



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2015-10-02
Stockholm

Mål nr
F 1995-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-11 i mål nr F 1785-14, se bilaga

KLAGANDE

1. B K

2. H K

Ombud för 1 och 2: Advokaten J S

MOTPART

K L

Ombud: Advokaten H M

SAKEN

Ersättning för rättegångskostnader

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att K L ska ersätta B K och H K för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 30 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 11 februari 2015 till dess betalning sker.

2. K L ska ersätta B K och H K för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 7 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1220129

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

B K och **H K** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska förplikta **K L** att till dem utge ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen om 60 000 kr. Beloppet är exklusive mervärdesskatt.

K L har bestritt ändring. För det fall hon blir skyldig att ersätta motparternas rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen har hon yrkat att det yrkade beloppet i vart fall ska sättas ner.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B K och **H K** har anfört i huvudsak följande. Såväl Lantmäteriet som mark- och miljödomstolen har bedömt att deras mark genom intrånget blivit nästan helt ianspråktagen på ett sätt som är att likställa med ett tvångsingripande i äganderätten. Mark- och miljödomstolen borde i stället för rättegångsbalkens huvudregel avseende rättegångskostnader i målet ha tillämpat 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Sakägare som avstår mark eller särskild rätt i mål om ersättning vid tvångsanspråk enligt 5 kap. 10 a § andra stycket FBL ska få gottgörelse för sin rättegångskostnad oberoende av utgången i målet. **K L** ska därmed gottgöra dem för de rättegångskostnader som de haft i målet hos mark- och miljödomstolen.

Den omständigheten att de har företräts av två ombud i processen inför mark- och miljödomstolen har inte medfört en höjning av kostnadsyrkandet. Den inläsning som innan sammanträdet och synen var nödvändig för ombudet har skett under resa med tåg till sammanträdet och har således inte belastat processen med onödiga kostnader. Vidare har ingen åtgärd vidtagits som inte varit påkallad för att tillvarata huvudmännens rätt i målet. Det yrkade beloppet måste därför anses som skäligt.

K L har anfört i huvudsak följande. Regeln i 16 kap. 14 § första stycket FBL ger uttryck för den allmänt rådande principen i svensk rättsordning om att den förlorande parten ska ersätta den vinnande partens rättegångskostnader. I enlighet härmed saknar **H K** och **B K** rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. Ifrågavarande mål rör varken inlösenersättning eller ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket FBL varför **H K** och **B K** inte heller i enlighet med undantaget i

16 kap. 14 § andra stycket FBL äger rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. Det bestrids att förevarande mål är att jämställa med ett mål om inlösenersättning. Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen har uttryckt att ersättningen för ianspråktagandet sker som om marken nästan blir helt ianspråktagen. Även om ianspråktagandet skulle kunna jämföras med ett inlösenförfarande i visst hänseende faller förfarandet inte under undantagsbestämmelsen i 16 kap. 14 § andra stycket FBL i enlighet med Högsta domstolens avgörande NJA 1983 s. 367.

Ianspråktagandet möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar nybildade fastigheter rätt att ta väg över klagandenas fastighet och rätt att dra ledningar för vatten och avlopp. Användningen av marken kommer i huvudsak att kunna fortsätta som tidigare. Omständigheten att Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen beräknat ersättningen för ianspråktagandet som om marken nästan blir helt ianspråktagen förtar inte klagandena att rätt och möjlighet att använda marken. Den gemensamhets-anläggning som tillskapats genom fastighetsregleringen kan med hänsyn härtill inte anses vara jämförbar med ett expropriations- eller inlösenförfarande som helt fråntar fastighetsägaren rätten att använda marken och åtgärden framstår inte som ett alternativ till expropriation eller inlösen. Regeln i 16 kap. 14 § andra stycket FBL är därmed inte tillämplig i förevarande fall.

För det fall bestämmelsen befinns tillämplig ska beaktas att klagandena förlorat målet i huvudsaken och att det får anses saknas tillräckliga skäl för dem att föra talan mot Lantmäteriets beslut, varför de ska stå för sina egna rättegångskostnader.

Det kan ifrågasättas om målets art och beskaffenhet kan anses motivera att ombuden nedlagt arbete i så stor utsträckning som det gjorts gällande.

Vad gäller yrkandet avseende ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen omfattar detta arbete med överklagande av såväl huvudsaken som av rättegångskostnadsfördelningen. Eftersom prövningstillstånd inte beviljats vad gäller huvudsaken måste klaganden anses ha förlorat i denna del, varför ersättning hänförlig härtill således under inga omständigheter ska utgå.

Vad gäller storleken av yrkad ersättning kan konstateras att H K och B K har biträtt av två advokater under processen i mark- och miljödomstolen. Kostnadsräkningarna har inte utformats på sådant sätt att skäligheten av yrkad ersättning kan bedömas på ett tillfredsställande sätt.

Det överlämnas till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma skäligheten av yrkad ersättnings storlek samt om samtliga åtgärder varit skäligen påkallade för tillvarandetagande av klienternas rätt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har meddelat partiellt prövningstillstånd för B K och H K avseende frågan om ersättning för rättegångskostnader.

Av 30 och 31 §§ anläggningslagen (1973:1149) framgår att bestämmelserna i 16–18 kap. FBL om rättegången i fastighetsbildningsmål ska tillämpas på mål avseende överklagande av lantmäterimyndighetens beslut.

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad (16 kap. 14 § första stycket FBL). I mål om inlösenersättning ska dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma ska gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket (16 kap. 14 § andra stycket FBL).

I 5 kap. 10 a § andra stycket FBL avses egendom som kan tas i anspråk enligt bl.a. 14 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, dvs. mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap.

I förevarande fall gällde målet i mark- och miljödomstolen ersättning för upplåtelse av mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap. Enligt bestämmelsen i 16 kap. 14 § andra stycket FBL har således B K och H K rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen oberoende av utgången i målet.

Ersättning för rättegångskostnad ska, enligt 16 kap. 14 § tredje stycket FBL och 18 kap. 8 § rättegångsbalken, fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Ersättning för ombudsarvode ska inte i första hand bestämmas med hänsyn till den tid som lagts ned, utan ska bestämmas med hänsyn till målets beskaffenhet och omfattning samt med hänsyn till den omsorg och skicklighet med vilket arbetet har utförts (se NJA 1997 s. 854).

Som nämnts ovan gällde målet i mark- och miljödomstolen ersättning för upplåtelse av mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap. Hur ersättningen i sådant fall ska bestämmas framgår av 5 kap. 10 a § andra stycket FBL, jfr 13 § anläggningslagen. Ersättning bestäms enligt de s.k. vinstfördelningsreglerna i tredje stycket samma paragraf endast om bestämmelsen i andra stycket inte är tillämplig.

Kostnadsräkningarna avseende det arbete som ombuden advokaterna Sören Brekell och Jonas Söderstjerna lagt ner är kortfattade och anger endast en sammanfattning av vidtagna åtgärder. Av redovisningen framgår att nedlagt arbete avser bl.a. omfattande utredning avseende ersättningsfrågan. Eftersom det av ordalydelsen i 5 kap. 10 a § andra stycket FBL framgår hur ersättningen i ett fall som detta ska bestämmas kan

enligt Mark- och miljööverdomstolens mening inte hela den yrkade ersättningen anses ha varit skäligen påkallad för tillvaratagande av B Ks och H Ks rätt. Mark- och miljööverdomstolen finner att skälig ersättning för ombudsarvode uppgår till 30 000 kr.

B K och H K har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 11 200 kr. Beloppet är exklusive mervärdesskatt. K L ska som tappande part ersätta deras rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen (jfr 17 kap. 3 § andra stycket FBL och 18 kap. 1 § rättegångsbalken). Detta gäller dock endast kostnader som avser den del av överklagandet för vilken prövningstillstånd har meddelats. B K och H K har inte angett hur stor del av yrkad ersättning som avser detta. Mark- och miljööverdomstolen bestämmer skälig ersättning till 7 000 kr.

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, referent, och tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-11
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1785-14

KLAGANDE

1. B K

2. H K

Ombud för 1 och 2: Advokat J S

MOTPART

K L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommuns beslut 2014-03-27 i ärende nr M088737, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande bland andra fastigheten X i Kristianstad kommun; nu fråga om ersättning

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 308656

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten (LM) beslutade den 27 mars 2014 bland annat om bildande av gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp och väg samt ersättning för ianspråktagande (utrymmesservitut) av del av fastigheten X. I beslutet anförde LM bland annat följande. Området som upplåts omfattar cirka 230 m² och består av skogsimpediment. Marken köptes av H K och B K för cirka fem år sedan till en kostnad av 9 kr per kvadratmeter. Köpet bedöms vara ett normalköp för området. Marken bedöms idag ha ett värde av 10 kr per kvadratmeter. Inklusivt tillägg enligt 4 kap 1 § andra stycket expropriationslagen bedöms ersättningen för upplåtelsen till 230 m² x 12,5 kr/m² = 2 875 kr. Någon övrig skada bedöms inte uppstå. Ägaren till Tommarp 1:3, K L, ska direkt till X:s ägare, H K och B K, betala 2 875 kr.

B K och H K har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

B K och H K yrkar;

1. att mark- och miljödomstolen med ändring av LMs beslut bestämmer ersättningen för den mark som tas i anspråk till 145 656 kr eller det högre belopp som domstolen beslutar skäligt,
2. att mark- och miljödomstolen visar ärendet såvitt avser avgörande av den ersättning som ska utgå för övrig skada åter till LM för ny handläggning och
3. att mark- och miljödomstolen beviljar dem ersättning för rättegångskostnader med 60 000 kr (exklusive mervärdesskatt).

B K och H K anför bland annat följande. Det finns skäl att ifrågasätta LM:s framräkning av den ianspråktaga arealen. I förrättningshand-

lingarna nämns på ett ställe att 750 m² av deras fastighet tas i anspråk. På ett annat ställe att det rör sig om 1 200 m². LM baserar sedan beslutet på 230 m².

LM har tillämpat en i sammanhanget främmande metod för värdering av den mark som rent faktiskt tas i anspråk av de bildade gemensamhetsanläggningarna. I ett fall som det nu föreliggande är det inte korrekt att bestämma ett kvadratmeterpris med utgångspunkt från det pris som de betalade när de förvärvade marken för ett antal år sedan. Vid den tidpunkten var området nämligen inte planlagt. Nu tas marken i anspråk med servitut för ett ändamål som är nära förknippat med, samt en absolut nödvändighet för den omfattande bostadsexploatering som detaljplanen möjliggör på sökandens fastighet. När ersättningen ska bestämmas måste det därför läggas stor vikt vid det faktum att det tillskapade servitutet möjliggör, eller i själva verket utgör en nödvändig förutsättning för att bostadsexploatering alls ska kunna ske enligt detaljplanen.

Ersättningen för intrånget på deras fastighet ska därför framräknas på sätt närmare är att likna vid ett vinstfördelningsfall, där ersättning ska utgå med utgångspunkt från ett genomsnittligt värde av tomtmark inom planområdet. Härvid kan ett lämpligt värde att jämföra med vara det värde som tomtmark betingar på Tyge Sneckes väg respektive Nils Eskelsson v. Höstv. i Österslöv, som ligger på motsatt sida Råbelövssjön från nu aktuell bostadsexploatering. Enligt Kristianstads kommuns hemsida kostar en 900 m² stor tomt (exklusive anslutningsavgift för VA och dyl.) på Tyge Sneckes väg 220 000 kr (med korrigering om 60 kr/m² för areal överstigande respektive areal understigande 900 m²) samt på Nils Eskelsson v. Höstv. 70 000 kr (med korrigering om 25 kr/m² för areal överstigande respektive areal understigande 900 m²). Med sådana värden som jämförelse är det uppenbart att en korrekt ersättning för den ianspråktagna marken ska vara betydligt högre än nu beslutade. En beräkning av ett värde inom planområdet motsvarande ett genomsnitt av de två angivna jämförelseområdena ger ett värde om 116 525 kr (utifrån en ianspråktagen areal om 230 m²). Inklusivt påslaget om 25 procent ska därför den ersättning som ska utgå för ianspråktagandet av marken på deras fastighet uppgå till åtminstone 145 656 kr. Detta förutsatt att den av LM i beslutet angivna arealen är korrekt.

Det beslutade servitutet medför därtill, tvärtemot vad LM gör gällande, övrig skada för dem i form av att vissa markområden avskärmas och blir omöjliga att bruka/nyttja. Inom andra områden blir brukningen svårare och dyrare. Därtill medför beslutade servitut att vissa vårdträd behöver avverkas, vilket inte heller har beaktats i förrättningen. Den ersättning som skäligen ska utgå för dessa skador är svår att uppskatta och det skulle medföra betydande kostnader för dem att själva få dessa klarlagda genom att anlita värderingsexpertis. Det bör därför åligga LM att utreda omfattningen av denna skada.

Den övriga skadan består i att träd kommer att tas ner samt att han använder marken för parkering och vändplats för lastbilar.

K L anser att yrkandena ska avslås. Hon yrkar inte ersättning för rättegångskostnader.

K L anför bland annat följande. Vid fastighetsregleringen den 2 juli 2009 av den av H K och B K inköpta skogen från fastighet Y var detaljplanen redan utskickad till samtliga boende i Ekestad. Detaljplanen vann sedan laga kraft den 17 juni 2010.

Det aktuella området har inte någon som helst inverkan på driften av skogen. Det är en gles glänta med ett par stora träd med varierande hälsa. Troligvis kan träden stå kvar. Platsen har aldrig tidigare använts eller planterats.

Hon har råkat ut för att vid försäljningen av skogen till grannarna beslutades avstyckningen av en lantmätare som inte hade tillräcklig koll på detaljplanen. Lantmätaren ville dra gränsen på ett sätt och frågade om det var OK. Hon (K L) förutsatte att detta inte skulle påverka detaljplanens gränser så lantmätaren fick göra det. Lantmätaren lovade att det inte inkräktade på planen. Det gjorde det dock.

Vad gäller möjligheten för jägare att parkera så finns det två parkeringar/vändplatser cirka 100 meter längre upp längs vägen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 10 februari 2015 hållit sammanträde och syn.

LM har bildat tre gemensamhetsanläggningar för respektive väg, avlopp och vattenledning, blivande Tommarp ga:2 – ga:4. För gemensamhetsanläggningarna har upplåtits 230 m² av X. Hela arealen är upplåten för väg och större delen är upplåten även för både vatten- och avloppsledningar. Mark- och miljödomstolen värderar därför, i likhet med LM, intrånget som om marken blir nästan helt ianspråktagen. Norra delen av området är redan idag en skogsbilväg.

Enligt 13 § anläggningslagen (1973:1149) ska 5 kap. 10 – 12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas vid ersättningsbedömningen. I detta fall gäller 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen, jämförd med 14 kap.15 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900). Ersättningen ska därför bestämmas som minskningen i marknadsvärdet för X (4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen, 1972:719). Det är således inte fråga om ett s.k. vinstdelnings-fall.

Upplåtet utrymme av X är i detaljplan, lagakraftvunnen den 17 juni 2010, utlagt som allmän plats, lokalgata. Marken har tidigare inte varit detaljplanelagd. Marken ska därför värderas som råmark. I likhet med LM finner mark- och miljödomstolen att detta värde ligger i storleksordningen 10 kr/m². Ansökan till LM kom in den 27 november 2008. Något tillägg med 25 % på intrångsersättningen ska därför inte göras (13 § andra stycket anläggningslagen). Mark- och miljödomstolen finner därför att en ersättning om 12,50 kr/m² väl täcker minskningen i marknadsvärdet för X vad gäller nu aktuellt markområde.

Området kan även i fortsättningen användas som vändplats. Om lokalgatan byggs ut kommer det snarare att bli lättare att vända på platsen. Parkeringsplatser för jägare finns strax nordväst om området. Ett litet område blir avskärmat. Det är bevuxet med bokskog. Detta blir lättare att bruka om lokalgatan byggs ut. Dessa faktorer påverkar därför inte ersättningen. Eventuellt måste enstaka träd avverkas när lokalgatan byggs ut. Dessa är i så fall belägna 200 meter från befintlig bebyggelse och kan därför knappast benämnas vårdträd. Värdet av dessa träd ryms inom ersättningen, 12,50 kr/m², vilket motsvarar 125 000 kr per hektar skogsmark. Med hänsyn till det anförda ska överklagandet avslås.

Rättegångskostnader

Eftersom B K och H K är s.k. tappande part i målet ska de själva stå för sina rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 4 mars 2015.

Urban Lund

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson.