



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060108

DOM
2014-10-27
Stockholm

Mål nr
F 3470-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-19 i mål nr F 6358-13, se bilaga

KLAGANDE

1. C E

2. T S

Ombud för 1 och 2: N H

MOTPARTER

1. P D

2. Å G

Ombud för 1 och 2: K H

3. C N-S

4. P S

SAKEN

Omprövning av X i Nacka kommun

Dok.Id 1162210

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		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 2 oktober 2013 i ärende nr AB 126206 samt återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för beslut om att ställa in förrättningen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C E och T S har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut.

Å G och P D har bestritt ändring.

C N-S och P S har varken medgett eller bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i huvudsak följande till utvecklande av sin talan.

C E och T S

Det grundläggande anläggningsbeslutet omfattar inte fastigheten XX varför det beslut som överklagandet avser lagligen inte kan fattas genom en omprövning. Beslutet måste i stället fattas inom ramen för ett nytt grundläggande beslut.

Några sakliga eller objektivt godtagbara skäl att anlägga vägen utanför det område som sedan tidigare upplåtits för ändamålet föreligger inte. Det har inte påståtts föreligga några praktiska eller tekniska svårigheter att anlägga vägen inom det område som upplåtits för ändamålet. Det område som upplåtits för anläggningen räcker dessutom väl till utrymmesmässigt och topografin inom området omöjliggör eller försvårar inte att vägen anläggs där. Den ledningsstolpe som det hänvisas till hade enkelt kunnat flyttas till en kostnad om högst 35 000-40 000 kr.

Mark- och miljödomstolen har underskattat det men som intrånget innebär för fastigheten XX. Ingreppet utgör synnerligt men för fastigheten. Om fastigheten inte skulle anses lida synnerligt men av ingreppet har Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen under alla förhållanden haft att väga det men som intrånget innebär för fastigheten mot de skäl som talar för ingreppet. En sådan proportionalitetsbedömning har överhuvudtaget inte skett.

Intrångsersättningen som fastställts är i vart fall för låg. Det saknas skäl att bestämma ersättningen till mindre än det faktiska markvärdet, dvs. till 2 132 kr per kvadratmeter eller till sammanlagt 149 240 kr.

Det intyg som upprättats av D E, Verkstadsentreprenad Ingarö, som mark- och miljödomstolen hänvisar till i sin dom kan inte tillmätas någon betydelse mot bakgrund av att D E saknar den kompetens som krävs för att göra dylika bedömningar, intygets tillkomstsätt samt att D E upprättat ett nytt intyg i vilket han förklarar att han inte står bakom innehållet i det tidigare intyget.

Å G och P D

Frågan om ianspråktagande av aktuellt markområde har kunnat prövas inom ramen för ett omprövningsförfarande enligt 35 § anläggningslagen.

Bedömningen att vägens nuvarande lokalisering är lämplig och att det finns skäl för att utvidga området för gemensamhetsanläggningen har gjorts av Lantmäteriet efter det att förrättningslantmätaren besiktigt vägen vid besök på platsen. Förekomsten av aktuell ledningsstolpe utgjorde inte huvudskälet till att vägen kom att utföras på aktuell plats utan det berodde även på funktionella skäl. Vägen har blivit byggd enligt principen ”minst kostnad och minst intrång”.

Beträffande frågan om det funnits praktiska eller tekniska svårigheter att anlägga vägen inom det område som ursprungligen upplåtits och bedömningen av om intrånget medfört synnerligt men för fastigheten XX hänvisar Å G och P D till vad Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen anfört. Någon försämring av fastigheten har inte skett och beslutet är proportionerligt. Påstådda kostnader för att flytta ledningsstolpen kan inte vitsordas.

När det gäller frågan om intrångsersättning vill Å G och P D särskilt framhålla följande. Det ianspråktagana området utgörs av en smal remsa utan större betydelse för fastighetens boendevärde eller funktion. Området är 69 kvm stort och fastighetens totalyta är 1 219 kvm. Området utgör en marginell del av fastighetens

totalyta och det är fråga om ett mycket litet intrång. Härtill ska också beaktas att området är lokaliserat i utkanten av fastigheten där terrängen är oländig. Även om området inte ianspråktagits för vägen skulle det vara beläget i direkt anslutning till vägen och inte användbart för byggnation eller liknande. Vidare är området redan belastat med servitut. Det saknas således vid en sammantagen bedömning anledning att bestämma intrångsersättningen på annat sätt än vad Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen gjort.

Mark- och miljödomstolen har inte baserat sitt domslut på felaktiga förutsättningar. Den omständigheten att P E tagit avstånd från uppkommen konflikt innebär inte att han vid arbetenas utförande saknat kompetens att göra adekvata bedömningar för vägens anläggande.

P S och C N-S berörs av detta mål då de äger fastigheten YY som är den andra deltagande fastigheten i gemensamhetsanläggningen.

P S och C N-S

De anser att de inte berörs av målet då de vid tidpunkten för händelserna varken ägde fastigheten YY eller var andelsägare i gemensamhetsanläggningen. Tillgängligheten till deras fastighet påverkas inte av Lantmäteriets beslut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 35 § första stycket anläggningslagen (1973:1149) kan en fråga som behandlats vid en förrättning enligt samma lag prövas vid ny förrättning om det, sedan frågan slutligt avgjorts, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan. Av samma stycke framgår vidare att även utan att sådana förhållanden inträtt får ny förrättning äga rum om ett klart behov av omprövning framkommit.

I förarbetena till bestämmelsen anges att det krävs att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om annat bedömmande av redan föreliggande fakta. I vissa fall bör dock en omprövning ändå kunna medges när före-

liggande fakta bedömts felaktigt, t.ex. när kostnaderna för anläggningens utförande visar sig bli avsevärt högre än man räknat med vid tiden för anläggningsförrättningen (se prop. 1973:160 s. 254).

Beträffande begreppet ”klart behov” har i förarbetena angetts att en viss restriktivitet måste präglade bedömningen av frågan om omprövning av villkoren för anläggningen men att man inte kan bortse från att det i efterhand kan framträda ett klart behov av att kunna modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunna erfarenheter (prop. 1988/89:77 s. 75).

I förevarande fall har det inte inträtt några sådana ändrade förhållanden som skulle kunna föranleda en omprövning av det ursprungliga anläggningsbeslutet. Inte heller har det framkommit ett klart behov av sådan omprövning. Ledningsstolpens placering torde ha varit känd redan vid den ursprungliga förrättningen och kostnaderna för att flytta densamma framstår inte som så betydande att de i sig kan föranleda en omprövning av anläggningen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan vidare inte någon avgörande vikt läggas vid den bedömning som D E gjort avseende vägens dragning.

Mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut ska därför undanröjas och förrättningen återförvisas till Lantmäteriet för beslut om att ställa in förrättningen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Peder Munk, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-03-19
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6358-13

KLAGANDE

1. C E 1/2 XX

2. T S 1/2 XX

Ombud för 1. och 2.:
N H

MOTPARTER

1. Å G 1/2 Y

2. P G 1/2 Y

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens Nacka kommun beslut den 2 oktober 2013 i ärende nr AB126206, se bilaga 1

SAKEN

Omprövning av X i Nacka kommun rörande XX

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 359325

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: mmd.nacka@dom.se		08:30-16:00
		www.nackatingsratt.domstol.se		-

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten Nacka kommun (Lantmäteriet) har den 2 oktober 2013 beslutat om omprövning av gemensamhetsanläggningen X i Nacka kommun. Förrättningen var en omprövningsförrättning enligt 35 § anläggnings-lagen (1973:1149). X har till ändamål väg. Vägen är befintlig. Deltagande fastigheter är YY och Y. Genom beslutet ska 69 kvm av fastigheten XX upplåtas till förmån för gemensamhets-anläggningen för breddning av vägen. Som ersättning för upplåtelsen har Lantmäteriet beslutat att ersättning ska utgå med 300 kr per kvm räknat som ett marginalvärde, dvs. med totalbeloppet 20 700 kr.

YRKANDEN

Ägarna till den belastade fastigheten XX, C E och T S, har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkar att mark- och miljö-domstolen ska undanröja beslutet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

T S och C E har i huvudsak anfört följande.

Genom förrättningsbeslut den 15 september 2011 inrättades en ny gemensamhetsanläggning (X) intill fastigheten XX. För anläggningen uppläts ett område inom fastigheten YY för anläggande av en infartsväg till fastigheterna YY och Y. Deltagande fastigheter i ga:15 är fastigheterna YY och Y och gemensamhetsanläggningen företräds av ägarna till dessa bägge fastigheter i förening. Samtidigt tillskapades ett servitut (0182K-2011/111.2) till förmån för Y, belastande YY, avseende den mark där X gavs rätt att anlägga väg samt dra ledningar.

Bakgrunden till det överklagade beslutet, vilket utgör en omprövning av tidigare anläggningsbeslut, är att P D, ägare till Y och tidigare ägare till Z, i mars 2012 på eget bevåg och utan kännedom för, än mindre något samråd med, ägarna till YY eller XX, utfört omfattande

sprängnings-, grävnings- och schaktningsarbeten för en väg. Detta skedde därtill utan att nödvändigt marklov för åtgärden hade sökts från Nacka kommun.

Därvid uppdagades att P D ianspråktagit mark utanför det upplåtna området inom den deltagande fastigheten YY. Istället hade P D låtit bortspränga 70 kvm (5,5 %) av den intilliggande fastigheten XX, som inte har något att göra med gemensamhetsanläggningen och vars mark inte heller hade upplåtits för sådant ändamål. Den enda förklaring som angivits till detta är att P D ville undvika kostnaden att flytta en ledningsstolpe.

Resultatet av P D åtgärder är, utöver allvarlig skada och intrång på grannfastigheten XX, att en motsvarande yta, inom anläggningsområdet intill fastigheten Z, blivit outnyttjad och i praktiken kan nyttjas av Z.

Några sakliga eller objektivt godtagbara skäl att anlägga vägen utanför det område som sedan tidigare har upplåtits för ändamålet föreligger dock inte. Det har inte ens påståtts föreligga några praktiska eller tekniska svårigheter att anlägga vägen inom det område som upplåtits för ändamålet. Det område som upplåtits för anläggningen räcker också gott och väl till utrymmesmässigt och topografin inom området omöjliggör inte, eller försvårar inte ens nämnvärt, att vägen anläggs inom det tidigare upplåtna området.

Det enda skälet till att Lantmäteriet funnit skäl att ompröva det tidigare beslutet och tillåta att vägen placeras så att delar av XX tas i anspråk för densamma, är att en ledningsstolpe vid gränspunkt 26013 "stod i vägen och kostnaden för en sådan borttagning ville undvikas".

Den ledningsstolpe som hänvisats till har emellertid med lätthet kunnat flyttas, alternativt har man kunnat invänta kommunens planerade nedgrävning av ledningarna, vilket enligt uppgift ändå beräknas ske i närtid. En ensam ledningsstolpe utgör naturligtvis inte skäl att, i strid med tidigare anläggningsbeslut, anlägga vägen

utanför tidigare upplåtet område, därtill utan att ens nödvändigt marklov söktes för åtgärden. Det framstår som än mer uppenbart att mark tillhörande tredje man inte kan tas i anspråk på grund av sådana triviala hinder. Det medför dels ett synnerligt men för XX, dels står konsekvenserna inte i proportion till de skäl som må tala för åtgärden.

Det får särskilt framhållas att de åtgärder som vidtagits inom området inte utförts av X, utan av P D, ägare till Y. X företräds av de deltagande fastighetsägarna (Y och YY) gemensamt och något samråd, eller gemensamma beslut, har överhuvudtaget inte förekommit inom X. Än mindre något gemensamt agerande. Tvärtom har åtgärderna skett helt utan kännedom för ägarna till fastigheten YY och XX och på ett sätt som är både praktiskt och ekonomiskt oförsvarbart och allt för omfattande för att uppnå syftet med vägen.

P D olovliga intrång på grannfastigheten XX, varvid 70 kvm av densamma har sprängts bort och bortforslats, utgör såväl egenmäktigt förfarande, som grov skadegörelse och stöld. Det har förorsakat en värdeminskning av fastigheten XX som vida överstiger det ersättningsbelopp Lantmäteriet beslutat om.

Det bestrids att det olovliga intrånget i sig skulle vara "marginellt" för XX. Att "området redan är belastat med en rättighet" är direkt felaktigt, i vart fall såvitt avser XX. Före det nu överklagade beslutet var XX inte på något sätt belastat av ga:15 eller ledningsservitut. Att den deltagande grannfastigheten YY belastas av ett servitut alldeles intill XX, kan inte rimligen vara ett godtagbart skäl för att minska ersättningen till XX.

Under alla förhållanden saknas, med hänvisning till vad som anförts, skäl att bestämma ersättningen för det olovliga intrånget till mindre än det faktiska markvärdet, det vill säga $2\,132 \text{ kr/kvm}$, eller sammanlagt $70 \times 2\,132 = 149\,240 \text{ kr}$.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149) och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan sammanträde.

Prövningens omfattning

Fastigheterna Y och YY är deltagare i X där den gemensamma vägen är lokaliserad till YY enligt tidigare anläggningsförrättning. Genom Lantmäteriets omprövning breddas vägen och intrång om 69 kvm görs på XX, enbart belastad. Mark- och miljödomstolen ska bedöma riktigheten i Lantmäteriets beslut. De frågor domstolen ska bedöma är dels om vägen har lokaliserats med minsta intrång och dels frågan om skyldigheten att avstå utrymme och i sådana fall rätt till ersättning för denna upplåtelse.

Det noteras även att Lantmäteriet har gjort en självrättelse i protokoll PR3, under redogörelse, så att lydelsen ”*Ansökan rörande delägarförvaltning behandlas inte i denna förrättning utan får ansökas igen på nytt om behov skulle finnas*” ska ersättas med lydelsen ”*Ansökan rörande delägarsammanträde behandlas inte i denna förrättning utan får påkallas om behov skulle finnas*”. Lantmäteriet har till domstolen ställt frågan om domstolen prövar även rättelsebeslutet. Domstolen, som konstaterar att det är fråga om en uppenbar felskrivning eftersom delägarförvaltning inte kräver någon ansökan, noterar att frågan saknar betydelse för prövningen av detta mål. Den föranleder därför ingen åtgärd från domstolens sida.

Gällande rätt

Av det s.k. lokaliseringvillkoret i 8 § anläggningslagen framgår att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Enligt 12 § anläggningslagen får mark för gemensamhetsanläggning tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Enligt 13 § anläggningslagen gäller för upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning att ersättning ska bestämmas enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen som i sin tur hänvisar till 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Om en fastighet som upplåter mark för gemensamhetsanläggning får en ekonomisk skada på grund av upplåtelsen, ska det betalas en intrångsersättning. Den ska motsvara minskningen i marknadsvärdet för fastigheten som upplåter marken.

Lokalisering av vägens breddning

Av förrättningshandlingarna framgår att bredden på det område som omfattas av X vid dess inrättande 2011 var 4–4,5 meter. Det framgår inte av handlingarna om slänter avsågs ingå inom det för gemensamhetsanläggningen upp-låtna området. Det kan konstateras att vägen breddats på den ena sidan av vägen så att XX belastas av vägen längs en sträcka av dryga 40 meter där det bredaste intrånget, ca tre meter, görs vid vägens början mot den befintliga allmänna gatan Enbacken. Av fotografier i handlingarna framgår att vägen i grova drag är klar, dvs. sprängning är klar och dike utfört, men inte färdigställd.

Lantmäteriet menar att den situationen att en anläggning inte blir anlagd på exakt plats som enligt beslutet (från 2011) inte hör till ovanligheterna och speciellt inte när höjdförhållandena gör att schaktning/sprängning måste utföras. Att i ett tidigt skede bestämma hur en väg ska dras kan vara svårt och på grund av yttre förutsättningar kan ibland skärningen göra att ett större område måste tas i anspråk. Det anges i beslutet att för att förhindra oklarheter vid gränsdragningar samt för att utdela ersättning för intrånget, görs en omprövning enligt 35 § anläggningslagen. I beslutet anges vidare bl.a. följande. För att få en fungerande väganlutning har man varit tvungen att spränga större mängder berg än vad som kunde uppskattas vid förrättningen då X bildades. Varför sprängningarna inte har gjorts närmare

Z kan förklaras av att en befintlig elstolpe stod i vägen och kostnaden för sådan borttagning ville undvikas.

Av förrättningshandlingarnas aktbilaga A1, underbilaga 1, bilagd skrivelse från D E, Verkstadsentreprenad Ingarö, framgår att lokaliseringen av ett dike och höjdförhållanden på XX har påverkat att vägens breddning i sin helhet belastar XX. Det anges vidare att vägen har anlagts på den enda möjliga marknivån med hänsyn till ursprungliga markförhållanden.

Lantmäteriet konstaterar att vägen tycks ha blivit byggd enligt principen minst kostnad och minst intrång. Mark- och miljödomstolen finner att utredningen i målet inte ger stöd för att göra en annan bedömning än den Lantmäteriet gjort, dvs. domstolen delar Lantmäteriets bedömning i denna del.

Skyldighet att avstå utrymme

Fråga uppkommer då om skyldigheten att avstå utrymme för aktuell väg.

Lantmäteriet anser att utrymme kan tas i anspråk på XX och att det inte förorsakar synnerligt men för fastigheten. Utrymmet är begränsat till 69 kvm av fastighetens totala areal om 1 219 kvm, dvs. ca 5,7 %. Mark- och miljödomstolen konstaterar även att området inte är att betrakta som ett samlat område utan som en smal remsa utan större betydelse för fastighetens boendevärde eller funktion. Intrånget kan därmed inte anses utgöra synnerligt men för fastigheten. Domstolen delar därmed Lantmäteriets bedömning även i denna del.

Intrångsersättning

Fråga uppkommer då slutligen vilken rätt till ersättning som föreligger på grund av aktuell upplåtelse av utrymme. Den belastade fastigheten XX är taxerad med typkoden 210, dvs. småhusenhet, tomtmark till helårsbostad. Fastigheten har en areal av 1 219 kvm och har taxeringsvärdet 858 000 kr. Enligt fastighetsregistret är fastigheten belastad av ett avtalsservitut för ledning med aktbeteckning 0182IM-13/13626.1 till förmån för YY. Av förrättningshandlingarna framgår att

det för gemensamhetsanläggningen ianspråktagna området belastas av detta servitut för nerläggning av ledning.

Ägarna till den belastade fastigheten XX, G E och T S, yrkar att ersättningen ska bestämmas utifrån ett genomsnittsvärde av 2 132 kr per kvm. De hävdar även att det är direkt felaktigt att fastigheten före det överklagade beslutet på något sätt skulle vara belastad av ett ledningsservitut.

Ägarna till Y, P D och Å G, har under handläggningen hos Lantmäteriet yrkat att ersättning ska utgå motsvarande 300 kr per kvm för av gemensamhetsanläggningen berört område.

Lantmäteriet anger i sitt beslut att det är rimligt att genomsnittsvärdet ligger på 2 132 kr kvm. Det marginella ingreppet och att området redan är belastat med en rättighet gör dock enligt Lantmäteriet sammantaget att den yrkade ersättningen från Y på 300 kr per kvm är skälig.

Mark- och miljödomstolen anser liksom Lantmäteriet att genomsnittsvärdet 2 132 kr per kvm är skäligt. Frågan är då om ersättning ska beräknas utifrån genomsnittsvärdet eller marginalvärdet och i sådana fall hur stort marginalvärdet ska vara. Det kan konstateras att den för breddningen av gemensamhetsanläggningen belastade fastigheten XX även belastas av ett avtalsservitut för ledning. Lantmäteriet har dessutom konstaterat att just det ianspråktagna området belastas av ett avtalsservitut för nerläggning av ledning. G E och T S har inte kunnat visa att avtalsservitutet inte gäller. Domstolen anser därför att det område som avses tas i anspråk för breddning av vägen redan är ianspråktaget av ett servitut för ledning. Domstolen delar Lantmäteriets bedömning att intrångsersättningen ska beräknas utifrån ett marginalvärde. Det för vägens breddning ianspråktagna området är dryga 40 meter långt och 0–3 meter brett med en sammanlagd area av 69 kvm, dvs. ca 5,7 % av fastighetens area. Området är vidare, som ovan anförts, inte att betrakta som ett samlat område utan som en smal remsa utan större betydelse för fastighetens boendevärde eller funktion. Lantmäteriet bedömer

marginalvärdet till 10–15% av genomsnittsvärdet eller 300 kr per kvm. Domstolen anser att den bedömningen är rimlig och finner ingen anledning att göra en annan bedömning än Lantmäteriet.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som Lantmäteriet vad avser lokaliseringen av vägens breddning, skyldigheten att avstå utrymme och skälig intrångsersättning. Vad de klagande i övrigt anfört medför ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås och Lantmäteriets beslut står därmed fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 9 april 2014.

Erika Ekman

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Erika Ekman, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.