



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2014-06-25
Stockholm

Mål nr
F 7230-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-28 i mål nr F 137-12, se bilaga

KLAGANDE

1. E v D

2. E v D

Ombud för 1-2: T L

MOTPARTER

1.L L

Ombud 1: R G H

Ombud 2: M H

2. Fastighetsaktiebolaget Bremia,

3. K N

4. K N

Dok.Id 1147333

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
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

SAKEN

Ersättningsbeslut berörande gemensamhetsanläggningarna X och Y i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår E v Ds och E v D yrkande om undanröjande av domen och avvisning av L Ls talan.
 2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom i fråga om ersättningen för upplåtet utrymme för X och Y och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för förnyad prövning.
 3. Mark- och miljödomstolen har att pröva frågan om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen i samband med att målet avgörs.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E v D och **E v D** (makarna v D) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa Lantmäteriets beslut. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och avvisa L Ls talan alternativt återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för ny handläggning.

Makarna v D har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria dem från skyldighet att ersätta L L för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, och tillerkänna dem ersättning för sina egna rättegångskostnader i samma instans.

L L har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Makarna v D och **L L** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Makarna v D har bl.a. anfört att L Ls talan borde ha avvisats då hans överklagande inte innehöll uppgift om vem som var svarande. De har vidare hävdats att skillnaden i genomsnittsvärdet inte grundas på någon sakkunnigutredning och att L L inte åberopat någon bevisning som styrker marknadsvärdet 2 500 kr per kvm. Beträffande annan ersättning anser de att det inte finns någon bevisning som ger anledning till att frånga Lantmäteriets bedömning. I rättegångskostnadsdelen har de ansett att ett ombudsarvode om 88 875 kr för ombudets och T Js arbete är oskäligt.

L L har bl.a. anfört att han överklagade Lantmäteriets beslut om ersättning utan att ange någon motpart och att det inte existerade någon samfällighet då samt att invändningen borde ha gjorts redan i underinstansen. Han har vidare ansett att mark-

och miljödomstolen haft ett gediget underlag för sin dom genom T Js utredning och syn på platsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

När en gemensamhetsanläggning inrättas bildar de fastigheter som berörs av anläggningen en samfällighet. Delägarna i samfälligheten ska tillsammans svara för kostnaderna för anläggningens utförande och drift. Hur kostnadsfördelningen mellan berörda fastigheter kommer att bli bestäms av andelstal. Av 15 § anläggningslagen framgår bl.a. att andelstalen bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen respektive den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Av Lantmäteriets beslut om ersättning för upplåtet utrymme m.m. för X och Y framgår att ersättningen ska betalas av anläggningssamfälligheterna. Fördelningen av kostnaderna mellan berörda fastigheter har skett i enlighet med beslutade andelstal. Lantmäteriets ersättningsbeslut överklagades av L L, och makarna v D har överklagat mark- och miljödomstolens beslut såvitt avser X. Ersättningsbeslutet i den del som berör Y har inte överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

L Ls överklagande av ersättningsbesluten innebar att samtliga deltagande fastigheter i de båda gemensamhetsanläggningarna blev berörda och således blev fastighetsägarna motparter i processen. Något rättegångsfel i den delen har inte förekommit vid mark- och miljödomstolen. Makarna von Dahns yrkande om undanröjande av domen och avvisning av L Ls talan ska därför avslås.

Fördelningen av kostnaderna för den mark som tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning ska alltså följa fastställda andelstal. Lantmäteriets beslut om andelstal har inte överklagats och har således vunnit laga kraft.

Mark- och miljödomstolen har kommit fram till att ägarna av Z och X1, som ingår i både X och Y, ska betala en högre andel av intrångsersättning än den Lantmäteriet beslutat om med motiveringen att dessa fastigheters genomsnittsvärde är ca 40 procent högre än genomsnittsvärdet för Y1 och Z1. Men eftersom delägarna i samfälligheterna tillsammans ska svara för intrångsersättningen innebär de av domstolen höjda värdena en högre intrångsersättning att fördela på övriga fastigheter som har del i respektive anläggning i enlighet med bestämda andelstal. Mark- och miljödomstolens dom innebär att fördelningen av kostnaderna på respektive fastighet inte följer de andelstal som beslutats av Lantmäteriet.

Mark- och miljödomstolen har i domslutet inte angivit vilken ersättning som belöper på respektive samfällighet utan endast den sammanlagda ersättning som respektive fastighetsägare ska betala för båda gemensamhetsanläggningarna. Härigenom går det inte att utan betydande svårighet bedöma vilken ersättning som belöper på var och en av X och Y och hur kostnaderna fördelas på respektive fastighetsägare.

Mark- och miljödomstolens dom innehåller således flera fel som inverkat på målets utgång och som Mark- och miljööverdomstolen inte kan rätta till. Domen bör därför undanröjas även i lagakraftvunnen del och målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för ny behandling.

Frågan om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen får prövas av mark- och miljödomstolen i samband med att målet avgörs där.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, och f.d. hovrättsrådet Rose Thorsén.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Elena Landberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-28
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 137-12

KLAGANDE
L L

Ombud 1: R G H

Biträdd av T J

Ombud 2: M H

MOTPARTER

1. Fastighetsaktiebolaget Bremia

2. K N

3. K N

4. E v D

5. E v D

Dok.Id 321255

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		-

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten Nacka kommuns beslut 2011-12-12 i ärende nr AB106037, se bilaga 1

SAKEN

Ersättningsbeslut berörande Z1 m.fl.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäterimyndigheten Nacka kommuns ersättningsbeslut, såvitt avser ersättning till ägaren av Z1 på så sätt att återstående ersättning, utöver tidigare utbetalt förskott, ska utbetalas enligt följande.
 - Ägaren av Y1 ska betala totalt 43 048 kr (17 749 kr i intrångs-ersättning och 25 299 kr i annan ersättning) till ägaren av Z1.
 - Ägaren av Z ska betala totalt 108 539 kr (83 240 kr i intrångs-ersättning och 25 299 kr i annan ersättning) till ägaren av Z1. - Ägaren av X1 ska betala totalt 25 846 kr (547 kr i intrångs-ersättning och 25 299 kr i annan ersättning) till ägaren av Z1. På beloppen ska utgå ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från och med den 30 januari 2012 till dess betalning sker eller tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till dess betalning sker.
 2. Fastighetsaktiebolaget Bremia, K N, K N, E v D och E v D ska solidariskt ersätta L L för rättegångskostnader med 97 125 kr, varav 33 000 kr för ombudsarvode, 55 875 kr för tekniskt biträde av T J och 8 250 kr för mervärdesskatt, jämte ränta på beloppet 97 125 kr enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Genom anläggningsbeslut den 12 december 2011 inrättade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (LM) två nya gemensamhetsanläggningar avseende väg, Nacka X och Y. X berör fastigheterna Y1, Z1, Z och X1. Y berör Y1 och X1. L L överklagade LM:s anläggningsbeslut samt i anslutning till detta, beslut om förtida tillträde, ersättningsbeslut, beslut om fördelning av förrättningskostnader och beslutet om förskott på ersättning.

Mark- och miljödomstolen avskrev efter återkallelse av L L i beslut den 8 februari 2012 målet såvitt avser anläggningsbeslutet och beslutet om fördelning av förrättningskostnader och avlog överklagandet av beslutet om förtida tillträde. I beslut samma dag (i mål nr F 97-12) avlog mark- och miljödomstolen L Ls överklagande av beslutet om förskott på ersättning. Besluten har vunnit laga kraft. Ägarna av Y1, Z och X1 har betalat förskott till L L med 307 016 kr enligt LM:s beslut i denna del.

Det som återstår att pröva i målet är alltså LM:s ersättningsbeslut såvitt avser ersättning till ägaren av Z1. Ägaren, LL, ska enligt beslutet erhålla inträngsersättning samt annan ersättning för väg från ägarna av Y1, Z och X1 enligt följande.

- Ägaren av Y1 ska betala 23 572 kr (X), 142 320 kr (Y) och 11 250 kr (annan ersättning), totalt 177 142 kr.
- Ägaren av Z ska betala 23 572 kr (X), 142 320 kr (GA:15) och 11 250 kr (annan ersättning), totalt 177 142 kr.
- Ägaren av X1 ska betala 18 235 kr (X) och 11 250 kr (annan ersättning), totalt 29 485 kr.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

L L har yrkat att han ska erhålla i första hand 580 252 kr och i andra hand 547 726 kr avseende annan ersättning och intrångsersättning enligt följande.

Annan ersättning – väg

L L har yrkat att han ska erhålla annan ersättning från ägarna av Y1, Z och X1 med:

- i första hand 36 141 kr vardera, totalt 108 423 kr och
- i andra hand 25 299 kr vardera, totalt 75 897 kr,

samtliga belopp inklusive mervärdesskatt.

Annan ersättning – förrättningskostnader

L L har yrkat att han ska erhålla annan ersättning från ägarna av Y1, Z och X1 med totalt 32 621 kr att fördelas lika mellan de tre fastig-heterna.

Intrångsersättning

L L har yrkat att han ska erhålla intrångsersättning om 439 208 kr från ägarna av Y1, Z och X1 enligt följande.

- Ägaren av Z ska betala 220 000 kr avseende Y och 26 715 kr avseende X, totalt 246 715 kr.
- Ägaren av Y1 ska betala 150 000 kr avseende Y och 15 778 kr avseende X, totalt 165 778 kr.
- Ägaren av X1 ska betala 26 715 kr, avseende X.

Ränta m.m.

L L har yrkat att samtliga belopp ska räknas upp i enlighet med konsumentprisindex (KPI) från och med värdetidpunkten samt ränta enligt 5 § räntelagen från och med värdetidpunkten. Därtill har L L yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Samtliga **motparter** har bestritt yrkandena och motsatt sig ändring av LM:s beslut.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

L L har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

Intrångsersättning

Beräkningarna av ersättningarna är felaktigt utförda. LM har beslutat att värdet per kvadratmeter ska vara lika för samtliga berörda fastigheter. Hänsyn har därmed inte tagits till att två av fastigheterna, Z och X1, från en hög klippa har en magnifik oskyddad sjöutsikt medan de två andra fastigheterna ligger indragna bakom och med en utsikt hindrad av bebyggelsen på de förstnämnda fastigheterna. Av synen framgår tydligt att det är stor skillnad mellan fastigheterna vad gäller till-gången på sjöutsikt samt att detta måste få stor betydelse vid värderingen. T Js värdering av Z och X1 till ca 5–6 miljoner kr är i underkant med tanke på sjöutsikten. Något ortsprismaterial har inte tagits fram eftersom detta inte skulle tillföra något i målet.

T Js PM

Till stöd för ersättningsberäkningen har L L hänfört sig till PM upp-rättad av T J vari bl.a. följande redovisas.

Ersättningsbedömning

Enligt fastighetstaxeringen finns en klassificering av läget i förhållande till närheten till strandlinjen. Det finns två lägen som bedöms strandnära, belägenhetsklass 2 = utan egen strand men byggnadsplatsen ligger inom 75 m från strandlinjen och belägenhetsklass 3 = byggnadsplatsen ligger inom 76–150 m från strandlinjen. Om kortaste möjliga gångavstånd från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m till strandlinjen ska strandnära tomter klassas som inte strandnära eller belägenhetsklass 4. Detta synes vara förklaringen till att fastigheterna Z och X1 icke klassats som strandnära. Fastighetstaxeringens klassning av strandnära tomter innebär en schablon som bygger på närheten till stranden. I många fall innebär ett strandnära läge med klass 2 sjöutsikt och inom klass 3 kan det för vissa tomter finnas en begränsad sjöutsikt. T J anser att den klassificering som finns i fastighetstaxeringen vad gäller strandnära läge bör kunna utgöra underlag för

att värdera den attraktiva sjöutsikten som finns för tomterna Z och X1, samt för den begränsade sjöutsikt som finns för fastigheterna Y1 och Z1.

Enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2012–2014 ingår fastigheterna i riktvärdeområde 0182546. Normaltomtens riktvärde är 2 600 000 kr för en tomt med arean 2 000 m² inom belägenhetsklass 4. För tomter inom belägenhetsklass 3 (75–150 m) är faktorn 1,4 och för tomter inom belägenhetsklass 2 (0–75 m) är faktorn 2,0. Detta innebär att enligt fastighetstaxeringen är marknadsvärdet för en normaltomt $1,33 \times 2\,600\,000\text{ kr} = 3\,458\,000\text{ kr}$. För en tomt inom belägenhetsklass 3 (75–150 m från strandlinjen) är marknadsvärdet 4 841 000 kr, samt för klass 2 (0–75 m) 6 916 000 kr. Frågan är hur den attraktiva sjöutsikten för fastigheterna Z och X1 ska bedömas påverka tomtens marknadsvärde i förhållande till normaltomtens marknadsvärde i området. Detsamma gäller hur den begränsade sjöutsikten för fastigheterna Y1 och Z1 bedöms påverka tomternas marknadsvärde i förhållande till normaltomterna i området.

Med hänsyn till vad som här ovan redovisats är T Js analys, att fastigheterna Y1 och Z1 har ett marknadsvärde som ligger på nivån 3,5–4,0 mkr och att marknadsvärdet för fastigheterna Z och X1 uppgår till mellan 5,0–6,0 mkr. Med normaltomtens area 2 000 m² innebär det för fastigheterna Y1 och Z1 ett genomsnittsvärde om 1 875 kr/m² tomtarea och för fastigheterna Z och X1 ett genomsnittsvärde om 2 750 kr/m² tomtarea.

Y omfattar den bakre delen av vägen och fastigheterna Y1 och Z har vardera ett andelstal på 1 eller en andel om 50 procent. GA-anläggningens ianspråktaga area är 205 m², vilket innebär att de två fastigheternas andel motsvarar vardera en area om 102,5 m². Ersättningen bör enligt ovanstående bedömas utifrån de deltagande fastigheternas marknadsmässiga genomsnittliga tomtvärden. Detta innebär för fastigheten Z en ersättning om $102,5\text{ m}^2 \times 2\,750\text{ kr/m}^2 = 281\,875\text{ kr}$ och för fastigheten Y1 en ersättning om $102,5\text{ m}^2 \times 1\,875\text{ kr/m}^2 = 192\,187\text{ kr}$. Fastigheten Z1 bidrar med en area om 160 m² av sammanlagt 205 m², vilket innebär att ägaren till fastigheten Z1 ska erhålla en andel om

160/205 av ersättningen 281 875 kr = 220 000 kr från ägaren av fastigheten Z. På motsvarande sätt ska ägaren till fastigheten Z1 erhålla en andel om 160/205 av ersättningen 192 187 kr = 150 000 kr från ägaren av fastigheten Y1.

X omfattar den främre delen av vägen och fastigheterna Y1, Z1, Z och X1 har vardera ett andelstal på 1 eller en andel om 25 procent. GA-anläggningens ianspråktaga area är 53 m², vilket innebär att de fyra fastigheternas andel motsvarar vardera en area om 13,25 m². Ersättningen bör enligt ovanstående bedömas utifrån de deltagande fastigheternas marknadsmässiga genomsnittliga tomtvärden. Detta innebär för fastigheterna Z och X1 vardera en ersättning om 13,25 m² á 2 750 kr/m² = 36 437 kr och för fastigheterna Y1 och Z1 en ersättning om 13,25 m² á 1 875 kr/m² = 24 844 kr. Fastigheten Z1 bidrar med en area om 50 m² av sammanlagt 53 m², vilket innebär att ägaren till fastigheten Z1 ska erhålla en andel om 50/53 av den ersättningen 36 437 kr = 34 375 kr från ägarna till fastigheterna Z och X1 och 50/53 av ersättningen 24 844 kr = 23 438 kr från ägaren av fastigheten Y1.

Fastigheten Z1 har en andel motsvarande 25 procent av X, vilket ska dras från den ersättning som den fastigheten ska erhålla. Den sammanlagda ersättningen för markupplåtelseerna av X blir då 2 x 36 437 kr + 2 x 24 844 kr = 122 562 kr, vilket med en andel om 25 procent innebär att samtliga deltagande fastigheter ska bidra med en andel av markersättningen om 30 640 kr. Således ska ägaren av fastigheten Z1 erlægga en markersättning för X motsvarande 30 640 kr, vilket innebär att avräkning skall göras med en fjärdedel, gentemot de andra deltagande fastigheternas ägare eller ett avdrag om 7 660 kr till vardera övriga deltagande fastigheters ägare.

En mellanlikvid ska därmed utgå från ägaren till fastigheten Z med 34 375 kr - 7 660 kr = 26 715 kr till ägaren av fastigheten Z1. Motsvarande ska belopp 26 715 kr erläggas av ägaren till fastigheten X1 till ägaren av fastigheten Z1. Slutligen ska enligt motsvarande princip ägaren till fastigheten

Y1 erlægga 23 438 kr - 7 660 kr = 15 778 kr till ägaren av fastigheten Z1.

Sammanfattning

Med hänsyn till ovanstående bedöms att ägaren till fastigheten Z1 ska er-hålla en ersättning eller mellanlikvid för upplåtet utrymme till Y, av deläggande fastigheten Z med 220 000 kr och från deläggande fastigheten Y1 med 150 000 kr.

Med hänsyn till ovanstående bedöms att ägaren till fastigheten Z1 ska er-hålla en ersättning eller mellanlikvid för upplåtet utrymme till X, av ägaren till deläggande fastigheten Y1 med 15 778 kr och av ägaren till fastigheten Z med 26 715 kr, samt motsvarande belopp 26 715 kr, av ägaren till fastigheten X1.

Annan ersättning – väg

Vägen anlades mellan år 1976 och 1980. Den har kontinuerligt underhållits och har varit i samma skick från det att den anlades fram till värdetidpunkten. I första hand ska det därför inte ske någon reducering av ersättningen med hänsyn till förslitning. I andra hand godtas att en reducering görs med 30 procent. Enligt den kostnads-kalkyl som B B upprättat uppgår nyanläggningskostnaden till 115 650 kr. Tre fjärdedelar av denna summa blir 86 738 kr. Därtill kommer mervärdesskatt med 25 procent, totalt 108 423 kr. Vid en jämförelse med anbud avseende den aktu-ella vägsträckan från Vivaldi AB (214 000 kr) och Frentab Entreprenad & Söner AB (195 000 kr) som getts in i målet framstår B Bs kostnadskalkyl som en låg uppskattning.

Annan ersättning – förrättningskostnader

Beloppet avser den fjärdedel av förrättningskostnaderna som L L beta-lat in till LM för den utförda åtgärden. Det är inte motiverat att han ska betala förrättningskostnader eftersom han kunde ha avstått från att delta i gemensamhets-anläggningen.

K N och K N (N) har anfört i huvudsak följande till stöd för sitt bestridande. LM:s värdering utförd av S B är mer tillförlitlig än den som L L åberopar. Bs beräkning av ge-nomsnittsvärdet bygger på ortsprisindex justerat för sjöutsikt. Man kan anta att en del av sjöutsikten och det sjönära läget avspeglas redan i ortsprisindex då Älgö be-står av många fastigheter med liknande läge som dessa. B justerar dessutom upp genomsnittsvärdet från 1 568 kr/m² till 1 779 kr/m² för att kompensera för sjö-utsikten. T Js värdering bygger på en persons subjektiva åsikt (hans egen) att ”sjöutsikten är mycket vid och vacker för fastigheterna Z och X1” J gör därefter en egen värdering av fastigheterna genom att kvalificera dem i klasser som de inte tillhör enligt Skatteverket. B gör i sin värdering kontrollen att summan täcker marknadsvärdesminskningen för avträdande fastig-heter och ej är oskäligt hög för tillträdande fastigheter. J presenterar ingen motsvarande rimlighetsanalys.

J verkar delvis ha missförstått begreppet vinstdelning och verkar mena att avträdande fastigheter ska ha del av tillträdande fastigheters marknadsvärde som är högre p.g.a. sjöutsikt. Principen om vinstdelning syftar till att ersättningen ska bestämmas till lägst marknadsvärdesminskningen för den avträdande fastigheten och högst marknadsvärdesökningen för den tillträdande fastigheten. Med marknadsvärdesökning menas den ökning som kommer av att man genomför åtgärden, i detta fall, inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. Den syftar ej till att en fastighet ska ha del av en annans värde som kommer sig ur andra egenskaper så som sjöutsikt. Enligt rättspraxis tillämpar man sedan genomsnittsvärdesprincipen när man bedömer vinstdelningen. Vid synen är det tydligt att man har fotograferat fastigheterna på en helt annan plats än den där den aktuella vägen går. Det är dock ett genomsnittsvärde för den mark som avträtts till förmån för gemensamhetsanläggningarna som ska beräknas.

Enligt protokoll var L Ls väg byggd på kommunens mark utan servitut varför de ifrågasätter att L L ska ha ersättning för vägen. K N har i egenskap av markentreprenör utfört byggnationen av den nya vägen.

Den gamla vägen var felaktigt byggd enligt nutida standard varför en värdering baserad på anbud på en ny väg, enligt nutida standard, ej är relevant. Den gamla vägkroppen bestod t.ex. bitvis av jord och rötter på berghällar och kunde inte någons utmed sträckningen utgöra underlag för den nya vägen. Därför ifrågasätter de varför L L ska få ett högre belopp för den gamla vägkroppen. Den nya vägkroppen var dessutom en förutsättning för att L L skulle kunna få vatten och avlopp draget till sin fastighet. Eftersom vägen är byggd på 70-talet av fastighetsägaren själv och inte av Skanska år 2012 bör inte L L få ersättning för nyproduktionskostnaden beräknad av Skanska.

Det stämmer inte att L L kunde ha avstått från att delta i gemensamhetsanläggningen. Av LM:s beslut framgår att utfartsfrågan enligt lagakraftvunnen detaljplan är förutsatt att lösas genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Att förrättningen blev så kostsam går att härleda till att L L motsatte sig den sökta åtgärden.

E v D och E v D samt Fastighetsaktiebolaget Bremia har åberopat samma grunder och omständigheter som N.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter att sammanträde och syn på fastigheterna Y1, Z1, Z och X1 har hållits. Vid sammanträdet har vittnesförhör hållits med B B.

Allmänt

Mark- och miljödomstolen konstaterar följande. Intrång till följd av en upplåtelse för gemensamhetsanläggning ska ersättas enligt bestämmelserna i 13 § anläggningsslagen (1973:1149) (AL). Denna paragraf hänvisar till 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Av 4 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719) (ExL) framgår att intrångsersättning ska bestämmas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommit. I detta fall har reglerna om vinstdelning tillämpats och hänsyn ska även tas till det särskilda värde

som egendomen har för den tillträdande fastigheten (genomsnittsvärdeprincipen). Parterna är eniga om att denna princip ska tillämpas vid beräkningen av ersättningen. Parterna är även eniga om värdetidpunkten, den 30 januari 2012.

De frågor som domstolen har att ta ställning till är i första hand storleken på intrångsersättningen och hur stor ersättning som ska utgå för den vägkropp som kommer att utgöra del av gemensamhetsanläggningen.

Intrångsersättning

LM har i sin värdering grundat beräkningen av genomsnittsvärdet på tre köp av obebyggd tomtmark och sex köp avseende tomtmark med enklare fritidshusbyggnader inom Nacka kommun. Materialet indikerar en prisnivå mellan 3 000 000 – 3 500 000 kr. Genomsnittlig tomtstorlek i ortsprismaterialet är ca 2 000 m². LM har korrigerat ortsprismaterialet dels för att kompensera för byggnadsvärdet för de bebyggda fastigheterna, dels med hänsyn till att Y1, Z1, Z och X1 har sjöutsikt. Med dessa justeringar kommer LM fram till ett värde om 3 500 000 kr eller 1 779 kr/m² tomtareal (TA). Vid beräkningen av ersättningen har LM tillämpat samma genomsnittsvärde för de fyra fastigheterna och jämför därmed indirekt värdeinverkan av sjöutsikten för dessa.

L L har gjort gällande att genomsnittsvärdet för Y1 och Z1 är 1 875 kr/m² och att genomsnittsvärdet för Z och X1 är 2 750 kr/m². L redovisar inget eget ortsprismaterial, men korregerar de i LM:s värdering redovisade genomsnittsvärdena dels avseende rivningskostnad för byggnaderna, dels med hänsyn till den för Z och X1 attraktiva sjöutsikten. Vid beräkningen av ersättningen har genomsnittsvärdeprincipen tillämpats utifrån dessa olikheter i genomsnittsvärde.

Mark- och miljödomstolen har vid synen kunnat konstatera att sjöutsikten för Z och X1 är extraordinär och att denna har en betydande inverkan på värdet. När det gäller sjöutsikten för Y1 och Z1 är denna mer begränsad. Domstolen finner att det av LM förutsatta genomsnittsvärdet för Y1 och Z1, som

korregerats för begränsad sjöutsikt, 1 779 kr/m² ska utgöra grund för den fortsatta beräkningen. Det L L framhållit om rivningskostnader för mindre fri-tidshus föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

När det gäller genomsnittsvärdet för Z och X1 konstaterar domstolen att fastigheterna är taxerade som ej strand eller strandnära (belägenhetsklass 4). Detta beror på att gångavståndet till strandlinjen är mer än 300 m. För att beakta värdeinverkan av den extraordinära sjöutsikten har L L korregerat värdet med hänsyn till de värdeskillnader (belägenhetsfaktorer) som gäller vid fastighetstaxeringen. Dessa faktorer har vid den förenklade fastighetstaxeringen 2012 ansetts utgöra 1,4 för strandnära fastigheter tillhörande belägenhetsklass 3 och 2,0 för strandnära fastigheter tillhörande belägenhetsklass 2. Normaltomtens värde är 2 600 000 kr.

Domstolen konstaterar att något ortsprismaterial eller annat värderingsunderlag som kartlägger inverkan av sjöutsikt inte har presenterats i målet och att den kartläggning som gjorts i samband med fastighetstaxeringen därför får tjäna som underlag för att beakta värdeinverkan av sjöutsikten för Z och X1.

Fastigheterna är taxerade som ej strand eller strandnära (belägenhetsklass 4). Sjöutsikt förutsätts för belägenhetsklass 1 och 2 om annat ej angetts i riktvärdeangivelsen. Någon sådan förutsättning avseende sjöutsikt finns inte för nu aktuellt värdeområde. L L har bedömt skillnaden mellan genomsnittsvärdena för Z och X1 respektive Y1 och Z1 till ca 47 procent. Skillnaden mellan belägenhetsklass 2 och 3 är ca 43 procent. Domstolen delar L Ls bedömning att sjöutsikten för Z och X1 svarar mot den som kan antas förutsättas för belägenhetsklass 2. Den omständigheten att gångavståndet till strandlinjen är mer än 300 m torde i detta sammanhang ha en mer begränsad inverkan på värdet. Det längre gångavståndet bör dock beaktas och domstolen finner mot denna bakgrund att fastigheterna Z och X1 har ett genomsnittsvärde som kan uppskattas till 2 500 kr/m². Detta innebär ett ca 40 procent högre genom-

snittsvärde än Y1 och Z1 där utgångspunkten vid värderingen är en begränsad sjöutsikt.

I det fortsatta kommer genomsnittsvärdet 1 799 kr/m² att gälla för Y1 och Z1 och 2 500 kr/m² gälla för Z och X1.

Mot bakgrund av ovanstående beräknas intrångsersättningen enligt följande.

Y, 205 m²

Fastighet	Andel (%)	Areal (m)	Värde (kr/m ²)	Värde (kr)
Y1	50	102,5	1 799	184 398
Z	50	102,5	2 500	256 250
Summa:				440 648

160 m² av ytan för Y ligger på fastigheten Z1.

Ersättningen som ägaren till Y1 ska betala till ägaren av Z1 blir: 143 920 kr (184 398 x 160/205).

Ersättningen som ägaren till Z ska betala till ägaren av Z1 blir: 200 000 kr (256 250 x 160/205).

Genomsnittliga ersättningen för de 160 m² blir ca 2 150 kr/m², vilket får anses utgöra en rimlig vinstdelning.

GA:14, 53 m²

Fastighet	Andel (%)	Areal (m)	Värde (kr/m ²)	Värde (kr)
Y1	25	13,25	1 799	23 837
Z1	25	13,25	1 799	23 837
Z	25	13,25	2 500	33 125
X1	25	13,25	2 500	33 125
Summa:				113 924

50 m² av ytan för X ligger på fastigheten Z1. Andelen ska dock reduce-ras med de 25 procent som Z1 själv har i X. Genomsnittlig ersättning är 28 481 kr och 25 procent av detta är 7 120 kr.

Ersättningen som ägaren av Y1 ska betala till ägaren av Z1 blir: 15 947 kr (23 837 x 50/53 - 7 120 = 15 367).

Ersättningen som ägaren av Z ska betala till ägaren av Z1 blir: 24 130 kr (33 125 x 50/53 - 7 120 = 24 130).

Ersättningen som ägaren av X1 ska betala till ägaren av Z1 blir: 24 130 kr (33 125 x 50/53 - 7 120 = 24 130).

Genomsnittliga ersättningen för de 50 m² blir ca 2 284 kr/m², vilket får anses utgöra en rimlig vinstdelning.

Sammanfattningsvis innebär detta följande:

Intrångsersättningen som ägaren av Y1 ska betala till ägaren av Z1 blir 159 287 kr (143 920 + 15 367). Förskott har utgått med 141 714 kr. L L har yrkat att intrångsersättningen ska uppräknas med KPI från den 30 janu-ari 2012 till dagen för dom. KPI i januari 2012 var 311,85 och 314,54 i maj 2013 (senast fastställda index). Mellanskillnaden, 17 573 kr, ska således räknas upp med 1,01 (314,54/311,85). Det uppräknade beloppet blir 17 749 kr.

Ersättningen som ägaren av Z ska betala till ägaren av Z1 blir: 224 130 kr (200 000 + 24 130). Förskott har utgått med 141 714 kr. L L har yrkat att intrångsersättningen ska uppräknas med KPI från den 30 janu-ari 2012 till dagen för dom. KPI i januari 2012 var 311,85 och 314,54 i maj 2013. Mellanskillnaden, 82 416 kr, ska således räknas upp med 1,01 (314,54/311,85). Det uppräknade beloppet blir 83 240 kr.

Ersättningen som ägaren av X1 ska betala till ägaren av Z1 blir: 24 130 kr. Förskott har utgått med 23 588 kr. L L har yrkat att in-trängsersättningen ska uppräknas med KPI från den 30 januari 2012 till dagen för dom. KPI i januari 2012 var 311,85 och 314,54 i maj 2013. Mellanskillnaden, 542 kr, ska således räknas upp med 1,01 (314,54/311,85). Det uppräknade beloppet blir 547 kr.

Annan ersättning – väg

LM har i sitt beslut utgått ifrån en anläggningskostnad om 90 000 kr och en nedskrivning på grund av slitage om 50 procent. L L har gjort gällande att anläggningskostnaden, 108 423 kr, i första hand inte ska skrivas ned till följd av slitage och i andra hand att avskrivningen ska vara 30 procent.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att underlag i form av närmare beräkningar saknas i LM:s värdering. LM har utgått ifrån en schablon om 600 kr/löpmeter och 15 procents påslag för byggherrekostnader. L L har till stöd för begärd ersättning lämnat en kostnadskalkyl och vid vittnesförhör med B B redovisades grunderna för beräkningen. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta den av L L ingivna kalkylen som i likhet med LM:s beräkning bygger på ett anläggande av en utomstående. Däremot är inte enbart genom L Ls påstående härom visat i målet att vägen varit i samma skick från det att L L anlade vägen fram till värdetidpunkten. Med hänsyn till att vägen synes ha använts relativt sporadiskt och underhållits genom åren anser domstolen att en nedskrivning om 30 procent kan anses rimlig. Mot denna bakgrund ska ägaren av Z1 erhålla ersättning från ägarna av Y1, Z och X1 med 25 299 kr vardera.

Annan ersättning – förrättningskostnader

L L har yrkat ersättning för den fjärdedel av förrättningskostnaderna som han betalat in till LM för den utförda åtgärden. Mark- och miljödomstolen finner att det av LM:s lagakraftvunna kostnadsfördelningsbeslut bedömts som skäligt att L L ska betala en fjärdedel av förrättningskostnaderna. Domstolen

gör ingen annan bedömning än LM och lämnar därför ersättningsyrkandet i denna del utan bifall.

Rättegångskostnader

Enligt 30 och 31 §§ AL är 16 kap. 14 § FBL tillämplig även i mål som prövas enligt anläggningslagen. I övrigt tillämpas 18 kap. rättegångsbalken i fråga om rättegångskostnader. Av RH 1984:81 följer att bestämmelsen i 16 kap. 14 § FBL om rätt för sakägare att i mål om inlösenersättning få gottgörelse för rättegångskostnad oberoende av utgången i målet har ansetts kunna tillämpas även i rättegång som gäller fråga om ersättning för ianspråktagande av utrymme på en fastighet för en gemensamhetsanläggning. Det anförda innebär att L L är berättigad till ersättning för sina rättegångskostnader under förutsättning att kostnaden är skälig.

L L har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 138 375 kr, varav 66 000 kr för ombudsarvode (44 timmar x 1 500 kr), 55 875 kr för tekniskt biträde av T J och 16 500 kr för mervärdesskatt. Motparterna har överlämnat frågan om kostnadsyrkandet är skäligt till rättens bedömning samt särskilt ifrågasatt om rättegångskostnaderna faktiskt är kostnader som L L har haft och inte bara ett kostnadsunderlag från R G H. H har uppgett att L L givetvis ska betala för utfört arbete men att L ännu inte erhållit faktura eftersom advokaten normalt fakturerar klienten först när uppdraget är slutfört.

Inledningsvis bedömer mark- och miljödomstolen, mot bakgrund av vad H uppgett, att begärd ersättning för rättegångskostnader är sådan kostnad som kan ersättas enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken under förutsättning att kostnaden varit skälig påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Sådan ersättning ska bestämmas bl.a. med hänsyn till målets beskaffenhet, omfattning och den betydelse som målets utgång i övrigt haft för parterna. I denna del gör domstolen följande bedömning. Målet har, så som L L slutligen bestämt sin talan, endast rört LM:s ersättningsbeslut. Det huvudsakliga underlaget för L Ls talan i målet har bestått av T Js PM. Motparternas argumentation har

varit av begränsad omfattning och har inte föranlett något bemötande i skrift från L L. Vid en sammantagen bedömning anser domstolen att det arbete som R G H har lagt ned på målet inte i dess helhet varit skäligen påkallat för tillvaratagande av L Ls rätt. Domstolen anser att ersättning motsvarande 22 timmars arbete är skäligt. Ersättningen för rättegångs-kostnader avseende Hs arvode och mervärdesskatt ska därför begränsas på det sätt som framgår under punkt 2 i domslutet. Övriga begärda kostnader framstår som skäliga och ska därför ersättas med begärt belopp.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 19 juli 2013. Prövningstillstånd krävs.

Christoffer Sheats

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Christoffer Sheats, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.