Påverkan – grundläggningsfrågan

Söderport hävdar att begränsningarna i detaljplanen för Förbifart Stockholm medför att grundläggning kan behöva ske på särskilt sätt för det fall att X i framtiden ska bebyggas ytterligare. I utredningar görs olika bedömningar vad gäller krav på grundläggning. Kommunen anser att de bedömningar som Söderport redogjort för är rena spekulationer. En fribärande platta eller en bottenplatta grundlagd på packad fyllning är två likvärdiga grundläggningsalternativ som båda fungerar som grundläggning utifrån de rådande omständigheterna på fastigheten. Det finns inget i Söderports redogörelse som talar för att förhållandena på fastigheten verkligen kräver det

dyrare grundläggningsalternativet. Båda alternativen är möjliga att genomföra eftersom 1,5 meters grundläggning ryms inom det utrymme om 3 meter ovan tunnelanläggningen, inom vilket det är tillåten att anlägga, dvs. under förutsättning att det inte blir någon inverkan på tunnelanläggningen.

Söderports påstående om att Trafikverket under de senaste åren haft en avvisande inställning till att lämna tillstånd till bebyggelse inom vägtunnlars skyddszoner är enbart generella spekulationer. Söderport har således inte styrkt att det föreligger hinder vid framtida grundläggning. Kommunen gör ingen annan bedömning än att det är möjligt att bebygga X. Vilken grundläggning som är möjlig får bedömas i det enskilda fallet och ska ske i enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplaner.

Påverkan – byggrätten

Söderport hävdar dessutom att det inte alls är möjligt att utnyttja byggrätten inom X. Denna begränsning påstår Söderport ska medföra rätt till ersättning avseende marknadsvärdeminskning motsvarande cirka 11 miljoner kronor. Den bilaga som bolaget åberopar och som tagits fram av G.L. utgår ifrån antagandet att en återstående byggrätt inte kan nyttjas alls. Kommunen menar att detta antagande inte stämmer. Utifrån fastighetens tillåtna markanvändning samt planbestämmelser för trafikledstunnel, bedöms fortsatt och utökad exploatering kunna ske. Söderport har inte visat att det inte alls går att bygga på X. Även detta är ett påstående baserat på en ren spekulation.

Vad kommunen dessutom finner anmärkningsvärt är att dessa båda begränsningar åberopas samtidigt av Söderport. Det vill säga att ersättning ska utgå samtidigt för påståendet att framtida grundläggningsarbeten försvåras och påståenden att X inte alls går att bebygga. Rimligtvis bör inte dessa påståenden kunna föreligga samtidigt.

Ersättning

De påstående som Söderport åberopat som stöd för sitt anspråk, både inför LM:s beslut och inom ramen för den nu aktuella prövningen i mark- och miljödomstolen, anser kommunen redan har bemötts och beaktats i den värdering som tagits fram av LM förordnad sakkunnige från Svefa.

Av LM:s värdering framgår att det inte finns något stöd för att det skulle uppkomma någon negativ marknadsvärdepåverkan för tomträtten till X med anledning av vägtunneln eller till följd av förlorad byggrätt. LM:s sakkunnige framhåller i sin bedömning att om det uppkommer eventuella fördyrande grundläggningskostnader vid en framtida byggnation så är det något som tomträttshavaren själv får bekosta och således inget som ska ingå i en inträngsersättning.

LM:s sakkunnige framhåller vidare att om det av någon anledning skulle uppkomma förlorad byggrätt eller dyrare grundläggningskostnader vid framtida exploatering inom X så får de betraktas som en s.k. oförutsedd skada. En sådan skada är enligt 5 kap. 12 b § FBL inte möjlig att hantera inom ramen för en fastighetsreglering.

Kommunen gör slutligen gällande att det av handlingar i anslutning till förhandlingar 1992 om avgäld för X bedömts att det redan innan anläggandet av Förbifart Stockholm förelåg grundläggningsproblem på fastigheten. Dessa omständigheter ledde till ett avdrag på markvärdet vid beräkningen av avgälden motsvarande 300 kr/kvm TA. Delar av fastigheten saknar dessutom helt värde, närmare bestämt slänten.

Sammanfattningsvis hemställer kommunen att mark- och miljödomstolen lämnar Söderports yrkande utan bifall och fastställer LM:s beslut i dess helhet.

UTREDNINGEN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn den 9 juni 2025. På Söderports begäran har sakkunnigförhör hållits med B.S. (AB Byggbesked) och G.L. (Bryggan AB). På kommunens begäran har sakkunnigförhör hållits med S.B. (Svefa AB) och H.E. (Geomind AB). Parterna har åberopat skriftlig bevisning inklusive fotografier och kartor.

DOMSKÄL**Förutsättningar**

Frågan i målet gäller den värdeminskning som överföringen av ett 3D-utrymme under fastigheten X innebär. Värdetidpunkten, dvs. när tillträdet skedde, är den 20 mars 2018. Tidpunkten är i sig ostridig. Till grund för LM:s beslut om ersättning ligger en värdering utförd av Svefa AB. I värderingen bedöms markvärdet till 2 750 kr/kvm TA. Söderport har i den värdering som upprättats av G.L. godtagit detta värde, men gjort en uppräknings på grund av tidsfaktorn till 3 000 kr/kvm TA. Kommunen har inte i sig ifrågasatt beloppet. Parterna är även eniga om att gällande detaljplan innebär att högst 75 procent av fastigheten får bebyggas och att utnyttjad byggrätt i dagsläget motsvarar cirka 16 procent.

Den fråga domstolen har att ta ställning till är om 3D-utrymmets inverkan på X innebär en sådan risk för fördyrade grundläggningskostnader att det påverkar marknadsvärdet och i så fall med hur stort belopp.

Gällande bestämmelser m.m.

Ersättningen för intrånget i form av överföringen av 3D-utrymmet ska enligt 5 kap. 10 a § FBL bestämmas i enlighet med 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL. Enligt 4 kap. 1 § första stycket ExL ska intrångsersättningen betalas med ett belopp motsvarande den minskning av fastighetens

marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen (eller motsvarande intrång). Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen (eller intrånget) ska även sådan skada ersättas. Enligt andra stycket i samma paragraf ska därutöver ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Ersättningsfrågan blir genom lantmäteriets beslut eller domstolens dom i princip slutgiltigt avgjord. Om skadan ännu inte har uppstått när saken prövas, får bestämningen av ersättningen grundas på en förhandsbedömning av skadans omfattning. Om den framtida skadan är sådan att den inte hade kunnat förutses i målet, kan sakägarna föra talan senare enligt allmänna skadeståndsregler, utan hinder av att ersättningsmålet är slutgiltigt avgjort. Det är skadan som sådan som i så fall måste vara oförutsebar. Ett typiskt exempel på en oförutsebar skada är ett läckage på en ledning som leder till översvämning. En risk för att ledningen i framtiden springer läck och därmed kan vålla skada på den upplåtande fastigheten är däremot en skada som kan bedömas vara en följd av expropriationsföretaget och som därför kan värderas i expropriationsmålet (se D m.fl., Juno-kommentaren till 4 kapitlet ExL).

Är det tillräckligt med en schabloniserad ersättning?

I förevarande mål har LM vid sin bedömning av ersättningens storlek utgått från två sakkunnigutlåtanden som upprättats av L.N. den 17 juni 2009 respektive 22 februari 2010. Utgångspunkten för LM:s ersättningsbeslut är att någon påvisbar marknadsvärdeminskning inte har kunnat fastställas för X och med stöd av rättsfallet NJA 2007 s. 695 har LM beslutat om en schablonmässig ersättning om 57 225 kr efter uppräknings med KPI. Till grund för det schabloniserade beloppet ligger i huvudsak utebliven möjlighet till att borra efter bergvärme. Nämnade rättsfall innebär bland annat att en låg schablonmässig ersättning ska utgå vid fastighetsrättsliga intrång även om påverkan på marknadsvärdet är försumbar.

Till skillnad från LM bedömer mark- och miljödomstolen att den utredning som Söderport åberopat visar att det aktuella intrånget under alla förhållanden kommer att ha mer än en försumbar påverkan på tomträttens marknadsvärde. Rättsfallet NJA 2007 s. 695 ger därmed inte någon direkt ledning för hur värdepåverkan och ersättningsfrågan ska bedömas i förevarande fall. Det räcker därför inte med att besluta om ett mer eller mindre symboliskt schablonbelopp. Det krävs i stället en konkret bedömning av intrångets värdeinverkan.

Hur ska ersättningen bedömas?

Centralt för den bedömning som ska göras är hur stor risken för fördyrade grundläggningskostnader är till följd av överföringen av det underliggande 3D-utrymmet och hur stora de ökade kostnaderna kan förväntas bli. Om de potentiella kostnaderna eller andra tillkommande svårigheter är tillräckligt stora kan det ekonomiskt mest rationella vara att inte exploatera fastigheten ytterligare utan att använda tillgänglig markyta för exempelvis upplag eller uppställning. Det gäller för situationer där det i och för sig är möjligt att utnyttja byggrätten, men kostnaderna för detta är så stora att det är mer lönsamt att använda fastigheten på annat sätt. Även denna aspekt måste beaktas vid bedömningen av värdepåverkan. Det är det ekonomiskt mest förnuftiga sättet att använda fastigheten, utifrån föreliggande risker för fördyringar, som styr hur fastighetens marknadsvärde påverkas av intrånget. Dessa risker och osäkerheter, som är svåra att bedöma, påverkar marknadsvärdet i sänkande riktning.

Utredningen

Söderport har, med stöd av ett utlåtande från B.S., gjort gällande att grundläggning inte kan ske genom det billigare grundläggningsalternativet som utgörs av en fribärande platta. För att utnyttja byggrätten fullt ut skulle det enligt bolaget i stället krävas grundläggning med bottenplatta på packad fyllning. Material ned till fast berg måste då schaktas bort för att sedan fyllas

med nya massor. För att få plats med installationer måste dessutom markplanet höjas. Byggekostnaden för fribärande platta uppgår enligt utlåtandet till 4 296 kr/kvm och kostnaden för bottenplatta på packad fyllning till 6 879 kr/kvm. B.S. menar även att de delar av en framtida byggnad som inte påverkas av skyddszonen också måste grundläggas med samma teknik för att undvika sprickbildning, vilket innebär en fördyring även i dessa delar.

Kommunen har å sin sida, med stöd av ett utlåtande från H.E., gjort bedömningen att grundläggningen kan ske med blandad grundläggning och att kostnaden därmed är väsentligt lägre jämfört med de beräkningar som B.S. redovisat. Kostnaden uppgår med detta alternativ till cirka 4 900 kr/kvm. H.E. menar även att ett generellt schaktdjup om 1,5 m i enlighet med de beräkningar som B.S. gjort är onödigt väl tilltaget. Kommunen har även gjort gällande att det förelegat grundläggnings-problem redan innan nu aktuellt intrång skedde och att det måste beaktas. Mot denna bakgrund bestrider kommunen ändring av LM:s beslut.

Parterna har alltså helt olika uppfattning om huruvida marknadsvärdet påverkas till följd av intrånget i större utsträckning än vad LM utgått ifrån.

Bestämmande av ersättningen

Den beloppsmässiga processramen ligger mellan 55 225 kr och 10 800 000 kr i ersättning till Söderport. Kommunen anser att det inte föreligger någon påverkan på tomträttens marknadsvärde utöver de 55 225 kr som LM beslutat om. Söderport menar att 3D-utrymmet innebär merkostnader vid utnyttjande av återstående byggrätt om cirka 18 500 000 kr. Enligt bolaget är det då ekonomiskt mer rationellt att använda obebyggd mark som upplag eller för uppställning. Mot denna bakgrund har bolaget begärt ersättningen om 10 800 000 kr, vilket motsvara hälften av det totala bedömda värdet av outnyttjad byggrätt ($0,5 \times 7\,200 \text{ kvm} \times 3\,000 \text{ kr/kvm}$).

Trots föreliggande utredningar framstår det som osäkert hur mycket mer komplicerat och dyrt det kommer att bli att bebygga fastigheten på olika sätt till följd av 3D-utrymmet med tillhörande restriktioner, bland annat på grund av att de geologiska förutsättningarna inte är fullt ut kända. Det kan i sammanhanget konstateras att kommunens sakkunnige H.E. i och för sig gjort bedömningen att den av honom förespråkade, relativt sett billigare grundläggningsmetoden (blandad grundläggning) förmodligen vore lämpligast oavsett om 3D-utrymmet hade överförts eller ej. Därmed uppstår således ingen fördyring. Samtidigt har han tillstått att osäkerheten runt de befintliga geologiska förhållandena gör att man utan 3D-utrymmet eventuellt hade kunnat använda en fribärande platta, som kostar cirka 4 000 000 kr mindre. I så fall skulle alltså överföringen av 3D-utrymmet innebära en fördyring om 4 000 000 kr även om man efter bildandet använder den relativt billiga grundläggningsmetoden blandad grundläggning. Söderports sakkunnige B.S. har å sin sida framhållit att blandad grundläggning utgör en riskkonstruktion. Han har därför bedömt att det underliggande 3D-utrymmet innebär att om man vill undvika risk för sättningar och sprickbildning är man tvungen att välja en bottenplatta på packad fyllning under hela byggnaden, vilket innebär att grundläggningen blir cirka 19 miljoner kronor dyrare än grundläggning med fribärande platta. Fördyringen är då så stor att det enligt G.L:s bedömning är ekonomiskt mer rationellt att använda marken obebyggd.

Det kan noteras att oklarheterna rörande de geologiska förhållandena verkar leda till att både H.E:s och B.S:s uppskattningar rymmer väsentliga osäkerhetsmoment. Sammantaget är det dock domstolens bedömning att det finns en påtaglig risk för att lämplig grundläggning, med bevarad flexibilitet rörande hur fastigheten bebyggs, kan bli märkbart dyrare.

Ytterligare en källa till osäkerhet, och därmed minskat tomträttsvärde, är det faktum att framtida byggnationer på fastigheten i många fall kommer att behöva underställas Trafikverkets granskning.

Sammantaget kan ingen annan slutsats dras än att de rättsliga och faktiska begränsningar som följer av beslutad reglering leder till en betydande osäkerhet rörande hur dyr grundläggningen för ny bebyggelse kommer att vara, liksom hur flexibelt byggrätten enligt detaljplanen kan utnyttjas. Denna osäkerhet påverkar marknadsvärdet av fastigheten. Även om skadan är svårbedömd utgör den inte en sådan oförutsägbar skada som endast skulle kunna prövas i en eventuell framtida skadestandsprocess.

Domstolen finner att den totala värdepåverkan av fastighetsbildningsbeslutet för fastigheten X, inklusive utebliven möjlighet till energibrunn, skäligen kan uppskattas till 3 200 000 kr. Vad bolaget anfört om att underhållet av befintliga anläggningar kan fördyras ger inte skäl att uppskatta en större värdepåverkan.

Detta leder till att den totala ersättningen för intrånget, efter lagstadgat påslag om 25 procent, vid värdetidpunkten ska bestämmas till 4 000 000 kr. Det beloppet ska räknas upp med KPI fr.o.m. mars 2018 t.o.m. maj 2025. KPI för mars 2018 är 325,76 och KPI för maj 2025 är 416,95 maj 2025. Ersättningen efter uppräknings med KPI uppgår därmed avrundat till 5 117 000 kr. Söderports talan ska således bifallas och kommun åläggas att utge ersättning med nämnda belopp i stället för det av LM beslutade beloppet.

Rättegångskostnader

Söderport har begärt ersättning för sina rättegångskostnader med 265 478 kr, varav 95 978 kr avser sakkunnigutlåtanden och 169 500 kr arbete (felaktigt summerat till 275 478 kr på kostandsräkningen). Kommunen har begärt

ersättning med 150 498,75 kr, varav 100 818,75 kr avser sakkunnigutlåtande och 49 680 kr avser arbete.

Söderport har i denna del anfört bland annat följande. I egenskap av sakägare som avstår mark i mål om inlösensersättning har bolaget enligt 16 kap. 14 § andra stycket FBL rätt till gottgörelse för sina rättegångskostnader oberoende av utgången i målet. Bolaget får ett intrång om 70 procent under sin fastighet och har motsatt sig den av LM beslutade ersättningen. Att driva ett sådant mål kan inte anses vara vårdslös processföring. Kommunen bortser helt ifrån att det är ett omfattande intrång. Det saknas överrättspraxis utöver NJA 2007 s. 695. Den bevisning som åberopats har varit erforderlig. Även motpartens sakkunnige H.E. vitsordade att intrånget kan leda till ökade kostnader på grund av så kallad delad grundläggning.

Kommunen har rörande Söderports ersättningsanspråk anfört bland annat följande. Enligt 18 kap. 6 rättegångsbalken kan en parts agerande i vissa fall föranleda att parten ska ersätta merkostnader som dennes agerande vållar motparten, till exempel genom påstående eller invändning, som parten insett eller bort inse saknar fog. Söderport har varit otydlig med grunden för sitt ersättningskrav samt sina beräkningar. Söderport har inte visat på en konkret förlust av byggrätt eller fördyrade grundläggningskostnader. Om bolaget blir den tappande parten och detta beror på inriktningen i dess talan har processen varit förgäves från början varför kommunens kostnader i sin helhet är sådana att de ska ersättas med stöd av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Det framstår som att nedlagd tid är väl tilltagen och staden överlåter därför åt rätten att bedöma skäligheten av begärt belopp. Kostnaderna för G.L:s arbete kan vitsordas som skäliga i och för sig men kommunen ifrågasätter skäligheten av ersättningen för B.S:s yttrande. Den utredning som togs fram i november 2024 framstår som ett underlag för att kostnadsberäkna en specifik byggnation på tomträtten utan direkt koppling till ersättningsfrågan och utgör därmed en nödvändig kostnad för tomträttshavarens planerade exploatering

snarare än en utredning framtagen för att bedöma påverkan på marknadsvärdet. Den kostnad som Söderport ändå skulle ha haft för sin planerade exploatering bör inte ersättas inom ramen för detta mål och staden anser därför att kostnaden för B.S:s arbete ska jämkas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att förevarande mål gäller ersättning för tvångsvis överföring av ett 3D-utrymme och att huvudregeln då är att Söderport ska få full ersättning för sina skäligena rättegångskostnader. Domstolen kan inte se att Söderport processat på ett sådant vårdslöst sätt som kan påverka rätten till ersättning för rättegångskostnader. Dessutom har bolaget vunnit delvis framgång med sin talan. Även om den begärda ersättning är relativt hög vad gäller ombudets arbete anser domstolen att det yrkade beloppet ryms inom vad som får anses skäligt med hänsyn till målets omfattning och komplexitet. Vad gäller B.S:s arbete kan det inte uteslutas att bolaget kan ha nytta av hans analyser i andra sammanhang. Utredningen framstår dock som relevant för bolagets talan och något skäl att ifrågasätta bolagets ersättningsyrkande föreligger enligt domstolen inte heller i denna del.

Mot denna bakgrund finner domstolen sammanfattningsvis att Söderports anspråk på ersättning för rättegångskostnader ska bifallas fullt ut, medan kommunen ska stå sina egna rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 31 juli 2025

Björn Räftegård

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress, e-postadress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se