



Inkom 2024-07-10

Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Parter:** Frida Rydelius m.fl.

**Målet gäller:** skadeersättning för värdepminskning i och med beslut om rivning på fastigheten Bo 1:923 i Nacka kommun

Domstolen har fått in en ansökan om stämning. Ansökan finns bifogad.

### Svara på ansökan

Lämna in ett skriftligt svar till domstolen och tala om ifall ni går med på eller motsätter er det som begärs i ansökan. Om ni motsätter er, förklara varför.

Vill ni lägga fram några bevis ska ni tala om det. Förklara vad ni vill visa med varje bevis. Skicka in de skriftliga bevis som inte redan finns i målet. Om ni begär förhör med vittnen ska ni lämna deras namn samt adress, e-post och telefon.

### Svara i tid

Domstolen måste ha ert svar **inom 14 dagar efter det att ni fått del av dessa handlingar**. Om ni inte svarar i tid kan domstolen meddela tredsdom. Det innebär att ni förlorar målet. Det kan också bli en tredsdom om ni motsätter er vad käranden begärt men inte uppger några skäl som kan ha betydelse för prövningen. Läs mer under Upplysningar.

### När ni skickar in svaret

Uppge ert namn, målnummer P 5414-24 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingar till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På [www.domstol.se/skickadigitalt](http://www.domstol.se/skickadigitalt) finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

### Har ni frågor?

På följande sidor finns viktig information. Ni kan läsa mer om domstolen och handläggningen på webbplatsen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post [mmd.nacka.avdelning4@dom.se](mailto:mmd.nacka.avdelning4@dom.se) eller per telefon 08-561 656 40.

  
Helena Seeling Frisell

Bifogade handlingar: aktbilaga 1-4, 7-8

Bifogade informationsblad: Information om förenklad delgivning

Sida 1 (av 2)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se [www.domstol.se/personuppgifter](http://www.domstol.se/personuppgifter). Kontakta oss för information på annat sätt.

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1  
**Telefon**  
08-561 656 40

**Öppettider**  
måndag–fredag  
08:00–16:30

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**E-post**  
[mmd.nacka.avdelning4@dom.se](mailto:mmd.nacka.avdelning4@dom.se)  
**Webbplats**  
[www.nackatingsratt.domstol.se](http://www.nackatingsratt.domstol.se)

Mark- och miljödomstolen

vid Nacka tingsrätt

Box 69

131 07 Nacka

NACKA TINGSRÄTT Avdelning 4
INKOM: 2024-06-28
MÅLNR: P 5414-24
AKTBIL: 1

## Ansökan

Sökande 1: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Sökande 2: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

[REDACTED]

**Saken:** Ersättning, 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

## 1. Yrkanden

- 1.1 Vi yrkar att domstolen ska bestämma att Nacka kommun till oss ska betala 2 537 654 kr i skadeersättning jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 30 juni 2022 fram till dagen för delgivning av denna ansökan samt enligt 6 § räntelagen för tiden därefter till dess betalning sker.
- 1.2 Vi yrkar ersättning för rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

## 2. Omständigheter

### *Allmänt*

- 2.1 Nacka kommun har i detaljplan DP 676 beslutat om rivningsförbud för huvudbyggnaden på fastigheten [REDACTED]
- 2.2 Beslutet har medfört att fastighetens värde har sjunkit. Värdeminskningen utgör en skada som berättigar fastighetsägaren till ersättning från kommunen.
- 2.3 Vi har förvärvat fastigheten med ersättningsanspråket enligt köpeavtal tecknat den 17 januari 2024.

### *Närmare om skadan och kvalificeringen av anspråket*

- 2.4 För att beräkna skadan som beslutet har medfört behöver fastighetens värde före och efter beslutet uppskattas.

- 2.5 Värdena vid olika tidpunkter kan uppskattas med hjälp av s.k. köpeskillingskoefficienter (K/T) för olika tidpunkter som publiceras av Svensk Mäklarstatistik. Värdena är konstruerade för att visa prisutveckling oaktat förändrade taxeringsvärden.
- 2.6 Detaljplanen vann laga kraft den 30 juni 2022. För villor i Nacka var köpeskillingskoefficienten då 1.90.
- 2.7 Den närmast föregående överlåtelsen av fastigheten före beslutet i detaljplanen skedde 2016. Köpeskillingen vid överlåtelsen uppgick till 11 670 000 kr. Köpeskillingskoefficienten för villor i Nacka var vid tidpunkten 1.49.
- 2.8 En jämförelse med utgångspunkt i köpeskillingskoefficienterna ger vid handen att marknadsvärdet som låg till grund för köpeskillingen 2016 kan räknas upp till omkring 14 881 208 kr i juni 2022.
- 2.9 Vårt förvärv i januari 2024 utgör den närmast efterföljande överlåtelsen av fastigheten efter beslutet i detaljplanen. Köpeskillingen uppgick då till 10 250 000 kr. Köpeskillingskoefficienten för villor i Nacka var 1.76.
- 2.10 Tillämpas återigen köpeskillingskoefficienterna så motsvarar köpeskillingen som betalades våren 2024 omkring 11 065 340 kr i juni 2022.
- 2.11 Sammantaget innebär det sagda att marknadsvärdet för fastigheten inför beslutet kan uppskattas till 14 881 208 kr samt just efter beslutet till 11 065 340 kr. Därmed har värdet uppskattningsvis sjunkit med 3 815 868 kr.
- 2.12 Det ska noteras att vi vid vårt köp var vi den enda budgivaren. Fastigheten hade då annonserats på marknaden såväl under hösten 2023 som tidigare under

sommaren 2023. Vid den tidigare annonseringen tilldrog sig fastigheten bud från en enda budgivare som kunde sträcka sig till 9 500 000 kr.

2.13 Eftersom övertagandet av ersättningsanspråket vid vårt köp i sig har ett värde ska det också noteras att fastighetens verkliga värde utan det medföljande ersättningsanspråket är avsevärt lägre än köpeskillingen. Svårigheten med att tillförlitligt för domstolen redovisa värderingen av ersättningsanspråket i sig gör ändå att vi bortser från detta i uppskattningen.

2.14 Den uppenbara förklaringen till värdeminskningen för den ifrågavarande fastigheten består i rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna som har beslutats genom detaljplanen. Fastigheten har inte varit föremål för några andra prispåverkande händelser som kan förklara avvikelsen från den allmänna prisutvecklingen för villor i Nacka.

2.15 Skadan som rivningsförbudet har medfört uppgår till över en fjärdedel av fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för beslutet. Det rör sig således om en så betydande skada att 14 kap. 7 § PBL kan åberopas av fastighetsägaren för rätt till ersättning från kommunen.

#### *Beräkning av ersättningsanspråket*

2.16 Av 14 kap. 24 § PBL följer att ersättning för minskning av en fastighets marknadsvärde ska bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet. Därutöver ska ytterligare ersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen. Ersättningen ska dock minskas med ett belopp som motsvarar vad som ska tålas utan ersättning.

- 2.17 Skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet om rivningsförbud i detaljplanen är 3 815 868 kr.
- 2.18 Utöver skillnaden tillkommer till anspråket 25 procent av marknadsvärdeminskningen, d.v.s. 953 967 kr.
- 2.19 Ifråga om hur mycket värdeminskning som fastighetsägare ska tåla utan ersättning får vi anföra följande. Småhusägare ska inte behöva tåla en värdeminskning med mer än 15 procent till följd av beslut om rivningsförbud i detaljplanen. I annat fall inkräktar värdeminskningen på den säkerhet för bolån som gäller alltsedan det s.k. bolånetaket infördes 2010. Denna nivå har fått en principiell betydelse som bör påverka bedömningen av vad som utgör en betydande skada för fastighetsägare.
- 2.20 15 procent av marknadsvärdet inför beslutet utgör 2 232 181 kr.
- 2.21 Ersättningen ska givet det sagda uppgå till 2 537 654 kr.

#### *Räntan*

- 2.22 Räntan följer av 6 kap 16 § 1 st ExprL.

#### *Övertagandet av anspråket*

- 2.23 Köpekontraktet avseende fastighetsköpet undertecknades den 17 januari 2024. Tillträdet till fastigheten kom enligt köpebrevet att erhållas 30 april 2024.
- 2.24 Det följer av 6 § i köpekontraktet att säljaren svarar för intäkter och kostnader hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

- 2.25 Skadeståndsansättningar ska intäktsredovisas när överenskommelse om belopp har träffats med motparten eller när beloppet har fastställts i en lagakraftvunnen dom. Således är det till följd av köpekontraktet vi som övertagit ersättningsanspråket mot kommunen.
- 2.26 Givet det sagda vänder vi oss till domstolen med anspråket på skadeersättning.

### 3. Bevisning

- 3.1 Till stöd för vad som anförs ovan bifogas:
- *Kopia av köpekontraktet av den 17 januari 2024 med bilagor, till styrkande av äganderätten inklusive ersättningsanspråket, köpeskillingen vid den senaste överlåtelsen och köpeskillingen vid den tidigare överlåtelsen.*
  - *Kopia av köpebrev av den 30 april 2024, till styrkande av tillträdesdatumet.*
  - *Budförteckning av den 30 april 2024, till styrkande av inkomna bud vid den senaste överlåtelsen.*

Nacka den 28 juni 2024

[Redacted]

[Redacted]

Originalhandlingen är elektroniskt underskriven.