



Rättelse/komplettering

Dom, 2012-11-05

Rättelse, 2012-11-27

Beslutat av: Lars Dirke, Henrik Runeson, Rose Thorsén och Jan Gustafsson

Domen ska rättas på så sätt att domslutet får följande lydelse:

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom, punkten 1, endast på det sättet att något påslag på 25 procent inte ska utgå på det av mark- och miljödomstolen bestämda beloppet om 67 500 kr.

Domen rättas vidare i domskälen s. 8 enligt följande: "som lantmäterimyndigheten funnit" stryks och sista meningen ändras till "Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras på det sätt som framgår av domslutet".



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2012-11-05
Stockholm

Mål nr
F 1552-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-27 i mål F 2463-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. M B

2. R B

MOTPARTER

1. E B

2. M B

3. C B

4. P B

5. C B

6. A C

7. C E

8. B E

Dok.Id 1039525

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

9. B-M E

10. C F

11. G N

12. A H

13. A H

14. L H

15. P H

16. M H

17. A H

18. S H

19. A H

20. E H

21. R H

22. Å H

23. I H

24. J I

25. L J

26. A K

27. KB Klagshamn Exploatering, 916563-4412
260 92 Förslöv

28. M K

29. M K

30. B K

31. K K-

32. T L

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 1552-12

33. A L

34. F L

35. K L

36. K L

37. L L

38. G-B L

39. S L

40. Malmö kommun
205 80 Malmö

41. Maskin & Trading I Malmö AB
Birger Jarlsgatan 26
216 12 Limhamn

42. H M

43. P-Å M

44. M M

45. P M

46. B N

47. C-G N

48. M N

49. S N

50. L N

51. E O

52. K O

53. F P

54. J R

55. I R-L

56. M S

57. Skanska mark- och exploatering Nya Hem AB, 556113-1003

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 1552-12

c/o Skanska Nya Hem
169 83 Solna

58. F S

59. J S

60. N S

61. P S

62. M S

63. L T

64. M T

65. J W

66. T W

67. C W

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering beträffande Fastighet X och Y i Malmö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäterimyndighetens i Malmö stad beslut den 18 maj 2011 i ärende nummer M 11 60 13.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R B och M B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom på så sätt att ersättningens storlek minskas med det påslag på 25 procent enligt expropriationslagen som mark- och miljödomstolen har räknat med.

Malmö stad har medgivit klagandens yrkande om ändring. Övriga sakägare har inte avhört.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 5 kap. 10 och 10 a §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL) ska ersättning utgå för en eventuell skillnad mellan värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet och värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten. Ersättningen ska bestämmas på grundval av värdering (likvidvärdering).

Vid värdering av egendomen ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL) tillämpas med vissa undantag. I 4 kap. 1 § andra stycket ExL stadgas om ett ersättningspåslag på 25 procent av marknadsvärdet vid ersättningsberäkningen. Detta stycke ska dock enligt 5 kap. 10 a § FBL endast tillämpas vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt vissa angivna paragrafer i plan- och bygglagen samt genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv. Detta fall uppfyller inte dessa förutsättningar.

Eftersom mark- och miljödomstolen felaktigt har utgått från att andra stycket är tillämpligt ska det totala belopp som mark- och miljödomstolen har kommit fram till minskas med det belopp som motsvarar påslaget på 25 procent. Den totala ersättningen kommer därmed, som lantmäterimyndigheten har funnit, att uppgå till 67 500 kronor. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Henrik Runeson, tekniska rådet Jan Gustafsson och f.d. hovrättsrådet Rose Thorsén, referent. Domen är enhällig.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-01-27
meddelad i
Växjö

Mål nr F 2463-11

KLAGANDE

1. A H

2. S H

MOTPARTER

1. R B

2. M B

ÖVRIGA SAKÄGARE

Ägarna till delägarfastigheterna i fastighet Y som har yrkat på ersättning, aktbilaga FA i lantmäteriförrättningen.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Malmö stad beslut den 18 maj 2011 i ärende nr M116013, se domsbilaga 1.

SAKEN

Fastighetsreglering m.m. beträffande fastighet X och Y, Malmö kommun.

-
1. Med ändring av ersättningsbeslutet förordnar mark- och miljödomstolen att ägarna till fastighet X, R B och M B ska för överförd mark betala 87 375 kr direkt till ägarna av deläggande fastigheter som har yrkat på ersättning, upptagna i ersättningslängden, aktbilaga FA i förrättningsakten.
 2. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att göra erforderliga ändringar i förrättningshandlingarna.

Dok.Id 191473

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

BAKGRUND

Ägarna till fastigheten X, R B och M B, ansökte i januari 2011 hos Lantmäterimyndigheten i Malmö stad (LM) om fastighetsreglering berörande fastighet X. Ansökan avser överföring av mark från fastighet Y till fastighet X, samt därefter avstyckning från fastighet X för bildande av en ny fastighet om ca 4 hektar. Den nya fastigheten, avstyckningen från fastighet X, omfattas delvis (totalt 782 m²) av samfällid mark (fastighet Y). Samfälligheten delar den tilltänkta avstyckningen i två delar. LM bedömde därför att den samfällida delen behövdes lösas in, och införlivas med avstyckningen, för att den senare skulle anses bli varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Vid förrättningsammansammanträdet, som hölls den 4 maj 2011, hade ingen av de närvarande någon erinran mot förslaget att den aktuella delen av samfälligheten s:1 skulle lösas in och införlivas i den nya avstyckningen. Vad gällde frågan om ersättning till de fastigheter som ingår som delägare i samfälligheten förelåg emellertid delade uppfattningar. Bland annat S H och A H:s ombud yrkade på att ersättning skulle utgå enligt framlagt förslag på sammanträdet, vilket tagits fram av LM. Enligt denna värdering skulle marken under, närmast och 1,5 meter från befintligt bostadshus på fastigheten värderas till ca 800 kr/m² och resterande markområde värderas till 120 kr/m². Efter att LM:s värdering ifrågasatts av de sökande, förklarade ett antal av de övriga berörda sakägarna sig vara nöjda med en ersättning om 80 kr/m² för marken under och närmast bostadshuset, samt med 40 kr/m² för resterande mark. Bland annat S H och A H:s ombud vidhöll emellertid det ursprungliga ersättningsanspråket.

LM har därefter, genom beslut den 18 maj 2011, genomfört den ansökta fastighetsbildningen samt beslutat om ersättning i anledning av marköverföringen från samfälligheten fastighet Y. Vad gäller ersättningsbeslutet har LM bestämt ersättningsbeloppen för inlösen av den del av samfälligheten som överförs till

- 800 kr/m² för totalt 33 m²,
- 80 kr/m² för totalt 67 m² samt
- 40 kr/m² för totalt 682 m².

LM:s beslut, i den del det rör beslut om ersättning i anledning av inlösen av samfälligheten fastighet Y, har överklagats av S H och A H.

YRKANDEN M.M.

S H och A H yrkar att ersättningen ska bestämmas till det belopp som presenterats av LM inför sammanträdet, alltså 800 kr/m² för 107 m² respektive 120 kr/m² för 675 m². I andra hand yrkar de klagande att ersättningsbeslutet ska undanröjas och återförvisas till LM som ska genomföra nya förhandlingar. Som grund härför anförs i huvudsak följande. Det slutliga genomförandet av förrättningen är felaktigt. Beräkningsunderlaget har förändrats efter mötets avslutande. Se aktbilaga B som föredrogs på mötet. Där utgår förrättningslantmätaren från två nivåer, märkta med rött och grönt och värde 800 kr/m² och 120 kr/m². Först i de slutliga handlingarna från 18 maj presenteras aktbilaga D som tillkommit efter mötets avslutande. Detta förfaringssätt är felaktigt, och beräkningsgrunden ska vara den som presenterades på mötet, aktbilaga B. Om så inte blir fallet bör mötet förklaras ogiltigt och göras om. Ersättningen ska utgå från lantmätarens värdering i enlighet med det presenterade förslaget till ersättning. Detta är grundat på tjänstemannakunskap och insikt i hur man värderar mark i ett sådant sammanhang. På mötet framkom även att J I, med bakgrund som tjänsteman på länsstyrelsens lantbruksenhet, menar att denna värderingsgrund är den riktiga. För att slippa att genomföra ett nytt möte med ytterligare kostnader för sökanden är det enda vettiga att man utgår från de värdenivåer som presenterats i aktbilaga B. I det fall domstolen inte fastställer dessa bör lantmäterimyndigheten ges i uppdrag att genomföra nya förhandlingar. I dessa ska beräkningen av tomtstorlek också ingå. Denna kan ju rimligen inte vara mindre än den bebyggda delen.

R B och M B yrkar att överklagandet ska avslås. Som grund härför anförs bland annat följande. Bakgrund till förrättningen är att möjliggöra ett generationsskifte där en av döttrarna ska överta gården för att där tillsammans med sin make fortsättningsvis bedriva näringsverksamhet, samt på sikt kunna överta hela den gamla fastigheten. Vid förrättningen presenterade lantmätaren ett förslag, där hon värderade infartsvägen och där vägen var upplöjd till 80 kr/m² – 120 kr/m² och marken mellan lantbrukets ekonomibyggnader till 800 kr/m². Hon påpekade samti-

digt att inga jämförbara köp funnits. De ansåg att lantmätarens beräkningsgrund inte var rimlig, eftersom prisnivån för jordbruksmark för närvarande är högst 40 kr/m² enligt senaste årets gårdsköp, då det gäller fastigheter som enligt senaste översiktsplanen ska vara odlingsmark för överskådlig framtid. Hela vägen, både infarten och marken mellan husen samt den upplöjda markbiten ska tillhöra lantbruksföretaget och borde värderas till högst 40 kr/m². De gav ett väl tilltaget motbud till mötesdeltagarna. De erbjöd 80 kr/m² för vägområdet mellan ekonomibyggnaderna och vägen i övrigt till 40 kr/m². De flesta av de närvarande delägarna accepterade budet. Lantmätarens beslut grundade sig till största delen på deras bedömning, men innehöll några felaktigheter. Eftersom de var väl medvetna om att varje försök att få en ändring skulle öka deras förrättningskostnader, har de låtit saken bero. Enligt fastighetstaxeringen för alla lantbruk är bostad och dess tomt helt skilt från lantbruket, där hela arealen har samma värdering oavsett hur den används ex. för odling, byggnader, upplag, vägar osv. Lantmätaren har värderat ”det marginella råa tomtmarksvärdet är 80 kr/m² för marken närmast bostadshuset”, men bostadshuset ligger inte i närheten av samfälligheten utan det är lantbrukets ekonomibyggnader som ligger intill.

DOMSKÅL

Mark- och miljödomstolen har företagit målet till avgörande utan sammanträde med stöd av 16 kap 8 § 1 st fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL).

Klagandena och några få andra sakägare har i förrättningen haft höga krav på ersättning, 166 600 kr. Det framgår av förrättningsakten att ett flertal sakägare haft väsentligt lägre ersättningskrav än den nyssnämnda gruppen, cirka 35 000 kr. LM har efter övervägande av synpunkter från båda grupperna bedömt att en skälig ersättning ska ligga däremellan. Den beslutade ersättningen uppgår till 59 040 kr. Mark- och miljödomstolen finner inte att LM handskats felaktigt med sin officialprövningsroll vad avser ersättningen. I prövningen i mark-och miljödomstolen kan prövas skälig varje ersättning mellan beslutade 59 040 kr och nu yrkade 166 600 kr. LM:s utredning, handläggning och beslut innebär inte att klagandena eller annan sakägare lidit rättsförlust. Förrättningen ska således inte visas åter till LM på den angivna grunden.

I värderingsfrågan noterar domstolen i första hand följande. Avstyckningen avser en bebyggd del av en jordbruksfastighet och omfattar tomtplats för bostadsbyggnad och flera ekonomibygnader samt jordbruksmark runt tomten. Ändamålet med styckningslotten är bostad i kombination med växtodling. Enligt 5 kap. 10 § FBL ska, om värdet av andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som frångår fastigheten, skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar. Enligt 5 kap. 10a § FBL ska fjärde kapitlet i expropriationslagen tillämpas vid värderingen av egendom, med undantag av 1 § andra stycket i fjärde kapitlet i expropriationslagen. Dock ska även hänsyn tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten (vinstfördelning). I praxis (NJA 1984 s.391) har vid fastighetsreglering för överföring av vissa områden till bebyggda tomter utanför detaljplan tillämpas den s k genomsnittsvärdeметoden. Metoden har ansetts leda till en skälig fördelning av förrättningsvinsten. Då ansökan om förrättningen gjorts efter 1 augusti 2010 skall expropriationslagen i dess lydelse efter detta datum tillämpas.

LM:s ersättningsbeslut grundar sig på att den del av det aktuella området som ligger under en ekonomibygnad värderats efter ett genomsnittligt råtomtsvärde om 800 kr per m² och den del som ligger alldeles intill två sammanbyggda ekonomibygnader har åsatts ett marginellt råtomtsvärde som är 10 % av genomsnittsvärdet, dvs 80 kr per m². För övriga delar av området, som är belägna längre bort från byggnaderna har åsatts ett jordbruksvärde om 40 kr per m². Marknadsvärdena har inte korrigerats av LM med hänsyn till bestämmelsen om 25 % påslag på marknadsvärdet i 4 kap 1 § 2 st. expropriationslagen, vilket ska tillämpas efter den ändring i expropriationslagen som gäller från och med den 1 augusti 2010 genom införandet av lag (2010:832) om ändring i expropriationslagen.

Enligt domstolens mening bör genomsnittsvärdeprincipen tillämpas på den del som utgör tomt för samtliga byggnader. En sådan tomtavgränsning med hänsyn till hävdeförhållandena kan bedömas ge en tomtareal kring 7000 kvm. Inom den sålunda avgränsade tomten faller cirka 329 kvm av regleringsområdet. Det genomsnittsvärde som LM använt avser en tomtstorlek om 1 200 kvm. Genomsnittsvärdet ska istället beräknas på en storlek om 7 000 kvm. Enligt riktvärdeanvisningarna vid

förenklad fastighetstaxering 2009-2011 får den större tomten ett beräknat taxeringsvärde om 848 000 kr. Med tillämpning av den köpeskillingskoefficient, 1.45, som LM använt ger det ett marknadsvärde om 1 230 000 kr. Om motsvarande beräkning görs med anvisningarna till förenklad fastighetstaxering 2012 erhålls ett beräknat taxeringsvärde för 7 000 kvm tomt om 1 013 000 kr. Efter omräkning till marknadsvärdenivå med koefficienten 1.33 erhålls 1 347 000. Från ett sådant värde skall dras en uppskattad värdeandel för markanläggningar. Avdraget kan skäligen bedömas till storleksordningen 250 000 kr. Med ledning av båda de genomförda taxeringsberäkningarna anser domstolen att marknadsvärdet för en råtomt om 7 000 kvm ska bedömas vara 1 050 000 kr. Genomsnittsvärdet blir därmed $1\,050\,000\text{ kr} / 7\,000 = 150\text{ kr per kvm}$. Underlag för domstolens beräkningar, domsbilaga 2.

För regleringsområdet inom tomten blir värdet således $329 \times 150 = 49\,350\text{ kr}$. För de övriga delarna av regleringsområdet, 453 m^2 , bör sättas värdet 40 kr per m^2 i överensstämmelse med Lantmäterimyndighetens utredning avseende jordbruksvärde. Värdet för dessa delar bli således $453 \times 40 = 18\,120\text{ kr}$. Totalt blir värdet därmed avrundat $67\,500\text{ kr}$. Med hänsyn till bestämmelserna i 4 kap.1 § 2 st. expropriationslagen skall därtill göras påslag med 25 %. Ersättningen ska därför bestämmas till $84\,375\text{ kr}$.

Överklagandet skall således delvis vinna bifall och ersättningsbeslutet ändras i enlighet med vad domstolen bestämt. Frågan har sådan karaktär att bestämmelsen i 16 kap 11 § 2 st FBL är tillämplig. Domstolen förordnar således att ändringen skall påverka ersättningen till samtliga ersättningsberättigade sakägare.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 februari 2012.

Lena Stjernqvist

Christer Svenson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Christer Svenson.