



Nacka kommun
131 81 Nacka

Parter: Sicklaön 13:2 i Nacka AB ./.. Nacka kommun

Målet gäller: Ansökan om stämning gällande intrångsersättning på fastigheten Nacka Sicklaön 13:2

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 21 dagar efter det att ni fått del av dessa handlingar**. Om ni inte svarar i tid kan domstolen meddela tredskodom. Det innebär att ni förlorar målet. Det kan också bli en tredskodom 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 M 2224-23 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 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.avdelning3@dom.se eller per telefon .

Anna Brandt

Bifogade handlingar: aktbilaga 1-4, 8

Sida 1 (av 2)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress
Sicklastråket 1
Telefon
08-561 656 30

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:30

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

E-post
mmd.nacka.avdelning3@dom.se
Webbplats
www.nackatingsratt.domstol.se

Bifogade informationsblad: Information om förenklad delgivning

Upplysningar – stämningmål i Mark- och miljödomstol

Här följer förklaring av några vanliga begrepp i tvistemål, samt en del annan information som är bra att känna till i det här skedet av målet.

Om du behöver rättslig hjälp i målet bör du kontakta en advokat eller annan jurist. Domstolen får inte lämna juridisk rådgivning.

Bekräfta att du tagit emot stämningen

Det är viktigt att du så snart som möjligt bekräftar för domstolen att du tagit emot stämningen.

Parterna i målet

Kärande kallas den som framför krav av något slag, till exempel att få skadestånd. Den som kravet riktas mot kallas *svarande*.

Överlåtelse av fastighet under pågående mål

Om den fastighet målet gäller helt eller delvis överlåts under målets handläggning, måste fastighetsägaren meddela domstolen detta.

Bevis

För att bevisa att det som du har beskrivit stämmer kan du skicka in till exempel skriftliga handlingar eller foton. Du kan också begära att någon ska höras som vittne. Tänk på att alltid förklara vad du vill visa med varje bevis.

Skriftliga bevis: Tala om vilka handlingar i målet som du lägger fram som bevis. Skicka in handlingarna till domstolen, om de inte redan finns i målet.

Muntliga bevis: Lämna namn och aktuella kontaktuppgifter till den som ska vittna (adress, e-post, telefon). Tala också om vilken händelse eller vilket tillfälle som förhöret ska handla om.

Mer omfattande bevismaterial (exempelvis pärmar med dokument) och bevisning på usb/cd ska lämnas i ett exemplar för domstolens bruk och ett för varje motpart.

Förlikning

I de flesta fall kan parterna ingå en förlikning under den tid som målet pågår. Det innebär att parterna kommer överens om en lösning, i stället för att domstolen avgör frågan.

Om parterna kommer överens ska käranden meddela domstolen. I de flesta fall kan domstolen då fastställa förlikningen i en dom, om parterna begär det.

Tredskodom

Om det kan bli aktuellt med tredskodom står det på första sidan.

En tredskodom innebär att man förlorar målet för att man inte medverkar. Detta kan hända om du som är svarande inte lämnar ett motiverat skriftligt svar i rätt tid. Tredskodom kan då meddelas omedelbart efter det att svarstiden har löpt ut och käranden, om det behövs, har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

En tredskodom kan medföra en betalningsanmärkning hos kreditupplysningsföretagen. Det är inget som domstolen styr över. Läs mer hos Integritetsskyddsmyndigheten, imy.se.

Rättegångskostnader

Den part som förlorar ett stämningmål ska i de flesta fall betala motpartens rättegångskostnader, till exempel ansökningsavgifter eller kostnader för ombud. En part som vill få ersättning för sina rättegångskostnader måste begära det särskilt innan huvudförhandlingen avslutas.

Vill du veta mer?

Läs gärna mer på domstolens webbplats: www.nackatingsratt.domstol.se

Du kan också ringa eller e-posta domstolen.

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2023-03-24
MÅLNR: M 2224-23
AKTBIL: 1

STÄMNINGSANSÖKAN AVSEENDE INTRÅNGSERSÄTTNING

Kärande: Sicklaön 13:2 i Nacka AB, 556710-5860
Vikdalsgränd 10 A, 131 51 Nacka

Ombud: Advokaterna Magnus Josefsson och Andréas Åhlund
Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Box 1711, 111 87 Stockholm
Tfn: 08-595 060 00
E-post: magnus.josefsson@msa.se; andreas.ahlund@msa.se

Svarande: Nacka kommun, 212000-0167
Nacka kommun, 131 81 Nacka

Med stöd av bifogade behörighetshandlingar anmäler vi oss som ombud för Sicklaön 13:2 i Nacka AB ("Käranden" eller "Bolaget") och ansöker om intrångsersättning. Bolaget är ägare till fastigheten Nacka, Sicklaön 13:2. Nacka kommun ("Kommunen") har den 21 februari 2022 med stöd av 7 kap. 4–6 §§ miljöbalken i ärende KFKS 2021/487 beslutat att bilda Ryssbergens naturreservat inklusive beslutat om föreskrifter, avgränsning och skötselplan, daterade den 11 januari 2022. Naturreservatet omfattar delvis Bolagets fastighet Nacka Sicklaön 13:2 och innebär bland annat långtgående inskränkningar i Kärandens rätt att nyttja marken. Beslutet vann laga kraft den 25 mars 2022. Bolaget har fört en dialog med Kommunen i syfte att träffa en överenskommelse om inlösen av fastigheten eller ersättning för det intrång Kommunens beslut inneburit, utan att en överenskommelse träffats. Bolaget väcker därmed en ersättningstalan enligt 31 kap. 13 § miljöbalken samt 2 kap. 15 § 2 st. regeringsformen och anför följande.

A. Yrkanden

1. Bolaget yrkar att mark- och miljödomstolen förpliktigar Kommunen att, enligt 31 kap. 4 § 1 st. 2 p. miljöbalken alternativt enligt 2 kap. 15 § 2 st. regeringsformen, utge ersättning om 6 250 000 kronor och att beloppet enligt 4 kap. 4 § 2 st.

expropriationslagen (1972:719) uppräknas enligt konsumentprisindex (KPI) från den dag då reservatsföreskrifterna börjar gälla¹ till dagen för dom, jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då reservatsföreskrifterna börjar gälla till dagen för dom och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen, till dess full betalning sker.

2. Käranden yrkar också att mark- och miljödomstolen förpliktigar Kommunen att ersätta Bolagets rättegångskostnader.

B. Grunder och omständigheter

B.1 Bakgrund

3. Naturreservatet omfattar 13,6 hektar och är beläget på norra Sicklaön, söder om Kvarnholmen och cirka 1,5 km väster om Nyckelvikens naturreservat. Reservatet innefattar bland annat hela den av Käranden ägda fastigheten Sicklaön 13:2, exklusive en smal strandremsa av fastighetens landområde samt fastighetens vattenområde, se naturreservatets utbredning inklusive markering av Bolagets fastighet i Bilaga 1.
4. Reservatsföreskrifterna innebär långtgående och omfattande inskränkningar i rätten för Bolaget att använda markområdet inom fastigheten, vilket kombineras med föreskrifter som innebär att Bolaget också ska tåla åtgärder som innebär intrång i fastigheten.

B.2 Rätt till intrångsersättning föreligger

5. Reservatsföreskrifterna innebär långtgående inskränkningar i rätten att använda markområdet inom Bolagets fastighet, innefattande en ca 17 492 kvm stor yta. Det är exempelvis otillåtet för Bolaget att utföra skogliga åtgärder, utföra markbearbetning av något slag, uppföra byggnad eller annan anläggning samt anlägga ledning, väg eller belysning inom området. Därutöver ska Bolaget tåla intrång i form av exempelvis uppsättning av skyltar, anläggande av sittplatser,

¹ Beslutet om naturreservat inklusive föreskrifter m.m. gäller endast om detaljplan för del av Ryssbergen, KFKS 2016/97-214, vinner laga kraft. Detaljplanen är för närvarande föremål för prövning i Mark- och miljööverdomstolen i mål P 13210-22. För det fall detaljplanen antas börjar reservatsföreskrifterna gälla, och intrång uppstår, när detaljplanen vinner laga kraft. Uppräkning ska därmed ske från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

grillplatser och bord samt andra liknande åtgärder som annars i regel skulle kräva Kärandens samtycke för att få utföras inom fastigheten.

6. Reservatsbeslutet innebär inte att marken tas i anspråk. Reservatföreskrifterna är emellertid så inskränkande att de i praktiken motsvarar ett ianspråktagande av Bolagets mark. Reservatsområdet omfattar i princip hela fastighetens markområde, exklusive en smal strandremsa som dock är försedd med en gångbana och som allmänheten är tillåten att nyttja. Eftersom fastighetens markområde blir ianspråktaget för allmänna intressen kan Bolaget utöver detta inte heller nyttja fastighetens vattenområde på ett ändamålsenligt sätt. Vattenområdet är förhållandevis litet och avskuret från markområde Bolaget fritt kan förfoga över.
7. Genom föreskrifterna kommer Bolaget inte kunna nyttja fastigheten för något ändamål av nämnvärd ekonomisk betydelse, exempelvis som upplagsplats, skogsbruk, uthyrningsverksamhet eller djurhållning. Det utrymme för nyttjande som Käranden har kvar motsvarar det nyttjande som är tillåtet av annans fastighet med stöd av allemansrätten, vilken också i viss utsträckning begränsas av de långtgående föreskrifterna. Det värde som följer av att, inom rättsliga ramar, disponera över fastigheten i enlighet med äganderätten, vilken ytterst skyddas genom grundlag och Europakonventionen, är härmed helt uttraderat genom Kommunens beslut.
8. För Bolagets vidkommande innebär beslutet därmed ett intrång i äganderätten som är så långtgående att det motsvarar det intrång som hade uppstått om hela fastigheten tagits i anspråk, och i varje fall att berörd del av fastigheten tagits i anspråk.
9. Utöver detta försvåras den pågående markanvändningen avsevärt genom beslutet. Med pågående markanvändning avses den lagliga användningen av marken, men innefattar också den markanvändning som utgör en naturlig och normal rationalisering av den pågående markanvändningen, varvid hänsyn bland annat ska tas till det allmännas syn på lämpliga bruks- och rationaliseringsmetoder.² Begreppet pågående markanvändning ska ges en relativt generös tillämpning.³
10. Fastigheten är belägen inom ett område under utveckling som förväntas innebära ökad tillgång till service och transportmöjligheter, inom ett område som endast är

² Prop. 1997/98:45 s. 550 Del 1.

³ Prop. 1972:111, bil. 2 s. 334.

beläget ca 7 kilometer från Stockholms centrum. Markområdet består för närvarande av naturmark inom strandskyddat område. Markområdet omfattas inte av detaljplan men i nära anslutning till fastigheten finns bostadshus och näringsverksamheter, och ytterligare exploatering av området planeras med stöd av detaljplan för del av Ryssbergen, KFKS 2016/97-214, se vidare under avsnitt C nedan angående den pågående detaljplanprocessen. Fastigheten är taxerad som industrienhet.

11. Enligt Bolaget är det rimligt, med hänsyn till fastighetens läge och den pågående utvecklingen i närområdet, att anta att markområdet som en naturlig rationalisering av markanvändningen på medellång till lång sikt kan nyttjas för att exempelvis bygga bostäder eller uppföra byggnader för näringsverksamheter såsom kontor, samt att erforderliga myndighetsbeslut meddelas som möjliggör detta. På kort sikt skulle marken kunna nyttjas för någon form av näringsverksamhet såsom skogsbruk, djurhållning eller komplement till industriverksamhet. Det kan inte uteslutas att åtgärder kan vara tillåtna att vidta utan krav på myndighetsbeslut. Det kan också noteras att det varken i förarbeten, rättspraxis eller i lagtext uppställts något absolut krav på lagakraftvunnet beslut eller tillstånd för att en åtgärd, som kräver någon form av myndighetsbeslut, ska anses omfattas av pågående markanvändning.
12. I praxis har Högsta domstolen framfört att pågående markanvändning kan omfatta annat än den markanvändning som rent faktiskt finns just vid värdetidpunkten och att en bedömning ska göras från fall till fall.⁴ Att området kan användas för exempelvis bostadsändamål är i linje med den befintliga gängse politiska ambitionen om att fler bostäder bör uppföras i syfte att minska den rådande bostadsbristen, vilken inte minst är gällande i Stockholmsområdet.⁵ I översiktsplanen för Nacka kommun⁶ framgår att övergripande målsättningar inom kommunen är att skapa attraktiva livsmiljöer inom ramen för en stark och balanserad tillväxt där bland annat minst 20 000 nya bostäder ska byggas och 15 000 nya arbetsplatser ska skapas till år 2030. I planen är det aktuella området utpekade som naturområde. I fråga om utveckling av marken och bebyggelse uttrycks i planen att större delen av området planeras att bli naturreservat, men att den exakta avgränsningen inte är klarlagd.

⁴ NJA 2015 s. 323.

⁵ Se exempelvis regeringens ställningstaganden i prop. 2022/23:56 s. 7 (ang. att möjligheten till tidsbegränsade bygglov för bostäder förlängs) där det uttrycks att bostadsbristen i landet är allvarlig och att det finns ett behov av nybyggnad av bostäder.

⁶ Översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" för Nacka kommun, antagen maj 2018.

Bolaget förstod detta som att Kommunen redan i samband med att översiktsplanen antogs utgick ifrån att delar av Ryssbergen eventuellt inte skulle omfattas av naturreservat och således vara tillgänglig för en annan användning, såsom för bebyggelse, vilket vore förenligt med planens övergripande mål. Att delar av det aktuella området framöver utvecklas till att användas för bebyggelse är därmed inte ett orimligt antagande, särskilt om ett långsiktigt perspektiv antas. Bolaget förvärvade fastigheten med denna premis och vid tidpunkten för förvärvet hade Kommunen inte fattat beslut om att området skulle omfattas av ett naturreservat, vilket sammantaget återspeglar sig i den överenskomna köpeskillingen om 5 000 000 kr, se vidare under avsnitt B.3 nedan. Kommunen kommer genom förevarande beslut direkt hindra den pågående markanvändningen innefattande en naturlig rationalisering av markanvändningen.

13. Med stöd av ovanstående innebär beslutet också att en betydande skada på berörd del av fastigheten uppstår och vilket ska ersättas enligt 2 kap. 15 § 2 st. regeringsformen.

B.3 Ersättningens storlek

14. Vad gäller ersättningens storlek kan upplysas om att Käranden under 2021 på marknadsmässiga grunder förvärvade fastigheten Sicklaön 13:2 från KF Fastigheter AB mot en köpeskillning om 5 000 000 kr med utgångspunkt i de förutsättningar som anges under avsnitt B.2 ovan och där fastighetens huvudsakliga värde enligt Bolagets uppfattning var dess markområde, vilket nu omfattas av reservatföreskrifter. Bolaget bedömer följaktligen att ersättning bör utgå baserat på att marknadsvärdet för berört område är 5 000 000 kr.
15. I samband med Bolagets förvärv av fastigheten förhandlade Kommunen med KF Fastigheter AB om att förvärva hela fastigheten mot en köpeskillning om 1 500 000 kr, se avtalsutkast avseende överföring av mark mellan parterna i [Bilaga 2](#).
16. Bolaget har låtit den auktoriserade fastighetsvärderaren Fredrik Bruner ta fram ett PM daterad den 17 mars 2023 angående fastigheten Sicklaön 13:2, se [Bilaga 3](#). Fastighetsvärderaren har i detta PM framfört att fastighetens markareal är värd ca 80 kr/kvm baserat på en ortprisanalys utförd av Forum Fastighetsekonomi AB, Kommunens faktiska betalningsvilja och värderarens analys. Fastighetens landareal

är ca 17 492 kvm, vilket ger ett totalt bedömt marknadsvärde för fastighetens landareal om 1 399 360 kr.

17. Bestämmelserna i expropriationslagen ska gälla vid bestämmandet av ersättning. Enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen ska ersättning utgå motsvarande minskningen av fastighetens marknadsvärde, plus 25 procent. Mot denna bakgrund anför Bolaget att Kommunen ska utge en ersättning om 6 250 000 kr och för det fall domstolen finner att berört område har ett lägre värde än 5 000 000 kr bör ersättning utgå med berört områdets marknadsvärde med tillägg om 25 procent. Med hänvisning till 4 kap. 4 § 2 st. expropriationslagen hemställs att det utdömda ersättningsbeloppet penningvärdesäkras genom en uppräkningsindex (KPI) i Sverige. Uppräkningen ska ske från den dag detaljplan för del av Ryssbergen, KFKS 2016/97-214, vinner laga kraft, eftersom naturreservatföreskrifterna inte börjar gälla förrän detaljplanen vinner laga kraft, se vidare under avsnitt C nedan.

C. Målets handläggning


18. Beslutet om naturreservat inklusive föreskrifter m.m. gäller endast om detaljplan för del av Ryssbergen, KFKS 2016/97-214, vinner laga kraft. Kommunen beslutade den 21 februari 2022 att anta detaljplanen. Detta beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt som den 21 oktober 2022 meddelade dom i mål P 2053-22, vars dom överklagades till mark- och miljööverdomstolen, som för närvarande handlägger saken i mål P 13210-22. Detaljplanen har därmed inte vunnit laga kraft. Att Käranden ska ha rätt till ersättning – genom att naturreservatet bildades och orsakar intrång – är avhängigt att den icke lagakraftvunna detaljplanen vinner laga kraft. För det fall att detaljplanen inte vinner laga kraft har Bolaget inte rätt att erhålla intrångsersättning. För prövningen av förevarande mål är det därav av synnerlig vikt att prövningen av detaljplanen först avgörs innan förevarande mål prövas.
19. Mot denna bakgrund hemställer Bolaget att domstolen vilandeförklarar prövningen av förevarande ansökan om intrångsersättning i avvaktan på att prövningen av detaljplanen slutligen avgjorts.

D. Sammanfattning

20. Kommunens reservatsbeslut inklusive föreskrifter innebär att berört markområde inom Kärandens fastighet i faktisk mening tas i anspråk, att pågående markanvändning försvåras avsevärt och att en betydande skada inom berörd del av fastigheten uppkommer. Kommunen ska därmed utge intrångsersättning motsvarande den minskning av fastighetens värde som uppstår genom beslutet plus 25 procent, samt att detta belopp penningvärdessäkras. Bolaget bedömer att marknadsvärdet skäligen bestäms till 5 000 000 kr. Kommunen ska även ersätta Bolagets rättegångskostnader. Slutligen bör prövningen av förevarande ansökan vilandeförklaras i avvaktan på Mark- och miljööverdomstolens prövning i mål P 13210-22.

Stockholm, den 24 mars 2023

Magnus Josefsson
(enligt fullmakt)


Andréas Ahlund
(enligt fullmakt)

Bilagor

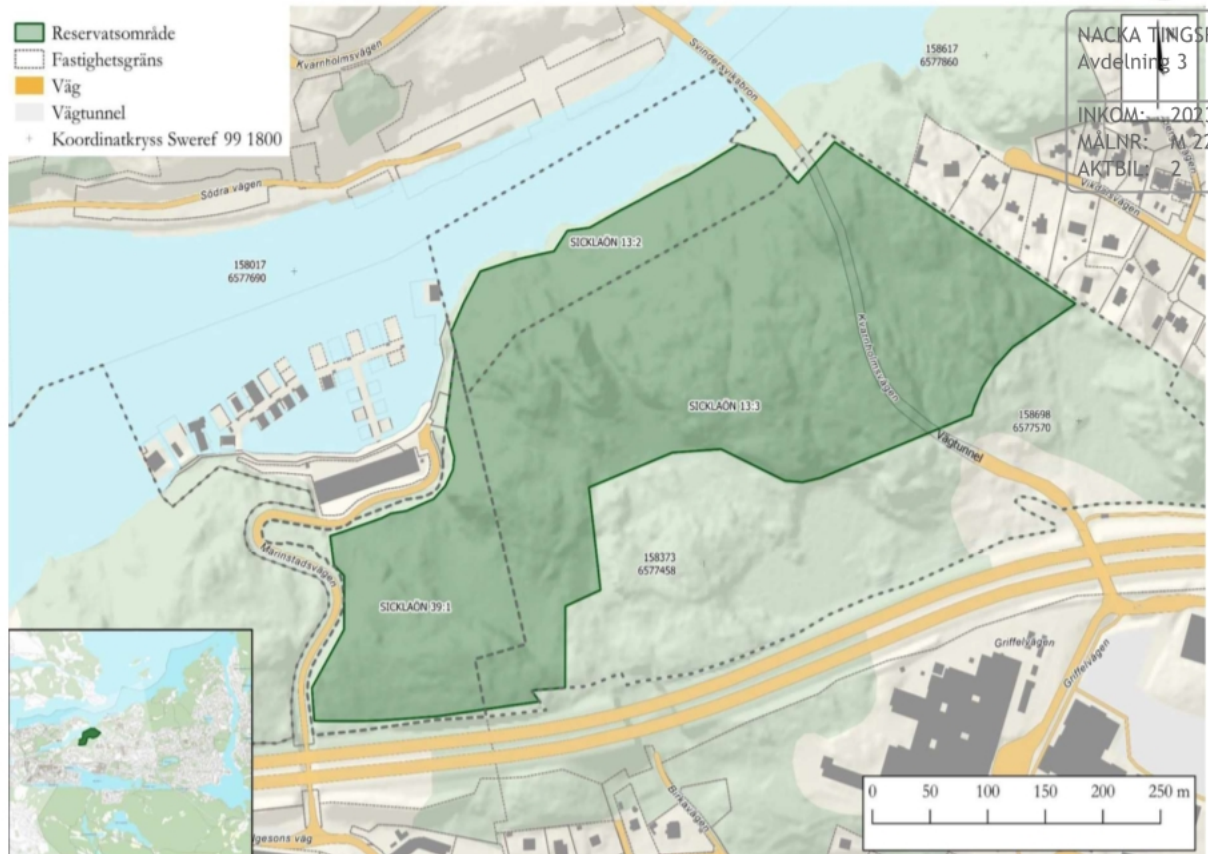
- Bilaga 1 Reservatsområde och fastighetsgräns
Bilaga 2 Utkast till avtal om överföring av mark vid bilande av naturreservat, 2021-06-23
Bilaga 3 PM angående Nacka Sicklaön 13:2

Beslutskarta



- Reservatsområde
- Fastighetsgräns
- Väg
- Vägrunnel
- Koordinatkruss Sweref 99 1800

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3
INKOM: 2023-03-24
MÅLNR: M 2224-23
AKTIBIL: 2



Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och KF (org.nr. xx-xx), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

NACKA TINGSRÄTT
 Avdelning 1
 Inkom. P 2023-03-24
 MÅLN.R. 2124-23
 AKTBIL: 3

Commented [RJ1]: Kommunen: önskar att KF kompletterar med ägarbolag och organisationsnr.

AVTAL OM ÖVERFÖRING AV MARK VID BILDANDE AV NATURRESERVAT

avseende fastigheten Sicklaön 13:2

nedan benämnt "Avtalet"

§ 1 BAKGRUND

Bolaget äger fastigheten Sicklaön 13:2.

Kommunen avser att bilda ett naturreservat för Ryssbergen på bland annat fastigheten Sicklaön 13:2. Det område som är föremål för naturreservatet benämns nedan "Naturreservatsområdet". Naturreservatsområdet är markerat med streckad begränsningslinje i bilaga 1. Avtalet syftar till att säkerställa att Bolaget inte motsätter sig bildandet av naturreservatet för Ryssbergen.

I samband med bildandet av naturreservatet avser Kommunen anta en detaljplan för Ryssbergen som kommer att angränsa till Naturreservatsområdet, bilaga 1. Kommunens inriktning är att invänta att detaljplanen vunnit laga kraft samt att frågan huruvida dispens från artskydd krävs är utredd för att därefter fatta beslut om att förklara Ryssbergen som naturreservat.

§ 2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR M.M.

§ 2.1 ÖVERFÖRING AV MARK

Bolaget ska till Kommunen överföra mark enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 2. Ersättningen för Sicklaön 13:2 är 1 500 000 kronor. Bilagd överenskommelse ska undertecknas av samtliga parter i samband med Kommunens beslut om att förklara området som naturreservat, dock tidigast när detaljplan för Ryssbergen har vunnit laga kraft.

Kommunen ska tillträda i bilaga 2 angivna markområden när erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Bolaget garanterar Kommunen att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar eller andra rättigheter som gäller mot varje ägare av egendomen.

Commented [KR2]: Även att processen om dispens från artskydd är klar. Se skrivning i exploateringsavtal.

Commented [RJ3R2]: Kommunen: text ändrad.

Om gränserna för de markområden som framgår av bilaga 2 i mindre utsträckning ändras vid blivande fastighetsbildningsförrättning, ska vad som nämns i denna paragraf i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

§ 2.2 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning avseende marköverföring enligt § 2.1. Kommunen ska bekosta samtliga förrättningskostnader avseende marköverföringen.

Ansökan ska lämnas in till lantmäteriet snarast efter att detaljplanen för Ryssbergen vunnit laga kraft och senast tre månader efter det att bilaga 2 har undertecknats av parterna. Parterna ska medverka till att fastighetsbildning sker snarast efter att Kommunens beslut att förklara Ryssbergen som naturreservat vunnit laga kraft.

§ 3 AVTALETS GILTIGHET

Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part om Kommunens beslut att förklara Ryssbergen som naturreservat inte vinner laga kraft.

§ 4 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Avtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Bolaget.

§ 5 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Avtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort och med tillämpning av svensk rätt.

* * * * *

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka 2021-.....-.....

Solna 2021-.....-.....

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För [Bolagsnamn]

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn
Titel

.....
Namn
Enhetschef Nacka stad

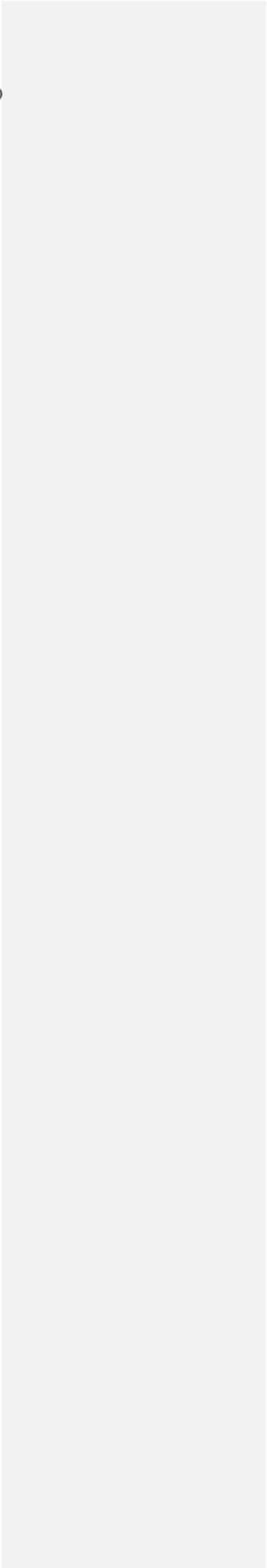
.....
Namn
Titel

BILAGOR

Bilaga 1 Naturreservatsområdet

Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering

UTKAST



Bilaga 1. Naturreservatsområdet



Naturreservatsområde: svart-prickat
Fastigheter: röda begränsningslinjer
Detaljplaneområde: markerat gult (schematisk)



NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2023-03-24
MÅLNR: M 2224-23
AKTBIL: 4

PM gällande fastigheten

Värmdö Sicklaön 13:2

i Nacka kommun

Stockholm 2023-03-17

Fredrik Brunes





Innehållsförteckning

1. UPPDRAG och ARBETSGÅNG 1
2. FORUMS UTLÅTANDE OCH ORTSPRIS 1
3. BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDET **Fel! Bokmärket är inte definierat.**



1. UPPDRAG och ARBETSGÅNG

På uppdrag av PEFAB, genom Johan Cram, har vi fått i uppdrag att kommentera kommunens erbjudande om att köpa Sicklaön 13:2 i Nacka. Kommunen har i brev 2022-02-20 erbjudit sig att köpa fastigheten för en halv miljon kronor. Erbjudandet baseras på värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi och värdetidpunkten var oktober 2020. För att kommentera erbjudandet kommer vi först att kommentera Forums utlåtande. Vi kommer sedan att presentera det skriftliga erbjudande om köp av fastigheten som kommunen lämnade per mejl till KF fastigheter.

2. FORUMS UTLÅTANDE OCH ORTSPRIS

Forums utlåtande är resonerande och mynnar ut i ett bedömt marknadsvärde på 28 kr/kvm markareal. Vi vill peka på att följande ortspris tycks ha stora likheter med Sicklaön 13:2, se karta nedan.



Nedan presenteras objekten.



A. Danderyd 2:22



Fastigheten finns norr om Danderydsvägen och har en area på cirka 570 000 kvadratmeter. Fastigheten såldes i mars 2018 för 42 000 000 kronor (74 kr/kvm). Köpare var Danderyds kommun och säljare var Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag.

Fastighetens kvalitet

Fastigheten utgörs till största del av skogsmark och är relativt kuperad. Marken består av urberg och morän. Fastighetens kvalitet bedöms som bättre än Sicklaön 13:2.

Läget

Fastigheten gränsar söderut mot Danderydsvägen vilket medför bullerstörningar i den delen av fastigheten. Övrig del gränsar mot skog. I närområdet finns begränsat med service. Läget bedöms som sämre än värderingsobjektet. Avståndet till centrala Stockholm är cirka 10 km. Läget bedöms som mycket sämre än Sicklaön 13:2.

Planförhållanden

Fastigheten är belägen vid Rinkebyskogens naturreservat och vid köpetillfället bedöms det ha varit låga förväntningsvärden om en framtida alternativmarkanvändning. Kommunens intention är att bevara hela området oexploaterat och tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Förhållandet påminner mycket om planförhållandet för Sicklaön 13:2.



B. Glömsta 2:33 på Ryttaarvägen 10 i Huddinge



Fastigheten finns på Ryttaarvägen 10 i Huddinge och har en tomtarea på 32 896 kvadratmeter. Fastigheten såldes 2017-03-29 för 2 700 000 kronor (82 kr/kvm). Köpare och säljare var privatpersoner.

Fastighetens kvalitet

Fastigheten består av relativt kuperad skogsmark. Fastigheten har bra tillgänglighet till Ryttaarvägen 10 i fastighetens östra del. Enligt Sveriges geologiska undersökningar är marken fast. Fastigheten är bättre än Sicklaön 13:2.

Läget

Fastighetens har större skogsfastigheter som närmsta grannar. I närområdet finns bostadsområdet Glömsta med viss service. Fastigheten finns cirka 10 kilometer med bil och 5 kilometer med cykel från större marknadsplats som är Kungens Kurva och cirka 15 kilometer från Stockholm centrum. Läget bedöms som mycket sämre än Sicklaön 13:2.

Planförhållanden

Fastigheten ingår i Gömmarens naturreservat som bildades 1995. I naturreservatet tillåts ingen bebyggelse. Planförhållanden bedöms som likvärdiga med Sicklaön 13:2.



C. Glömsta 2:40 på Gömmarevägen i Huddingö



Fastigheten finns på Gömmarevägen strax intill Glömsta 2:33 i Huddinge och har en tomtarea på 36 066 kvadratmeter. Fastigheten såldes 2017-03-24 för 2 000 000 kronor (52 kr/kvm). Köpare och säljare var privatpersoner.

Fastighetens kvalitet

Fastighetens består av relativt kuperad skogsmark. Fastigheten har relativt bra tillgänglighet med skogsväg till Gamla Stockholmsvägen. Enligt Sveriges geologiska undersökningar är marken fast. Markens kvaliteter bedöms som sämre än Sicklaön 13:2.

Läget

Fastighetens har större skogsfastigheter som närmsta grannar. I närområdet finns bostadsområdet Glömsta med viss service. Fastigheten finns cirka 10 kilometer med bil och 5 kilometer med cykel från större marknadsplats som är Kungens Kurva och cirka 15 kilometer från Stockholm centrum. Läget bedöms som mycket sämre än Sicklaön 13:2.

Planförhållanden

Fastigheten ingår i Gömmarens naturreservat som bildades 1995. I naturreservatet tillåts ingen bebyggelse. Planförhållanden bedöms som sämre än Sicklaön 13:2.



D. Glömsta 2:39 i Huddinge



Fastigheten finns på Gömmarevägen strax intill Glömsta 2:33 i Huddinge och har en tomtarea på 42 712 kvadratmeter. Fastigheten såldes 2017-07-03 för 2 000 000 kronor (47 kr/kvm). Köpare och säljare var privatpersoner.

Fastighetens kvalitet

Fastigheten består av relativt kuperad skogsmark. Fastigheten har relativt bra tillgänglighet med skogsväg till Gamla Stockholmsvägen. Enligt Sveriges geologiska undersökningar är marken fast. Marken bedöms som bättre än Sicklaön 13:2.

Läget

Fastighetens har större skogsfastigheter som närmsta grannar. I närområdet finns bostadsområdet Glömsta med viss service. Fastigheten finns cirka 10 kilometer med bil och 5 kilometer med cykel från större marknadsplats som är Kungens Kurva och cirka 15 kilometer från Stockholm centrum. Läget bedöms som mycket sämre än Sicklaön 13:2.

Planförhållanden

Fastigheten ingår i Gömmarens naturreservat som bildades 1995. I naturreservatet tillåts ingen bebyggelse. Planförhållandena bedöms som sämre än Sicklaön 13:2.

Sammanställning av presenterade objekt

I tabellen nedan sammanställs objektens kvaliteter i jämförelse med kvaliteterna hos Sicklaön 13:2.



Fastighet	Köpeskilling per kvm	Fastighetens kvalitet	Läget	Planförhållanden och sannolikheten för bebyggelse
Danderyd 2:22	74	Bättre	Mycket sämre	Likvärdigt
Glömsta 2:33	82	Bättre	Mycket sämre	Sämre
Glömsta 2:40	52	Bättre	Mycket sämre	Sämre
Glömsta 2:39	47	Bättre	Mycket sämre	Sämre

Köpeskillingen i objekten ovan har ett genomsnittspris på cirka 60 kr/kvm. Danderyd 2:22 påminner väldigt mycket om Sicklaön 13:2 eftersom det köptes i samband med planer på att området skulle skyddas. Fastigheterna i Glömsta köptes i ett existerande naturreservat. Syftet med köpen är oklara men kan tyda på att enkom naturvärden kan medföra hög betalningsvilja. Eller att förväntan på framtida nyttor kan medföra en högre betalningsvilja. Slutsatsen är att dessa observationer är goda vid bedömning av marknadsvärdet för Sicklaön 13:2.

Det bör noteras att större fastighetsbolag kan köpa mark för att på väldigt lång sikt hoppas på utvecklingsmöjligheter. Sicklaön 13:2 har ett mycket bättre läge än samtliga presenterade objekt. Färdiga byggrätter säljs för cirka 30 000 kr/kvm BTA i liknande avstånd till centrala Stockholm medan till exempel byggrättsvärdet för objekt med avstånd till Stockholm som fastigheterna i Glömsta har cirka 5 000 kr/kvm BTA.

3. KOMMUNENS ERBJUDANDE TILL KF FASTIGHETER

Vi har erhållit information om att kommunen per mail till KF fastigheter i juni 2021 erbjöd sig att köpa Sicklaön 13:2 för en och enhalvmiljon kronor. Erbjudandet avsåg köp av fastigheten utifrån förutsättningen att naturreservat skulle bildas. Vi har studerat erbjudandet och kan inte finna några skillnader mot de förutsättningar som fanns vid värde-tidpunkten oktober 2020.

Vid bedömning av marknadsvärde ska primärt ortspris-, avkastnings- eller produktionskostnadsmetod användas. Men om tydliga uttalad betalningsvilja finns för ett objekt, här en och en halvmiljon kronor, bör det inkluderas i analysen.



Uttalade betalningsviljor, kallas också stated preferences, innebär att en aktör uttrycker en betalningsvilja för en vara utan att direkt behöva köpa den. Till skillnad från reveal preferences då betalningsviljan bedöms utifrån faktiska affärer.

De metoder som används för att bedöma värden med hjälp av stated preferences kallas för Contingent Valuation methods och det finns ett antal varianter. Som exempel kan nämnas Open-Ended- Willingness-to-Pay Metod då aktörer får svara uttryckligen vilken betalningsvilja man har. En annan metod är Closed-Ended Iterative Bidding Metod då aktören först får ett erbjudande och om det erbjudandet accepteras så höjs budet och alternativt om erbjudandet inte accepteras så sänks erbjudandet. Båda metoderna är applicerbara i den här situationen.

Metoderna är, enligt "Cost Benefit Analysis – Concepts and Practice" (Boardman m.fl.), vanligt förekommande inom studier av hur enstaka förändringar påverkar värden och har god träffbarhet. Boken " Cost Benefit Analysis – Concepts and Practice" (Boardman m.fl.) är en välrenommerad bok från Pearson och används som kurslitteratur i hela världen vid studier av Samhällsekonomiska bedömningar då det är av stor vikt att utreda värdet av förändringar. Det kan vara förändringar av buller, naturvärden, olyckor med mera. Enligt boken har metoderna hög träffbarhet.

Det finns även en del forskningsartiklar som behandlar fastighetsvärdering och stated preferences. I artikeln CONTINGENT VALUATION METHOD AND MARKET VALUE: APPLYING STATED PREFERENCE METHODS IN REAL ESTATE MARKET visas att Stated preferences har använts och borde användas som komplettering till traditionell ortsprisanalys. I artikeln presenteras även osäkerhetsintervall för bedömningarna och dessa är mellan 3 och 15% vilket är naturligt även för bedömningar med traditionella värderingsmetoder.



4. VÅR SLUTSATS

Forums ortsprisanalys, med våra kommentarer, samt den faktiska uttalade betalningsviljan från kommunen tyder på att marknadsvärdet vid värdetidpunkten borde vara cirka 80 kr/kvm markareal.



.....

Fredrik Brunes

Doktor i Bygg- och Fastighetsekonomi

Avdelning 3 - TNA

Till: Nacka tingsrätt Mark- och miljödomstolen - TNA
Ämne: Sv: Mål M 2224-23, fråga angående vilandeförklaring m.m. [MSA-L.FID3295921]

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2023-03-30
MÅLNR: M 2224-23
AKTBIL: 8

Från: Andréas Åhlund <andreas.ahlund@msa.se>

Skickat: den 29 mars 2023 17:19

Till: Nacka tingsrätt Mark- och miljödomstolen - TNA <mmd.nacka@dom.se>

Kopia: Magnus Josefsson <magnus.josefsson@msa.se>; Joel Mårtensson <joel.martensson@msa.se>; Jonas Larson <jonas.larson@msa.se>

Ämne: Mål M 2224-23, fråga angående vilandeförklaring m.m. [MSA-L.FID3295921]

Hej!

Tack för samtalet angående mål M 2224-23, enligt överenskommelse kommer här en bekräftelse på kärandens inställning. Med hänsyn till att mark- och miljööverdomstolen i mål P 13210-22 genom beslut den 29 mars 2023 inte har beviljat prövningstillstånd i målet och detaljplanen för del av Ryssbergen därmed vunnit laga kraft, är kärandens hemställan om att mål M 2224-23 ska vilandeförklaras inaktuell. Käranden frånfaller därför sin hemställan om vilandeförklarande och har i övrigt inget ytterligare att framföra i målet i nuläget.

Vänliga hälsningar
Andréas

Andréas Åhlund | Associate, Advokat
MANNHEIMER SWARTLING
andreas.ahlund@msa.se | T: +46 8 5950 6182 | M: +46 709 777 182
Norrländsgatan 21 | Stockholm | Sweden

Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB (556399-4499, Stockholm) is regulated by the Swedish Bar Association. The terms and conditions governing our services may be found on our [website](#), along with information about how we process [personal data](#). This e-mail is confidential and may contain legally privileged information (please delete and notify us immediately if received in error).



Förenklad delgivning – så fungerar det

Domstolen kan skicka handlingar till dig med *förenklad delgivning*. Då skickar domstolen först ett brev med de handlingar du ska ta del av, och sedan ett meddelande så att du kan kontrollera att du har fått dem. Domstolen kan då räkna med att du tagit emot handlingarna – det kallas för att vara delgiven.

Domstolen skickar två brev

1. Det första brevet innehåller handlingarna som du ska ta del av, till exempel en kallelse.
2. Det andra brevet innehåller ett meddelande som berättar att det första brevet har skickats.
Obs! Om du bara får meddelandet måste du kontakta domstolen så fort som möjligt.

Breven skickas till din senast kända adress. Det kan vara din e-postadress om du har lämnat den till domstolen. Om breven kommer i retur till domstolen skickar domstolen dem vidare till din folkbokföringsadress, om den inte redan har använts.

När är du delgiven?

Du är delgiven **två veckor** efter att domstolen skickade det första brevet. Datumet framgår av meddelandet. Tiden för att till exempel svara eller överklaga räknas från den dagen.



Förenklad delgivning så länge målet pågår

Du kan få brev med förenklad delgivning så länge målet pågår. Om målet överklagas kan även högre instanser använda förenklad delgivning.

Domstolen kan också skicka handlingar på annat sätt, till exempel tillsammans med ett delgivningskvitto eller helt utan delgivning. Det är bara när domstolen använder sig av förenklad delgivning som du får två brev.

Kom ihåg

- Meddela domstolen om du ändrar postadress eller e-postadress.
- Kontrollera din post minst varannan vecka för att inte missa något viktigt, till exempel en tid för att svara eller överklaga. Meddela domstolen i förväg om du under någon period inte kan kontrollera din post.