



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2014-04-07
Stockholm

Mål nr
F 8411-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-08-27 i
mål nr F 4489-12, se bilaga A

KLAGAND
E U J

MOTPARTER

1. J B

2. K G

3. R G

4. S L

SAKEN

Anläggningsåtgärd avseende väg, berörande fastighet A, B , C, D och E i Göteborgs
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar lantmäterimyndighetens beslut
den 16 november 2012 i ärende nr O096969 endast på följande sätt. Det belopp
anläggningssamfälligheten ska betala till ägaren av D ändras till
200 000 kr. Ansvar för ersättningen fördelas enligt andelstal. Det ankommer på
lantmäterimyndigheten att föra in ändringen i förrättningsakten.

Dok.Id 1136081

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		

2. Mark- och miljööverdomstolen avvisar U J:s yrkande om ersättning för att hennes mark har nyttjats.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

U J har i första hand yrkat att vägen ska lokaliseras i enlighet med hennes i underinstanserna framställda yrkanden. I andra hand har hon yrkat att ersättningen för upplåtet utrymme ska fastställas till 200 000 kr. Hon har även yrkat att hon ska tillerkännas ersättning för att hennes mark har nyttjats.

J B, R G, K G och **S L** har bestritt yrkandena.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

U Jo har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med bl. a. följande tillägg och förtydliganden. Det är fråga om en skärgårdsö med berg. Det är inte väsentligt för C, E och B att ha en väg fram till dörren. Inte heller kommer den beslutade sträckningen att leda till bättre framkomlighet för utryckningsfordon. Det är lämpligt och möjligt att anlägga en väg runt S L:s fastighet. När vägen skulle anläggas 1967 var det tänkt att den skulle gå norr om C och sedan mellan C och E och sedan upp till B. Detta blev dock inte genomfört eftersom de som då ägde fastigheterna inte kunde komma överens. S L är inte i behov av hennes mark. Den av lantmäterimyndigheten beslutade ersättningen är för låg. En jämförelse ska göras med fastighetspriser. Backen är inte dränerad. Allt vatten, grus och salt kommer in på hennes fastighet. Växter i hennes trädgård skadas på grund av att vägen saltas. Störande fordon och sådana fordon som inte är tillåtna inom området körs på hennes mark. Situationen är ohållbar.

K G och **R G** har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med bl. a. följande tillägg och förtydliganden. Från början önskade de att ett servitut skulle bildas för väg men till slut gick de med på att en gemensamhetsanläggning skulle bildas. Vägen har funnits där i

43 år. Det stämmer inte att vägen skulle gå över S L:s tomt utan det var planerat att vägen skulle gå söder om U J:s hus.

S L har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med bl. a. följande tillägg och förtydliganden. Trafiken över U J:s fastighet är minimal och inte störande på något sätt. Tidigare år har han nästan varje vår sedan han flyttade in sopat hela backen. I år sopade han bara den nedre delen upp till sin fastighet eftersom den övre delen av backen tidvis varit blockerad av U J. Vatten och grus rinner ner mot hans hus och att backen skulle läcka igenom ser han som mycket osannolikt. Lantmäterimyndigheten har tagit fram en värdering baserad på vad tomtpriserna varit vid de senaste försäljningarna och är därmed baserad på fakta. Efter att värderingen blivit genomförd har tomtpriserna snarare sjunkit.

J B har anfört sammanfattningsvis följande. Idag är tillfarten från Västövägen till hans fastighet E en ca 30 meter lång, smal och brant gångväg med trappa. Det finns ingen möjlighet att ta sig till fastigheten med fordon. Det finns ett uppenbart behov av tillgänglighet för transporter till fastigheten, inte minst vad gäller utryckningsfordon m.m. Det är olyckligt att saken inte kan lösas i samförstånd. Den väganläggning som har beslutats av lantmäterimyndigheten svarar väl mot de behov han har som ägare till fastigheten E. En annan placering av vägen skulle, som mark- och miljödomstolen konstaterat, innebära en oskälig kostnadsökning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner att annat inte framkommit än att det är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att ha del i gemensamhetsanläggningen samt att även de övriga villkoren för inrättade av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) är uppfyllda. Mark- och miljööverdomstolen delar vidare mark- och miljödomstolens bedömning att den av lantmäterimyndigheten beslutade lokaliseringen av vägen är riktig. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

I frågan om ersättning till ägaren av fastigheten D gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen funnit ska ersättning för den mark som fastigheten D avstår utgå enligt bestämmelsen i 5 kap. 10 a § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Av bestämmelsen framgår att förutom ersättning för marknadsvärdeminskning för fastighet som avstår mark eller rättigheter ska även skälig hänsyn tas till den marknadsvärdeökning som uppkommer för mottagande fastighet. Den vinst som uppstår genom förrättningsåtgärderna ska alltså fördelas.

Då fastigheter bildas för enskilt bebyggande gäller enligt praxis att en skälig vinstfördelning uppnås om varje del av den bildade fastigheten erhåller samma värde per kvadratmeter (genomsnittsvärdeprincipen). Om t.ex. en utfart anordnas inom den egna fastigheten genom att mark för ett vägskaft tillförs den fastigheten ska ersättningen för den marken normalt uppgå till genomsnittsvärdet av tomten inklusive skaft. Ersättningen kan dock inte understiga marknadsvärdeminskningen för den fastighet som avstår marken eller överstiga marknadsvärdeökningen för den fastighet som erhåller vägskaftet. Någon skillnad om upplåtelsen sker enligt anläggningslagen eller genom marköverföring enligt fastighetsbildningslagen görs inte eftersom marken i båda fallen i sin helhet tas i anspråk som väg.

I det här fallet, då tre fastigheter inom kvartersmark ska dela väg, beräknas genomsnittsvärdet som summan av fastigheternas värde dividerad med summan av deras arealer inklusive vägområdet. Av lantmäterimyndighetens utredning framgår dels att ett sådant genomsnittsvärde efter avdrag för förrättningskostnader uppgår till 2 602 kr/m², dels att det aktuella området ligger inom kvartersmark och omfattar ca 85 m². Genomsnittsvärdeprincipen ger med dessa förutsättningar en ersättning om 2 602 kr/m² x 85 m² = 221 170 kr, vilket överstiger den av mark- och miljödomstolen uppskattade marknadsvärdeminskningen för D. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är en rätt till utfart, eller en påtagligt förbättrad sådan, en så väsentlig tillgång för fastigheterna i anläggningssamfälligheten att värdet av den

erhållna marken överstiger genomsnittsvärdet. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att ersättningen ska bestämmas till det belopp som U J yrkat, dvs. 200 000 kr.

U J:s yrkande om ersättning för att hennes mark har nyttjats är ett sådant yrkande som inte kan prövas av Mark- och miljööverdomstolen. Detta yrkande ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Håkan Åberg och adjungerade ledamoten hovrättsfiskalen Elena Landberg, referent.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-08-27
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 4489-12

KLAGANDE

U J

MOTPARTER

1. I F

2. K G

3. R G

4. S L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten, Göteborgs kommuns beslut 2012-11-16 i ärende nr O096969, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd avseende väg, berörande A, B, C, D och E, Göteborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 235505

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		

BAKGRUND

Ägarna till Göteborg B – R och K G – ansökte i november 2009 hos Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun (lantmäterimyndigheten) om servitut för utfart över D. Vid lantmäterisammanträde i oktober 2012 yrkade ägarna till DB, C och E att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Yrkandet avsåg att en gemensamhetsanläggning ska inrättas av den befintliga vägen från Horsikavägen fram till C och vidare mellan byggnaderna på B och C och fram till E. U J – ägare av D - hade hos lantmäterimyndigheten yrkat om annan sträckning för vägen. (U J:s yrkande benämns som alternativ 2 i lantmäteriakten och sökandenas yrkande om sträckning benämns som alternativ 1.) Lantmäterimyndigheten beslutade enligt yrkande enligt alternativ 1 och att 67 000 kr skulle utgå till U J som ersättning för markintrånget. De fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen är B, C och E. D har en areal om 1 074 m² och är enbart belastad av gemensamhetsanläggningen som tar ca 82 m² i anspråk av fastigheten.

YRKANDEN M.M.

U J har yrkat att vägen ska läggas i annan sträckning än den beslutade och om lantmäterimyndighetens inte ändras sig ska ersättningen fastställas till i vart fall 200 000 kr. Hon har utvecklat grunderna i huvudsak enligt följande. Från början, ca år 1969, var det meningen att vägen skulle gå runt A men det stoppades av en sommargäst. Det är en mycket bättre lösning att vägen från backen på A går rakt fram och runt C och vidare till B och E. Om vägen permanentas i beslutat läge innebär det stora problem med körning av olika fordon, fyrhjulingar etc. Det har blivit mycket sämre och störande även nattetid. Backen från hennes fastighet har ingen dränering och det har heller inte B och F. I och med att det är en hög nivåskillnad får hon ner allt vatten, grus och salt på sin fastighet. Det kommer även vatten från en luftvärmepump som monterats in på B. R G (B) hyr ut huset till sin son och en annan hyresgäst på andra våningen. Det finns ingen

respekt överhuvudtaget och de använder backen så mycket som de vill. På B bodde tidigare två äldre damer så hennes mor ville inte i det läget göra något åt situationen men nu är det annorlunda.

Av U J yttranden i övrigt framgår att det är en osämja som till vissa delar ligger bakom konflikten.

Vad gäller grunden för högre ersättningar har hon framfört att backen är dålig och saknar dränering. Vatten, grus och salt kommer in i källaren. Vägen som gemensamhetsanläggningen avser nyttjas av fyrhjulingar och mopeder vilket stör henne.

R G har bestritt ändringsyrkandena och har i huvudsak utvecklat talan enligt följande. Från början var det en fråga om servitut. Lantmäterimyndigheten beslutade att det skulle bli en gemensamhetsanläggning och detta har övriga fastighetsägare godtagit. Det stämmer inte som påstås att det är problem med olika fordon då vägen används mycket sparsamt. Detsamma gäller de anförda problemen med grus.

R G har också inkommit med protokoll och fakturor avseende Donsö vägförening företrädesvis från 1970-talet.

K G har bestritt ändringsyrkandena.

S L har bestridit ändringyrkandena och har anförts bl.a. följande. De har redan en fin backe, som fungerar bra. Den egna tomten är ganska liten och tanken är att han ska göra i ordning tomten lite bättre framöver. Ett genomförande av den yrkade vägsträckningen skulle försvåra detta.

Det antecknas att mark- och miljödomstolen den 29 maj 2013 haft sammanträde i målet med syn.

DOMSKÄL*Gemensamhetsanläggningens lokalisering*

U J har yrkat att gemensamhetsanläggningen (vägen) ska förläggas i annan sträckning. Av 8 § anläggningslagen (1973:1149, AL) följer att gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Lantmäteriet har haft att beakta denna bestämmelse vid förrättningen avseende frågan om vilken av de föreslagna sträckningarna som är den mest lämpliga. Mark- och miljödomstolen finner att denna bestämmelse måste tolkas så att prövningen av vilken av flera tänkbara sträckningar som är mest lämplig ska ske i två steg. Först ska prövas vilket alternativ som föranleder minsta intrång och olägenheter. Först därefter ska prövas om kostnaden för det valda alternativet är oskälig. Prövningen ska således ske oberoende av om det finns en väg eller inte.

Den fastighet – C – som enligt ändringsyrkandet vägen i huvudsak ska gå över i stället för klagandens fastighet är bebyggd med ett bostadshus och har en tomtareal om 407 m². Enligt lantmäterimyndighetens utredning skulle en sådan nyanlagd väg omfatta ca 125 m² av fastigheten. Både vad som framkommit vid synen och lantmäterimyndighetens aktbilaga KA (kartan) ger vid handen att ett sådant vägalternativ innebär att byggnaden på C i det närmaste blir omringad av vägen och skulle i stort sett inte ha någon tomtmark kvar för utevistelse etc. Klagandens fastighet – D – är också bebyggd med ett bostadshus och har en tomtareal om 1 074 m². Enligt lantmäterimyndighetens utredning tar den befintliga vägen – och beslutade gemensamhetsanläggningen – ca 85 m² i anspråk av fastigheten. Området är tätt bebyggt och kuperat. Det beslutade alternativet medför ett mindre fysiskt intrång på klagandens fastighet än på C. Mark- och miljödomstolen bedömer också att störningarna både av och från vägen är mindre för belastad fastighet i beslutat alternativ jämfört med ändringsyrkandet. Beslutat alternativ avser en sedan i slutat av 1960-talet befintlig väg. Att anlägga ny väg enligt ändringsyrkandet medför enligt mark- och miljödomstolen en oskälig kostnad. Det ovan sagda innebär att anläggningsbeslutet ska stå fast och överklagandet i denna del ska avslås.

Ersättning

Enligt 13 § AL ska 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen tillämpas vid ersättningsbedömningen. Dessa regler innebär i korthet att fastighetens marknadsvärdeminskning ska ersättas, därutöver ska även en fördelning mellan berörda fastigheter göras av den vinst (båtnad) som gemensamhetsanläggningen medför. Därutöver kan ersättning utgå för så kallad övrig skada. Övrig skada är en kostnad eller intäktsminskning som drabbar fastighetsägaren men som inte påverkar fastighetens marknadsvärde. Klagandens yrkande är oklart i vad mån det är fråga om en marknadsvärdeminskning eller ersättning för övrig skada eller både och. Mark- och miljödomstolen väljer därför att pröva ersättningsyrkandet mot båda ersättningstyperna.

Lantmäterimyndigheten har bedömt tomtmarkens genomsnittsvärde till 2 602 kr/m². Klagandens fastighet är 1 074 m², en applicering av genomsnittsvärdet på denna areal ger tomtmarksvärdet om 2 795 000 kr. Taxeringsvärdet för marken är 1 090 000 kr och lantmäterimyndighetens ortsprisutredning visar att marknaden betalar ca 1,45 gånger taxeringsvärdet. Detta visar att bedömt marginalvärde innehåller en del som i detta fall kan ses utgöra ersättning för den vinst som anläggningsförrättningen medför för deltagande fastigheter. Då en mindre del av en fastighet tas i anspråk för exempelvis en väg sjunker normalt sett inte fastighetens marknadsvärde lika mycket som genomsnittsvärdet utan mindre, vilket benämns marginalvärde. Lantmäterimyndigheten har bedömt att marginalvärdet utgör 30 procent av genomsnittsvärdet, dvs. 781 kr/m² (2 602 kr x 0,30 = 781 kr). Lantmäteriets rapport "Småhustomters marginalvärden" (LMV-Rapport 1986:16) ger stöd för att marginalvärdet i en normalsituation uppgår till ca 1/3 av genomsnittsvärdet. Mark- och miljödomstolen bedömer att intrånget på klagandens fastighet är att betrakta som en normalsituation och finner därmed att det inte finns grund för att ändra lantmäterimyndighetens beslut om ersättning för markupplåtelsen som sådan.

Klaganden har som grund för högre ersättning framfört att backen är dålig och saknar dränering. Vatten, grus och salt kommer in i källaren. Vägen som

gemensamhetsanläggningen avser nyttjas av fyrhjulingar och mopeder, vilket stör henne.

Trafiken på Donsö är begränsad till elbilar, mopeder etc. Bilar och arbetsfordon får endast användas av företagare och rörelseidkare på Donsö. Det finns ingen utredning i målet som belyser vare sig störningar från trafiken eller orsaken till att – som klaganden påstår - vatten etc. kommer in i källaren och de kostnader detta skulle medföra för klaganden. Störningar som uppkommer genom trafik av fyrhjulingar och mopeder på gemensamhetsanläggningen måste enligt mark- och miljödomstolen betraktas som ortsvanliga störningar. Sådana störningar - i den omfattning som är aktuell - får tålas utan att ersättning ska utgå. Som framgår ovan finns ingen utredning vad gäller övrig skada och det har heller inte framkommit några andra omständigheter som styrkt att en ersättningsgill övrig skada uppkommit till följd av bildandet av gemensamhetsanläggningen. Överklagandet ska således avslås och lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut ska stå fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 september 2013

Susanne Mörkås

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.