



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060203

DOM
2014-05-21
Stockholm

Mål nr
F 9964-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-10-09 i mål F 2851-13, se bilaga A

KLAGANDE

L P

MOTPART

M P

SAKEN

Fördelning av förrättningskostnader

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår L Ps överklagande och fastställer mark- och miljödomstolens dom i aktuell del.

Dok.Id 1146288

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L P har yrkat att förrättningskostnaderna ska fördelas lika på så sätt att var och en av **L P** och **M P** ska betala 50 %.

M P har bestritt ändring.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak anfört följande

L P

Samtliga ansökningar till Lantmäteriet innehåller yrkanden om likafördelning av förrättningskostnader. Kommunikationen har skett framförallt per e-post därför att Lantmäteriet i långa stycken gjort sig otillgängligt för inkommande telefonsamtal. E-posten har nästan aldrig besvarats och en stor andel av meddelandena utgörs av upprepningar och påminnelser om svarsönskemål. Lantmäteriet har motarbetat henne och hanterat hennes intressen ovarsamt och med ointresse. Hon ska därför inte tillräknas extra skuld för sina så kallade ändringsyrkanden. Dessa presenterades för Lantmäteriet redan i oktober 2012 och inte så sent som i april 2013, som påstås i Lantmäteriets protokoll. Eftersom hennes yrkanden om gränsdragning och ersättning avslagits vidhåller hon att hon inte bör belastas med kostnad för förrättningen överhuvudtaget eftersom akten då kan ses som påtvingad.

M P

Inför klyvningen av fastigheten enades hon och **L P** om att anlita ett gemensamt ombud. Ingen ansåg annat än att förrättningskostnaderna skulle delas lika i detta skede. Då ombudet närmade sig uppsatt mål återkallade **L P** dock fullmakten. **L P** ifrågasatte därefter Lantmäteriets arbete från början till slut och inledde en intensiv kommunikation med Lantmäteriet. **M P** var mycket tydlig med att hon inte var beredd att ta några merkostnader hänfödda till **L Ps** agerande efter det att hon inte längre företräddes av ombudet. Den klyvningsgräns som Lantmäteriet slutligen fastställde är att likställa med parternas gemensamma ursprungliga ansökan. **L Ps** agerande har endast förlängt och fördyrat förrättningen utan att på något vis föra den framåt. Fakturan för klyvningen

låg på drygt 160 000 kr, men borde ha landat på drygt 70 000 kr under normala omständigheter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det som framkommit i Mark- och miljööverdomstolen föranleder ingen ändring av den beslutade fördelningen av förrättningskostnaderna. Mark- och miljööverdomstolen instämmer således i Lantmäteriets och mark- och miljödomstolens bedömning att det är skäligt att fördela förrättningskostnaderna på det sätt som skett. L Ps överklagande ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Peder Munck, tekniska rådet Karina Liljeroos samt f.d. hovrättsrådet Rose Thorsén, referent.

Föredragande har varit Linda Ålander.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-09
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 2851-13

KLAGANDE

L P

MOTPART

M P

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 18 april 2013 i ärende nr D11623

SAKEN

Klyvning av X i Trosa kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar M Ps yrkande om reducering av klyvningslikviden genom kvittning mot fordran.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår L Ps överklagande.
-

Dok.Id 324933

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

BAKGRUND

Den 18 april 2013 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighetsreglering berörande X m.fl samt klyvning av X enligt karta nedan.

LM:s ersättningsbeslut innebar beträffande klyvningen att ägaren till lott B (blivande Y), M P, ska betala 650 000 kr till ägaren till lott A, (blivande Z), L P.

LM beslutade att M P ska betala 40 % av förrättningskostnaderna och L P 60 %.

YRKANDEN M.M.

En av de två delägarna i X, L P, har överklagat LM:s fastighetsbildningsbeslut, ersättningsbeslut och beslut om fördelning av förrättningskostnader.

Hon har yrkat att gränsen klyvningslotterna emellan ska dras från punkt 3297 enligt linje på karta nedan.

Beträffande gränsen mellan klyvningslotterna har hon i andra hand yrkat att gränsen flyttas så att dess södra ände flyttas norrut till en punkt på stranden, som innebär att de båda klyvningslotternas markarealer blir lika stora.

När det gäller ersättningsbeslutet har L P yrkat att M P ska betala 1 000 000 kr till L P senast en månad från det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från förfalldagen till dess betalning sker.

L P har yrkat att förrättningskostnaderna ska fördelas på så sätt att L P och M P betalar vardera 50 %.

Vidare yrkar L P ersättning för sina rättegångskostnader.

M P har motsatt sig ändring av LM:s beslut.

Därtill har hon yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa slutlikviden till ett lägre belopp än LM gjort, genom att kvitta klyvningslikviden mot ett av henne tidigare gjort utlägg för L P.

UTVECKLING AV TALAN

Både L P och M P har utvecklat sin talan, i vissa delar med omfattande skrifter. Såvitt avser de frågor som mark- och miljödomstolen funnit vara avgörande för målet har domstolen noterat bl.a. följande.

L P har till stöd för sin talan lämnat in värderingar av klyvningslotterna, utförda av Eminent/Värdia.

M P har yttrat att L Ps och Eminentas/Värdias påståenden är direkt felaktiga gällande belägenhet, beskaffenhet och de praktiska förutsättningar. Hon har lämnat in en värdering utförd av en mäklare, verksam på orten, men samtidigt yttrat att hon, till följd av att samtliga värderingar pekar i olika riktningar, anser att LM:s värdering är den mest tillförlitliga pga. sitt oberoende och djupgående analyser.

L P har under rubriken Efterord anfört att det kanske vore det allra bästa, ifall syn fick ske på stället och i verkliga livet, i syfte att fastställa korrekt ersättningsbelopp. Med anledning av det har hon föreslagit att mark- och miljödomstolen eventuellt håller syn.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde och syn, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, eftersom detta inte bedöms behövt för målets avgörande.

Eftersom en reducering av en klyvningslikvid genom kvittning mot en civilrättslig fordran inte är något som mark- och miljödomstolen har möjlighet att pröva, ska M Ps yrkande härom avvisas.

Gränsdragningen lotterna emellan

En ändring av lotternas utformning enligt L Ps första- eller andra-handsyrkande skulle medföra att lotterna blev planstridiga i och med att åtminstone den ena skulle få ett betydligt mindre landområde än 2000 m². Detta skulle enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte vara en sådan mindre avvikelse från detaljplanen, som är tillåten enligt 3 kap. 2 § FBL. Överklagandet ska därför avslås i den del som avser den nya gränsens läge.

Att även LM:s beslut innebär en otillåten avvikelse från detaljplanen föranleder inget annat ställningstagande av domstolen till överklagandet än det ovan redovisade. Mark- och miljödomstolen är i detta fall förhindrad att eliminera den otillåtna avvikelsen genom att upphäva LM:s beslut, eftersom det skulle strida mot förbudet mot att döma till klagandens nackdel i förhållande till det överklagade avgörandet (reformatio in pejus).

Ersättningen

LM har utförligt redovisat hur myndigheten kommit fram till sin värdebedömning. Metoden som har använts, ortsprismetoden, har, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, tillämpats på ett vederhäftigt sätt och med ett betryggande stort redovisat antal överlåtelse som grund.

De två värdebedömningar som L P lämnat till domstolen redovisar i jämförelse med LM:s värdebedömning inte något större ortsprismaterial och inte heller något bättre urval eller något mer relevant sätt att välja ut jämförelseobjekten. Tvärtom saknar dessa två värdebedömningar från ”Eminenta/Värdia” helt redovisning av bedömningsunderlag, av beräkningar och överhuvudtaget av överväganden under det tillämnande av ortsprismetoden som anges ha skett. Domstolen har således inte grund att bedöma att det finns anledning att avvika från den värdebedömning som LM har gjort. L Ps överklagande ska alltså avslås även i denna del.

Förrättningskostnadernas fördelning

I de ursprungliga förrättningsansökningarna har de två delägarna var för sig undertecknat ett enskilt yrkande om hälftindelning av förrättningskostnaderna. Dessa enskilda yrkanden har enligt mark- och miljödomstolens bedömning kommit att sakna giltighet, dels igenom det onormalt stora kommunicerande med myndigheten, vilket skett från L Ps sida, och inte rimligen kunde ha förutsetts, dels igenom att de ursprungsyrkanden, som den då önskade kostnadsfördelningen 50 % avsåg, har ersatts av ändringsyrkanden under förrättningsgången.

I avsaknad på giltig överenskommelse parterna emellan ska förrättningskostnaderna, enligt 11 kap. 10 § FBL, fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. I bedömningen av vad som är skäligt bör, enligt mark- och miljödomstolens uppfattning, hänsyn bl.a. tas till om den ena av två sakägare förorsakat betydligt mer kostnader än den andra, utan att för den skull föra ärendet framåt i motsvarande mån (jämför 18 kap. 6 § rättegångsbalken). Mot bakgrund av detta gör domstolen samma bedömning som LM av hur förrättningskostnaderna ska fördelas, varför överklagandet ska avslås i denna del.

Sammanfattning

Enligt vad ovan anförts ska L Ps samtliga yrkanden avslås.

Rättegångskostnaderna

Eftersom L P förlorat målet ska hennes yrkande om ersättning för rättegångskostnader avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Ett överklagande kan ske senast den 30 oktober 2013. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth och tekniska rådet Björn Rossipal.