



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060209

DOM
2014-04-03
Stockholm

Mål nr
F 9395-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2013-09-30 i mål nr F 2216-13, se bilaga

KLAGANDE

1. C-A-C W L

2. A-C W

3. P T

Ombud för 1-3: N R

MOTPARTER

1. L Ö

2. M-L Ö

Ombud för 1-2: L W

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X och Y i Österåkers kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1129815

| 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 |
| | | A-C W-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se | | |

2. C-A-C W L, A-C W och P T förpliktas att solidariskt ersätta L Ö och M-L Ö för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 22 211 kr, varav 12 836 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på det sammanlagda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C-A-C W L, A-C W och P T (C-A-C W L m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets ersättningsbeslut. De har vidare yrkat befrielse från skyldigheten att utge ersättning för motparternas rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader där.

L Ö och M-L Ö har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har hänvisat till vad som har anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande.

C-A-C W L m.fl.

I ett utlåtande från den 7 juli 1969 av distriktslantmätaren Å B, som avsåg rätten till väg för X, framgår att ”vägar får tagas på avrösningsjorden och ängen för de nya skiftenas tillgänglighet utan avräkning av mark”. Bs slutsats är att detta servitut från laga skiftet alltjämt gäller vilket styrker att det rör sig om en befintlig väg och inte anläggande av en ny väg. Det förhållandet att det aktuella området av Y senare privatiserats och därvid tillägnats en hemfridszon förändrar inte servitutsrätten enligt förrättningen. Detta intygas också av den tidigare ägaren till X som redogör för att de, i vart fall sedan hennes familjs förvärv av fastigheten på 1970-talet, har tagit väg över Y i den aktuella sträckningen och att de under hela innehavet ansett att en rätt att ta väg förelegat genom laga skiftet.

L Ö och M-L Ö

Som framgår av sakkunnige A Ds redogörelse har det inte framkommit något som styrker att väg finns eller har funnits iordningsställd inom Y eller att det föreligger rätt till passage över Y på grund av det servitut som bildats vid 1854 års skifte. Den faktiska användningen har förändrats från jord- och skogsbruk till bostadsändamål. De rättigheter som nu är på tal ryms inte inom ramen för det ändamål som avsågs med 1854 års servitut och skulle dessutom innebära en belastning för tjänande fastighet långt utöver vad som behöver tålas enligt 14 kap. 6 § jordabalken.

C-A-C W L m.fl. (genmäle)

Det har aldrig påståtts att det finns eller har funnits en iordningsställd väg utan det som påstås är att det finns en rätt att ta väg över Y. Sett till nyttjandet historiskt och i nutid har det inte funnits något behov av att anlägga en väg utan endast en klarlagd rätt att ta väg över fastigheten.

Det förhållandet att fastighetens huvudsakliga användning har övergått från att vara jord- och skogsbruk till att huvudsakligen nyttjas som fritidsbostad innebär inte att syftet med servitutet upphört eller nyttjas på ett sätt som går utöver ramarna i 14 kap. 6 § jordabalken. Fastighetens behov av fungerande kommunikationer mellan den härskande fastighetens olika skiften med fastlandet består alltjämt oavsett att det idag inte rör sig om avkastning från fastigheten som ska fraktas via Bodudden och den där befintliga bryggan. Det kan därtill anges att rättsordningen accepterar att servitut till följd av samhällsutvecklingen kan få ett annat innehåll än vad som ursprungligen avsågs. I sammanhanget åberopas dels NJA 1982 s. 69 som visar att C-A-C W L m.fl. har en servitutsrätt som motparterna har haft att acceptera och att servitutets lokalisering, till den sträckning som det brukar nyttjas, inte medför en belastning för motparternas fastighet i sådan omfattning de hävdar, dels Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr F 10251-12 där ett synsätt kommer till uttryck som visar att en sådan rättighet som denna tvist avser ska betraktas som ett officialservitut och var en förutsättning för att skiftet skulle genomföras.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av underinstansernas avgöranden.

Mark- och miljööverdomstolen tar först ställning till om den aktuella förrättningen inneburit att det tillkommit en rätt att använda befintlig väg eller en rätt att bygga väg.

Begreppet byggande av väg omfattar, förutom anläggning av ny väg, även omläggning och förbättring av väg. Med omläggning av väg ska förstås förändring av vägs läge i plan, inklusive förändring till bredden, och med förbättring vägarbeten som är ägnade att höja vägs standard, exempelvis förändring av vägprofilen eller grundförstärkning. Vissa mindre förbättringsarbeten, som drar jämförelsevis obetydliga kostnader, kan räknas till underhållet (se prop 1973:160 s. 266).

Enligt Lantmäteriets beskrivning innebär det aktuella servitutet en ”rätt att nyttja 1,5 meter brett område för gångväg och nödvändiga transporter med mindre motorfordon, t.ex. fyrhjulsdrivna gräsklippare eller fyrhjulingar”.

Mot bakgrund av vad som ska förstås med begreppet byggande av väg samt med beaktande av servitutets beskrivning och de foton som finns bilagda Lantmäteriets beslut kan den aktuella förrättningen, trots att det inte rör sig om en iordningställd väg, inte anses ha inneburit att det tillkommit en rätt att bygga väg. Ersättning för upplåtelsen ska därför, med utgångspunkt i att det handlar om att använda en befintlig väg, bestämmas enligt 50 a § anläggningslagen.

Enligt 50 a § anläggningslagen ska ersättning betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens begagnande. I ett avgörande från Svea hovrätt från den 2 januari 2009 (Ö 755-08) har uttalats att lagtexten inte utesluter att hänsyn tas till andra omständigheter än slitning av vägbanan. I det aktuella avgörande, som gällde en vägupplåtelse, har man också beaktat intrång och värdeminskning.

Förevarande fall kan, enligt Mark- och miljööverdomstolens mening, inte sägas utgöra ett typfall av en rätt att använda befintlig väg. Även om det inte handlar om att bygga väg utan om att använda den befintliga vägen står det klart att servitutet innebär intrång och värdeminskning för Y vilket ska beaktas då ersättningen bestäms. Servitutet innebär därtill en värdeökning för X vilket också ska beaktas.

Sammanfattningsvis menar alltså Mark- och miljööverdomstolen att den aktuella förrättningen inneburit att det tillkommit en rätt att använda befintlig väg. Vid bestämmandet av den ersättning som ska betalas ska hänsyn tas inte bara till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens begagnande utan också till intrång och värdeminskning för Y samt värdeökning för X. Liksom mark- och miljödomstolen konstaterat måste alltså en kompletterande värdering göras. Mark- och miljööverdomstolen delar även mark- och miljödomstolens bedömning såvitt avser förrättningskostnaderna. Mot denna bakgrund ska överklagandet avslås.

Med denna utgång ska L Ö och M-L Ö tillerkännas full ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp framstår som skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius och tf. hovrättsassessorn Ulrika Stenström, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Adolfsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

SLUTLIGT BESLUT
2013-09-30
meddelat i
Nacka Strand

Mål nr F 2216-13

KLAGANDE

1. L Ö,

2. M-L Ö,

Ombud för 1 och 2: L W

MOTPARTER

1. C-A-C W L

2. P T,

3. A-C W

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande X och Y nu fråga om ersättning

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 12 mars 2013 i ärende nr AB12838, se bilaga 1

SLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver lantmäteriets ersättningsbeslut, beslut i fråga om fördelning av förrättningskostnader och avslutningsbeslut den 12 mars 2013 i den del av som avser ersättningen för intrånget för Y och visar förrättningen åter till lantmäteriet för fortsatt handläggning.
2. C-A-C W L, P T och A-C L ska ersätta M-L Ös och L Ö deras rättegångskostnader i målet med skäliga ansedda 59 611 kr, varav ombuds arvode 33 750 kr, jämte ränta på hela beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 334475

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

3. BAKGRUND

Vid en anläggningsförrättning beslutade lantmäteriet (LM) den 12 mars 2013 att genom servitut upplåta rätt till förmån för X att utnyttja ett 1,5 meter brett område för gångväg och ”nödvändiga” transporter med mindre motorfordon över bl.a. fastigheten Y. Området på den nämnda tjänande fastigheten omfattar ca 95 kvm. Samma dag fattades även tillträdesbeslut och beslut om ersättning.

Ersättningsbeslutet innebär, såvitt är av intresse i detta mål, att ägarna av X (C-A-C W L, P T och A-C L) ska betala totalt 18 050 kr till ägarna av Y (L Ö och M-L Ö).

YRKANDEN M.M.

L och M-L Ö har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer ersättningen till 300 000 kr.

C-A-C W L, P T och A-C L har bestritt ändring av LM:s beslut.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

L och M-L Ö har anfört följande.

Allmänt

Vägservitutet löper över en gräsbevuxen mark genom fastighetens hemfridszon. Servitutsupplåtelsen innebär betydande intrång och störningar och därmed en avsevärd minskning av marknadsvärdet för Y. Samtidigt innebär rättighetsupplåtelsen en stor värdeökning för X. Tillgången till skyddad båtplats är av fundamental betydelse på en ö utan reguljära båtförbindelser och har stort genomslag i fastighetsvärdet.

Upplåtelsen kan inte avse annat än rätt att bygga väg. Detta innebär att ersättningen för upplåtelsen ska bestämmas med tillämpningen av 13 § anläggningslagen

(1973:1149) (AL), vilken lagregel i sin tur hänvisar till bestämmelserna i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Detta innebär att ersättningen ska bestämmas inte bara så att den täcker den minskning i marknadsvärdet som uppkommer för Y utan ersättningen ska också innefatta del av den värdeökning som uppstår för X. En fördelning av den förrättningsvinst som uppkommer ska sålunda ske.

Skulle domstolen komma till den uppfattningen att upplåtelsen avser rätt att nyttja en befintlig väg ska ersättningen bestämmas enligt 50 a § 2 st. AL. Ersättning enligt detta lagrum ska bestämmas efter visst skälighetsöverbäggande. LM har med hänvisning till ett hovrättsavgörande (Svea hovrätt Ö 755-07) funnit att ersättning förutom slitageersättning kan innefatta uppkommande värdeminskning för fastighetsägaren. Bestämmelsen hindrar inte att även värdeförändring för tillträdande fastighet beaktas, dvs. inget hinder bör föreligga mot att även vinstfördelning sker. Den bör i så fall skäligen utföras på så sätt att samma resultat uppnås som vid upplåtelse av rätt att bygga väg.

Oavsett om det handlar om rätt att bygga väg eller rätt att nyttja en befintlig väg bör den ersättning som ska betalas bli lika stor.

LM:s bedömning av värdeminskningen utifrån en jämförelse med underjordisk ledning framstår närmast som bisarr. Vad som markant skiljer sig i fråga om väg jämfört med underjordisk ledning är den intrång i övrigt som uppkommer vid en väg. Det område som tas i anspråk för väg i detta fall är beläget mellan bostadsbyggnaderna och de komplementbyggnader och den brygganläggning som ligger vid stranden. Intrånget är betydande och det tidigare ostörda och exklusiva utnyttjandet av fastigheten påverkas i allra högsta grad. I sammanhanget kan nämnas att LM bedömt marknadsvärdet på Y i ostört skick till sex miljoner kronor, vilket framstår som riktig bedömning. För M-L och L Ö kan intrånget de facto inte värderas i pengar.

Rättighetsupplåtelsen innebär att X får tillgång till brygga skyddad för väder och vind. På en liten ö är tillgång till skyddad brygga av största betydelse och får stort genomslag i fastighetens marknadsvärde. Någon bedömning av värdeökningen för X till följd av servitutsupplåtelsen har inte gjorts inom förrättningsens ram, vilket framstår som en brist.

Värdeminskningen för Y

LM har kraftigt underskattat värdeminskningen. Det är riktigt att det upplåtna utrymmet i viss utsträckning - i och för sig i något mindre grad än ett utrymme för underjordisk ledning - kan utnyttjas av ägare till Y, För den markareal som tas i anspråk kan det vara rimligt att räkna med 20-25 procent av ett genomsnittsvärde med hänsyn till att nyttjandet inom vägområdet inskränks. Vad som emellertid inte ersätts med den av LM tillämpade metoden och som markant skiljer sig ifråga om en upplåtelse av underjordisk ledning är det intrång i övrigt som uppkommer på fastigheten. Y är en mycket exklusivt fritidsfastighet. Det område som tas i anspråk är beläget mellan bostadsbyggnaderna och de komplementbyggnader och den brygganläggning som ligger vid stranden. Det är därmed en frekvent och intensivt utnyttjad del av fastigheten som berörs av upplåtelsen. Från bostadsbyggnaderna föreligger vidare fri utsikt över vägområdet mot i söder angränsande vatten och öar. Det är uppenbart att det är kvalitéer som är av stor betydelse för fastighetens höga värde som kommer att påtagligt påverkas negativt av upplåtelsen. Den tidigare ostörda och exklusiva utnyttjandet av fastigheten förändras drastiskt.

Det anförs i Lantmäteriets värdering att den befintliga bryggan på Boudden som tillhör ägarna av X ska beaktas på så sätt att Y redan idag är att anse som störd. En förutsättning för att bryggan på Boudden ska kunna utnyttjas av dess ägare är att det aktuella vägområdet upplåts. Bedömningen av värdeminskningen ska sålunda ske genom en jämförelse mellan värdet av Y före respektive efter upplåtelsen. I LM:s värdering anges att värdet av en strandnära tomt utgör ca 45 procent av en "ren" strandtomt. Uppgiften grundar sig på vad som tillämpas vid senaste fastighetstaxeringen (AFT 12). En strandtomt som

värderas till 6 mnkr skulle sålunda om den saknade egen strand vara värd ca 3,3 mnkr. I likhet med LM görs bedömningen att man därmed inte kan dra slutsatsen att marknadsvärdet för Y minskat i den omfattningen eftersom fastigheten fortfarande trots upplåtelsen har kvar större delen av de prispåverkande kvalitéer som kännetecknar en strandtomt.

Det är uppenbart att upplåtelsen innebär betydande intrång och störningar. Den värdeminskning som uppkommer kan inte bestämmas genom att endast beakta den areal som upplåts. Värdeminskningen bör, sett bl.a. till fastighetens totala värde och de förhållanden som konstituerar detta höga värde, bedömas vara i storleksordning några hundratusen kronor.

Värdeökningen för X

Lantmäteriet har ansett att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att få tillgång till väg fram till bryggan vid Boudden. Den bedömningen görs trots att fastigheten har en brygga vid Fisklösaviken och det finns god tillgång till stränder inom fastigheten. Någon bedömning av värdeökningens storlek har dock inte ansetts nödvändig. Det är förklarligt eftersom värdeminskningen för Y bedömts närmast försumbar.

Ersättningen ska bestämmas med beaktande även av värdeökningen och därmed den förrättningsvinst som uppkommer. En utgångspunkt vid bedömningen av denna är de kostnadsbesparingar som upplåtelsen medför jämfört med andra alternativ som finns att anlägga nödvändiga bryggor.

Med tillgång till en fungerande brygganläggning kan antas att marknadsvärdet för X är i ungefär samma nivå som för Y. Bedömningen är att värdeökningen till följd av upplåtelsen är av storleksordningen 500 000 kronor vilket ungefär motsvara 10 procent av fastighetens marknadsvärde.

Sammanfattning

Med hänsyn till vad som ovan framförts är det befogat med en ersättning runt 5 procent av det oskadade värdet för Y. Det skulle med utgångspunkt i LM:s värdering av fastigheten innebära en ersättning på 300 000 kr. Beloppet får anses innefatta en skälig vinstandel. Utgångspunkten är då att förrättningskostnaderna betalas av ägarna till X.

C-A-C W L, P T och A-C L har anfört följande.

Upplåtelsen avser inte rätt att anlägga en ny väg utan en rätt att som hittills ta väg över annan fastighet i en befintlig sträckning. Samma väg har tidigare utan erinringar nyttjats för åtkomst av skiftet med bryggan, så den nu fastställda rätten avser en befintlig väg och ersättningen ska bestämmas med tillämpning av bestämmelsen i 50a § AL.

X har en brygga som är belägen i en mindre vik på öns östra sida. Den bryggan ligger väl skyddad för alla vindar utom hårdare ostliga och nordostliga vindar. Behov av bryggan på Bodudden föreligger vid just dessa vindar vilket gör den av väsentligt intresse samtidigt som den p.g.a. den befintliga bryggan i viken inte kan anses medföra en värdeökning i den omfattning som motparterna hävdar.

Målet rör endast frågan om storleken på intrångsersättningen och tillämpningen av bestämmelserna i 5 kap 10-12 § FBL samt 50a § AL och till de bestämmelser som där hänvisas.

Såväl Y som X har sitt ursprung i Z. Y avstyckades 1946 och X 1964. Någon formellt fastställd rätt att ta väg över grannarnas fastigheter för att nå olika skiften förelåg inte såvitt framgår av tillgängliga handlingar. Det fastställdes således inte någon rätt för Z att ta väg till Bodudden trots att bildandet av Y innebar att udden i praktiken avskildes från resten av fastigheten 1946. Skälet till att någon rätt att ta väg över Y då inte fastställdes torde med all säkerhet ha hängt samman att

gångvägen från bebyggelsen på numera X till Bodudden redan existerade och att man i skärgården normalt sett rör sig över andras fastigheter och tomter för att nå olika skiften och annat som man haft befogad anledning att ta väg till på öarna. Att så varit fallet här framgår också av att några specifika vägar överhuvudtaget inte finns avsatta på Storskäret. Det torde vidare haft en stor betydelse att avstyckningen av Y var för en fiskestuga som fanns inom fastigheten. Stugan nyttjades för övernattningar. Fastigheten avstyckades alltså inte för fritidsboende. Hemfridszonen runt det i dag befintliga fritidshuset har uppkommit långt senare.

Stigen är tydlig i terrängen där den sträcker sig från bebyggelsen på X och över Zz. Att den inte är markerad på samma sätt där den sträcker sig över Y beror på att marken där hålls gräsplanterad och det begränsade slitaget som förekommit. Detta visar att en väg i den nu bestämda sträckningen funnits sedan tidigare.

Bakgrunden till begäran om få rätt att ta väg över Y formellt fastställd sammanhänger med att motparterna sökte ett bygglov för en komplementbyggnad som skulle placeras där stigen låg. Bygglovet överklagades och komplementbyggnaden flyttades så att stigen inte skulle påverkas. Detta ledde till att en ansökan ingavs till lantmäteriet för att formellt få rätt att ta väg över Y fastslagen.

Mot bakgrund av nu påpekade omständigheter ska den nu bestämda rätten att ta väg anses vara en rätt att även framgent på oförändrat sätt nyttja en befintlig väg och inte betraktas som en rätt att anlägga en ny väg. Sett härtill så skulle formellt sett endast en ersättning för det ökade slitaget ha varit motiverad. Mina huvudmän har dock ingen erinran mot det resonemang som lantmäteriet fört och som givit motparterna en ersättning för påverkan på marknadsvärdet. Vad avser rättighetens värdehöjande effekt på X framhålls att värdet inte påverkas i sådan omfattning som påstås.

Den värdering som lantmäteriet gjorde i samband med förrättningen baseras på en noggrann analys av förhållandena och mina huvudmän vill betona att den ska tillmätas ett stort värde redan av detta skäl. Den är vidare upprättad på objektiva grunder och utan någon anknytning till någondera parten vilket också ska beaktas.

Ö grundar sitt ersättningsyrkande i första hand på att rättigheten som fastställts för X innebär en rätt att anlägga en ny väg (bygga väg) vilket är en i grunden felaktig uppfattning. Den rätt som tillkommer ägarna av X är enligt beskrivningen till vilken beslutet hänvisar en rätt att nyttja ett 1,5 meter brett område för "gångväg och nödvändiga transporter med mindre fordon". Inga som helst anläggningsarbeten ingår i detta. Rätten omfattar i praktiken bara en rätt att fortsätta att nyttja ett område i en sedan tidigare ianspråktagen sträcka som i på marken inte ens kommer att vara märkbar som stig. Ersättningen ska av detta skäl inte bestämmas utifrån det som föreskrivs i 13 § AL.

Värderaren anser vidare att det inte kan avse en upplåtelse i en befintlig väg eftersom det inte finns "en faktiskt utförd väganläggning". Det kan förvisso anses vara det vanliga men det saknas samtidigt stöd för uppfattningen att det ska röra sig om en anlagd väg med körbana eller motsvarande för att bestämmelsen ska tillämpas på det sätt som värderaren påstår. Sett till den begränsade användning som är eller kommer att bli aktuell, kommer något sådant slitage inte att uppkomma så att det ska kunna liknas vid ett byggande av väg eller att marken "omvandlas till väg".

Ett förhållande som inte alls lyfts fram i den av motparterna åberopade värderingen är att bryggan finns på Bodudden och att en rimligt insiktsfull spekulant på Y skulle ha ställt sig frågan hur man som ägare till X når sin brygga. Den värdeminskning som kan hänföras till bryggans åtkomst torde därför inte uppkomma genom den nu aktuella förrättningen utan ha förelegat sedan länge.

Mot bakgrund av nu anförda omständigheter kan hävdas att det inte finns skäl att närmare kommentera själva värderingen som läggs till grund för yrkandet. Något ska dock påpekas.

Vad först avser värdeminskningen för Y har värderingsmannen kommit till slutsatsen att gångtrafik, ibland med fyrhjuling, omfattande 0-3 passager per dygn under den delen av året då man vistas där, skulle innebära ett betydande intrång och skulle kunna värderas till "några hundratusentals kronor". Något egentligt stöd för den uppfattningen redovisas inte. De rättsfall som åberopas kan inte läggas till grund för bedömningen då de alla avser permanenta störningar i form av vägar med trafikbuller eller en kraftledning som starkt begränsat möjligheterna att nyttja fastighet och därtill medför estetiska störningar. Den i detta sammanhang aktuella rätten att ta väg över Y kan på intet sätt jämföras med dessa avgöranden. Att förhållandena rörande rätten nu formaliseras medför i sig inte heller någon egentlig värdeminskning. Endast ett mycket begränsat slitage på gräsmattan är den uppenbara följderna av rätten. Att väg till Bodudden och bryggan accepterats av motparterna och tidigare ägare förefaller vara ostridigt och kan närmast jämföras med ett muntligt servitut från 1964 då X bildades eller tidigare.

Vad sedan avser värderingsmannens uppfattning om en värdeökning ska framhållas att den befintliga bryggan på öns östra sida är fullt användbar för fastighetens behov utom vid ostliga och nordostliga hårda vindar. Bryggan på Bodudden har samtidigt ett allmänt sett mer fördelaktigt läge genom de skär som skyddar öns västra sida vid besvärliga väderlägen. Bryggan medger också möjligheter till lite större transporter som kan forslas med fyrhjuling eller liknande. Den är därför av väsentlig betydelse för X men kan ses närmast som en "reserv" eller komplement till den andra bryggan i öster. Sett härtill har den en väsentlig betydelse men inte någon egentlig värdepåverkan på X. Motparternas värderingsman har kommit till den orimliga slutsatsen att fastighetens värde ökat med ca 500 000 kr utifrån en bedömning av kostnaderna för att åtgärda bryggan i öster eller anlägga en brygga på annan plats. Denna slutsats bestrids liksom slutsatsen att det skulle vara svårt att

utverka en strandskyddsdispens för en utvidgning av bryggan. Bryggor som inte ligger i direkt anslutning till bebyggda tomter grundar ingen egen hemfridszon och är allemansrättsligt tillgängliga. En utbyggnad av den redan befintliga bryggan ska därför kunna påräkna en strandskyddsdispens.

Motparten anför i att ersättningen ska bestämmas efter skälighetsöverväganden om domstolen kommer till slutsatsen att rätten avser en befintlig väg. Något resonemang om vad som i sådant fall skulle vara skäligt återfinns inte i den åberopade värderingen.

Förrättningsmannens jämförelse med en underjordisk kraftledning kan anses relevant i detta fall. Ledningen finns där även om den inte syns och innebär en viss begränsning av fastighetsägarens möjligheter att använda sin fastighet. På ett liknande sätt finns här en rätt som inte kommer att synas utom i samband med att mina huvudmän passerar utan att egentligen medföra någon begränsning i motparternas möjlighet att nyttja sin fastighet och dess strand.

Den mycket noggranna objektiva värdering som förrättningsmannen gjort och grundat på Svea hovrätts avgörande i Ö 755-07 är korrekt sett till de förhållanden som här är aktuella. De avgöranden som åberopas i Ös värdering saknar relevans för bedömningen i detta fall. Värderingen har också en tydlig subjektiv prägel utan att vara konkret i slutsatserna.

Slutligen framhålls att rätten att ta väg fram till Bodudden inte satts ifråga tidigare och det torde få anses föreligga en rätt som kan liknas vid ett muntligt servitut från i vart fall 1964. Vidare kan situationen liknas vid det behov som kan sägas föreligga vid kommunal vattenförsörjning där en reservvattentäkt är av väsentlig betydelse men generellt sett inte medför något ersättningsmotiverande intrång av betydelse för omgivningen.

SKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan sammanträde. Domstolen har den 10 juni 2013 hållit syn på fastigheterna Y och X.

Ersättning

Av LM:s värdering framgår att utgångspunkten i vid bedömningen av ersättningen har varit att upplåtelsen avser *rätt att använda befintlig väg*. Ersättningen har mot denna bakgrund beräknats med stöd av 50 a § AL. En uppdelning har gjorts mellan dels ersättning för ökat slitage, dels marknadsvärdeminskningen för Y.

Slitageersättningen har bedömts till 950 kr och marknadsvärdeminskningen har bedömts till 17 100 kr. Utgångspunkten vid bedömningen av marknadsvärdeminskningen har varit ett totalt marknadsvärde på fastigheten om 5-6 miljoner kronor, ett genomsnittsvärde om 900 kr/kvm och en marginalvärdeinverkan om 20 procent. Marknadsvärdeminskningen beräknas med dessa förutsättningar till 17 100 kr ($900 \times 0,2 \times 95$).

L och M-L Ö har grundat sitt yrkande på att ersättningen ska avse *rätt att bygga väg* och att ersättningen därmed ska beräknas med stöd av 13 § AL som i sin tur hänvisar till 5 kap. 10 a § FBL. Eftersom åtgärden inte är av expropriativ karaktär ska vinstdelning ske och även beakta värdehöjningen avseende tillträdande fastighet X. Sammantaget har grundar sig yrkandet att ersättningen ska beräknas till ca fem procent av det oskadade värdet av Y. Det oskadade värdet har i enlighet med LM:s värdering bedömts till ca 6 miljoner kr. Ersättningsbeloppet 300 000 kr har bedömts innefatta en skälig vinstandel avseende värdehöjningen för X.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att avgörande vid bedömningen av ersättningen är att ta ställning till om upplåtelsen avser *rätt att använda befintlig väg* eller *rätt att bygga väg*. Vid syn på platsen noterades att sträckningen av den beslutade servitutsrätten till väg på mark inom Y utgörs av plan gräsmatta, går nära befintlig bebyggelse och inte på något ställe är

hårdgjord eller på annat sätt iordningställd som väg. Den på kartan redovisade sträckningen av vägen är vidare belägen inom ianspråktagen tomtmark som tveklöst utgör en del av hemfridszonen.

Mot denna bakgrund är domstolens bedömning att det inom Y inte finns någon befintlig väg. Det har inte heller styrkts att det finns något gällande nyttjanderättsavtal till området. Ersättning för upplåtelsen ska därför bestämmas med utgångspunkt i att det enligt 49 § AL är fråga om rätt att *bygga* väg, på vilken motorfordon får framföras. Detta leder till att ersättningsreglerna i 13 § AL jämförd med 5 kap. 10-12 §§ FBL ska tillämpas.

Vid en tillämpning av 13 § AL när det gäller beräkning av ersättningen ska denna grunda sig på värdeminskningen för Y till följd av intrånget. Ersättningen ska även beakta del av den marknadsvärdeökning som uppkommer för X. Vidare ska kostnaden för förrättningen beaktas. Domstolen gör bedömningen att det inte finns förutsättningar att, med ledning av de utredningar om storleken på ersättningen som finns redovisade i målet, bestämma ersättningen i enlighet med 13 § AL. En kompletterande värdering måste alltså göras. Förrättningen ska mot denna bakgrund, med undanröjande av LM:s beslut i fråga om avslutande av förrättningen och den ersättning som berör intrånget avseende Y, visas åter till LM för fortsatt handläggning. Eftersom frågan om fördelning av förrättningskostnader i princip kan avgöras först i samband med att förrättningen avslutas ska även beslutet om fördelning av förrättningskostnader undanröjas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 september 2013 i mål F 7108-13).

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Vid återförvisningsbeslut finns egentligen inte en vinnande part i lagens mening, eftersom Mark- och miljödomstolen inte avgör målet beträffande huvudsaken, nämligen frågan om vilken ersättning för intrånget som ska betalas, men frågan om rättegångskostnader i

domstolen kan inte prövas av Lantmäteriet, och måste därför avgöras av Mark- och miljödomstolen.

Med hänsyn till att frågan om ersättningens storlek har varit avhängig svaret på frågan huruvida servitutsvägen ska bedömas som ny väg eller befintlig väg måste L Ö och M-L Ö betraktas som vinnande parter.

M-L Ö och L Ö har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 64 118 kr 50 öre, varav för ombuds arbete 33 750 kr och för sakkunnigutlåtande (värderingsutlåtande m.m.) 30 368 kr 50 öre.

Motparterna har motsatt sig att betala det yrkade beloppet och förklarat att de inte kan ”vidimera” kostnaderna samt att dessa är orimligt höga sett till det som saken gäller och nedlagt arbete.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att motparterna, som har företräts av ombud efter att domstolen hållit syn i målet fram till dess de inför avgivandet av slutskrift i målet entledigade denne, har yrkat ersättning för sitt ombuds arbete med sammanlagt 27 419 kr, och att deras ombud, till skillnad från M-L Ös och L Ö ombud, alltså inte deltog vid syneförrättningen i målet.

Domstolen finner mot bl.a. denna bakgrund att kostnaderna för ombuds arbete i målet inte kan anses annat än skäliga.

När det gäller ersättningen för sakkunnigutlåtande noterar domstolen att kostnaden för värderingsutlåtandet jämte besök på platsen har angivits till sammanlagt 25 861 kr men också att värderingsmannen, f.d. fastighetsrådet A D, har tagit upp en post om sammanlagt 4 687 kr 50 öre för ”synpunkter, samråd med L W avseende svarsskrivelse”. Denna post omfattar sådant som det har ankommit på ombudet att inom ramen för sitt uppdrag utföra och för vilket skäl att anlita särskild sakkunnig inte kan sägas ha förelegat. För denna del av

rättegångskostnaden, som alltså inte kan sägas ha varit skäligen påkallad för tillvaratagande av parternas rätt (se 18 kap. 8 § första stycket rättegångsbalken) bör därför M-L Ö och L Ö inte erhålla ersättning. I övrigt finner emellertid domstolen inte skäl att ifrågasätta skäligheten av begärd ersättning för sakkunnigs medverkan.

Motparterna ska alltså förpliktas att ersätta M-L Ös och L Ös rättegångskostnad med skäliga ansedda 59 611 kr, varav ombuds arvode 33 750 kr.

Ersättning för rättegångskostnad ska även utan yrkande innefatta ränta enligt 6 § räntelagen (se 18 kap. 8 § andra stycket räntelagen).

Anvisning för hur man kan överklaga, se [bilaga 2](#) (DV 430)

Överklagande senast den 21 oktober 2013.

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åke Söderlind, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.