



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0603
060301

Mål nr F 6153-14

Rättelse/komplettering

Dom, 2015-10-07

Komplettering, 2015-10-08

Beslutat av: hovrättsrådet Gösta Ihrfelt

Domens datum ska vara 2015-10-07



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

DOM
Stockholm

Mål nr
F 6153-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-06-17 i mål nr
F 3153-12, se bilaga

KLAGANDE

E M

Ombud: J E

MOTPARTER

1. R M

J

Ombud för 1: Advokat M M

2. A A

3. D A

4. E A

5. L A

Dok.Id 1206517

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
---	---	--	---------------------------------	---

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 6153-14

6. Dödsboet efter J A B
c/o H B

7. Dödsboet efter S Ö
c/o I L

8. J E

9. M F

10. Göteborgs kommun

11. H H

12. S H

13. K H-T

14. I J

15. T J

16. A L

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 6153-14

17. B L

18. K P

19. T P

Ombud för 18-19: Advokat M W

20. R P

21. M S

22. A-M T

23. M T

24. S T

25. M T-H

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande fastigheterna A-D och E i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar E As yrkande om att E M ska forsla bort allt vägmateriel som placerats på samfälligheten E och fastigheten C.
 2. Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Kommunala lantmäterimyndighetens i Göteborg kommun beslut den 4 juli 2012 (ärende nr O076553).
 3. R M, E A, K H-T, I J, A L,
B L, K P, T P, S T och M T-H ska solidariskt till E M utge ersättning för hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 84 500 kr, varav 35 000 kr avser ombudsarvode och resekostnader, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.
 4. R M, E A, K H-T, I J, A L,
B L, S T och M T-H ska solidariskt till E M utge ersättning för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 23 313 kr, varav 12 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E M har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut. I andra hand har hon yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för förnyad behandling. Hon har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

R M har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Han har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

E A har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat att **E M** ska forsla bort allt vägmateriel som placerats på samfälligheten **E** och fastigheten **C**.

K H-T, A L, S T, M T-H, B L, I J, M F, T J och **Dödsboet efter S Ö** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

J E och **R P** har medgett klagandens yrkande om ändring.

K P och **T P** har avstått från att yttra sig.

Göteborgs kommun har bestridit betalningsansvar för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E M har till stöd för sin talan hänvisat till vad hon tidigare har anfört och därtill tillagt i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen baserar sitt ställningstagande bl.a. på att B har ett skyddat och tämligen ostört läge och att trafikbuller och ljus skulle innebära ett högst påtagligt intrång. Det är uppenbart att den beslutade vägbreddningen inte mer än marginellt skulle påverka en sådan bedömning.

Den befintliga två meter breda vägen breddas primärt för att möjliggöra att t.ex. räddningsfordon ska kunna komma fram till D. Vägen, som funnits sedan 1910, är iordningsställd som bilväg och D, liksom grannfastigheterna, är idag i sin fulla rätt att använda den befintliga vägen. Det kan noteras att flertalet av de vanligaste bilmodellerna i Sverige har en fordonsbredd som är mindre än två meter och B kommer i de båda alternativen att ha en likartad störning från trafik på vägen.

Det är orimligt att en framtida ökande trafik som kan ske på den redan befintliga vägen tas till intäkt för att bedöma att synnerligt men uppstår genom en breddning av vägen. Det måste också ifrågasättas om det verkligen blir mer trafik genom den beslutade vägen. Fastigheten C med cirka 30 ägare som idag har rätt att använda vägen har accepterat att i framtiden avstå från rätten att använda vägen, något som mark- och miljödomstolen helt bortsett ifrån.

Mark- och miljödomstolen har baserat sitt ställningstagande på vad de uppfattat vara det nuvarande nyttjandet av vägen och har då bortsett från den rätt att använda vägen för motorfordonstrafik som D och andra har. En rättvisande jämförelse av störning från en breddad väg och den väg som skulle finnas om breddningen inte blir gjord måste baseras på vad det potentiella och troliga nyttjandet skulle bli för de två alternativen. I den mån det verkligen föreligger synnerligt men så kan detta hänföras till befintlig väg. Den aktuella förrättningen kan inte anses orsaka tillkommande störning som ger synnerligt men.

Mark- och miljödomstolen uttalar vidare att när det gäller upplåtelse till förmån för enskild så är det rimligt att toleransnivån för acceptabel störning är lägre än vad som exempelvis gäller vid tvångsförfaranden till förmån för angelägna allmänna intressen. I

detta fall sätter mark- och miljödomstolen dock gränsen så lågt att anpassningar till nya samhällskrav kan bli ogenomförbara. I den omedelbara närheten och på orten, liksom säkert på flertalet platser i landet, löper vägar nära bostadshus och om mark- och miljödomstolens dom kommer att bli vägledande kommer en tydligt förändrad rättstolkning göra att många rimliga och nödvändiga förändringar blir svåra eller omöjliga att genomföra.

Mark- och miljödomstolen har vidare bortsett från det faktum att ägaren till B genom eget agerande bidragit till att störning från vägen blivit större än nödvändigt. Huset på B uppfördes utmanande nära den befintliga vägen trots vetskap om det trafikbehov D hade och avsikten att använda den befintliga väg som leder till D. Vägen fanns före huset och den upplevda störningen kunde undvikits eller minskats genom en annan planering av husbygget.

Lantmäterimyndighetens beslut innebar att det inrättades en gemensamhetsanläggning på en del av vägsträckningen, de första cirka 50 meterna, och uttag av väg på den resterande sträckningen, cirka 50 meter. Mark- och miljödomstolen ansåg att synnerligt men skulle uppstå på den del som gäller uttag av väg. Det är omotiverat och felaktigt att etablerandet av gemensamhetsanläggningen inte genomförs då både B och D har behov av en väg som är bredare än två meter.

Den breddning som lantmäterimyndigheten beslutat har primärt sin grund i att byggnadsnämnden ställt som krav för om- eller tillbyggnation av befintligt enbostadshus på D att räddningsfordon ska kunna nå fastigheten D. Detta är inte möjligt utan en breddning. Kravet på framkomlighet för räddningsfordon måste ges en hög prioritet. Hade lantmäterimyndighetens beslut kompletterats med en maximering av fordonsvikt kunde i praktiken nyttotrafik förhindras från att trafikera den breddade vägen samtidigt som räddningsfordon fått möjlighet att komma till D. B skulle då fått en närmast identisk trafikstörning som den som kan förväntas från den befintliga tvåmetersvägen.

Skulle rätten finna att synnerligt men föreligger bör ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad behandling. Fastigheten B kommer

efter en breddning av befintlig väg att i allt väsentligt kunna användas på samma sätt som idag. B kommer nämligen även utan en breddning att vara utsatt för viss störning från existerande väg och kommer inte att få någon eller en ytterst marginellt ökad störning från trafik på vägen.

R M har till stöd för sin inställning hänvisat till vad han tidigare har anfört och därtill tillagt bl.a. följande.

E M uppger att biltrafik till fastigheten B dagligen sker på den befintliga vägen. Detta påstående är felaktigt. Trafiken till hans fastighet B sker på en del av den i målet aktuella vägsträckan och inte alls på den del som enligt förrättningsbeslutet behöver byggas om och breddas och som kommer att ge upphov till synnerligen störande trafik. E M påstår vidare att han placerat sitt bostadshus utmanande nära den befintliga vägen medveten om det trafikbehov och den avsikt att använda den befintliga vägen som D har. Mot detta vill han framhålla att D inte haft och heller inte har något trafikbehov på sträckan helt intill hans bostadshus på B. Någon alternativ placering av huset på B har inte funnits.

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt har i dom den 12 juni 2015 avslagit ett överklagande av R M av ett bygglov för en väsentlig utbyggnad av den befintliga byggnaden på D. Domskalet kan sammanfattas som att befintliga förhållanden ifråga om vägförbindelse för den byggnaden är tillräckliga – även vid den lovgivna, väsentliga tillbyggnaden. Det ska här framhållas att lantmäterimyndigheten i det som nu ska prövas, som grundläggande skäl för sitt förrättningsbeslut, angett att det är av väsentlig betydelse för befintlig byggnad att få rätt till en sådan tvångsvis breddad utfartsväg över hans gräsmatta och helt intill hans bostadsbyggnad. Slutsatsen av detta kan inte vara annan än att mark- och miljödomstolen anser att förrättningsbeslutet är överflödigt och inte lagligen grundat. Han har till stöd för sin inställning också gett in ett antal fotografier till styrkande av förhållandena på den mark som förrättningen gäller.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle bifalla E Ms överklagande bör han gottgöras med 5 500 000 kronor och befrias från skyldigheten att betala förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten har i ersättningsfrågan tillämpat genomsnittsvärdesmetoden på ett "orent" sätt. Det skall framhållas att lantmäterimyndigheten grundat sitt ersättningsbeslut på ett grovt felaktigt taxeringsvärde för B.

T J, S T, A L, K H-T, M T-H, B L, I J och **M F** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

De anser att mark- och miljödomstolens dom är fullt korrekt och att anläggning av bilväg och parkeringsplats skulle innebära ett gravt ingrepp i ett område med stort naturvärde i en annars hårt exploaterad omgivning.

Dödsboet efter S Ö har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Den markexploatering som E M vill genomföra skulle medföra betydande skada för S Ös dödsbo och övriga delägare av strandfastigheterna C och F. Den lugna strandmiljö som de är vana vid att vistas i kommer att förstöras och förfulas. De antar att denna väg kommer att användas både av personbilar till planerade p-platser, av eventuella utryckningsfordon och för transport av byggmaterial och byggmaskiner upp till det planerade villabygget på berget. Om en sådan bilväg byggs blir det inte längre möjligt för deras barn att gå riskfritt ut till klipporna där de är vana vid att bada och leka.

På platsen finns en särpräglad strandflora som riskerar att skadas allvarligt. Det förtjänas att framhålla förekomsten av två olika rödlistade blomväxter inom området, dels hjärtbjörnbär, dels rosenlök. Hjärtbjörnbäret är måhända redan utrotat genom Ms och Es vägbyggnadsingrepp.

Det framgår tydligt av foton att anläggandet av en bilväg till D söderifrån redan är långt framskridet. Väg och vändplats har planats och grusats. Väg upp på berget och vidare in på fastigheten har redan anlagts.

E A har till stöd för inställning i huvudsak anfört följande.

J E och E M försöker förringa gemensamma naturvärden för att höja värdet på den egna fastigheten. Övriga boende på Järkholmen har presenterat ett alternativt förslag på väg till E Ms fastighet inne mellan fastigheterna på Järkholmen och inte ut mot den visuellt öppna och ännu orörda delen av Järkholmsklipporna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avvisning

Mark- och miljööverdomstolen kan inte som första instans pröva ett yrkande om att E M ska forsla bort vägmateriel från samfälligheten E och fastigheten C. E As yrkande därom ska därför avvisas.

Bakgrund

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten B m.fl.

Den 1 juli 2015 trädde vissa ändringar i anläggningslagen (1973:1149) i kraft, däribland en ny lydelse av 49 §, (SFS 2015:373). Enligt övergångsbestämmelserna gäller dock den äldre lydelsen av 49 § för förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet. Av paragrafens första och andra stycke i tidigare lydelse framgår följande.

Är det av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighets behov av väg, kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg.

Upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg får ske endast om sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning.

Upplåtelse enligt första stycket får inte ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Lantmäterimyndigheten beslutade att inrätta en gemensamhetsanläggning för väg från Järkholmsvägen till B med B och D som berörda fastigheter. Belastande fastigheter var Z, A, B samt marksamfälligheten E. Vidare beslutades om att upplåta rätt till väg enligt 49 § anläggningslagen till förmån för D inom den del där väg inte är utbyggd. Belastande fastigheter var B, C samt E.

Mark- och miljödomstolen bedömde, i den nu överklagade domen, att upplåtelsen av väg innebar synnerligt men enligt 49 § andra stycket anläggningslagen för B. Då detta ansågs medföra att syftet med ansökan, att ordna en utfartsväg för D, inte kunde uppfyllas beslutade mark- och miljödomstolen att förrättningen skulle ställas in.

Väsentlighetsvillkoret

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna D och B att ha utfartsväg för bil i den befintliga delen utmed A. Väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen, som anger att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, är därmed uppfyllt.

Då den sista sträckningen av vägen utmed B och sedan över C endast kommer D till gagn är det lämpligare med en upplåtelse enligt 49 § anläggningslagen än inrättande av gemensamhetsanläggning i den delen. Det väsentlighetsvillkor som finns angivet i sistnämnda paragraf är uppfyllt. Det är av väsentlig betydelse att tillgodose D med den aktuella vägsträckan.

Båtnads- och opinionsvillkoret

I fråga om inrättandet av gemensamhetsanläggningen gör domstolen ingen annan bedömning än lantmäterimyndigheten vad avser båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen och opinionsvillkoret i 7 § anläggningslagen för den avsedda sträckningen. Dessa utgör därmed inte hinder för inrättande av en gemensamhetsanläggning.

Lokaliseringsvillkoret

Det så kallade lokaliseringsvillkoret i 8 § anläggningslagen måste vara uppfyllt för såväl gemensamhetsanläggningen som upplåtelsen av väg enligt 49 § anläggningslagen. Villkoret innebär att anläggningen eller upplåtelsen ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen eller upplåtelsen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Av lantmäterimyndighetens beslut framgår att vid beredningen av ärendet har flera olika vägalternativ undersökts.

Den beslutade sträckningen innebär att den mark som tas i anspråk för vägen till största del utgörs av marksamfälligheten E. Därutöver tas även mark på fastigheterna Z, A, B och C i anspråk. Domstolen konstaterar att oavsett på vilket sätt en väg skulle lokaliseras kommer den att medföra intrång och olägenheter för den eller de fastigheter vars mark ianspråk tas. Eftersom den ansökta sträckningen tar i anspråk en befintlig samfällighet för väg – i vilken D äger en betydande del – medför det alternativet ett mindre intrång än andra sträckningar som övervägts.

Den föreslagna sträckningen medför inte någon oskälig kostnad. Inte heller vad R M anfört om översvämningar på den aktuella vägsträckningen eller vad delägare till C anfört om naturvärdena på platsen medför att det kan anses vara en olämplig lokalisering. Domstolens bedömning är således att den av lantmäterimyndigheten beslutade sträckningen uppfyller kraven i lokaliseringsvillkoret och att nämnda villkor därmed inte utgör något hinder för inrättandet av gemensamhetsanläggningen och upplåtelsen av väg enligt 49 § anläggningslagen.

Synnerligt men

Enligt 12 § första stycket anläggningslagen får mark på en fastighet tas i anspråk för gemensamhetsanläggning om det inte medför synnerligt men för fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen finner inte anledning att i den delen göra någon annan bedömning än lantmäterimyndigheten och att upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen därmed inte innebär något synnerligt men för Z, A, B eller E.

Vad gäller upplåtelsen för väg enligt 49 § anläggningslagen gäller även där att synnerligt men inte får uppstå för den upplåtande fastigheten. R M har anfört att den av lantmäterimyndigheten beslutade sträckningen medför synnerligt men för hans fastighet B.

Av förarbetena till anläggningslagen framgår att skyddet för den fastighet som avstår utrymme i 49 § anläggningslagen motsvarar det som anges i 12 § samma lag (jfr prop. 1973:160 s 282). Innebörden av begreppet synnerligt men har i motiven till 12 § anläggningslagen förklarats inte kunna utvecklas närmare än att det ska vara fråga om ett högradigt intrång. I övrigt får det ankomma på de rättstillämpande myndigheterna med hänsyn till förhållandena i varje enskilt fall att avgöra huruvida upplåtelse ska få ske eller inte. Ledning kan därvid hämtas från den praxis som utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser där samma villkor förekommer t.ex. 3 kap. 8 § expropriationslagen (jfr prop. 1973:160 s 206). Även om det i detta fall inte är fråga om så starka allmänna intressen som vid expropriation bör gränsen för vad som utgör synnerligt men inte sättas för lågt.

En upplåtelse av väg i den aktuella sträckningen kommer att innebära en olägenhet för fastigheten B. Utöver ianspråktagandet av mark i sig kan vägens sträckning medföra trafik nära inpå bostadshuset och vissa störningar kan därmed uppkomma. B kan dock inte sägas vara helt ostörd sedan tidigare. Fastigheten har sedan lång tid skurits av genom marksamfälligheten E. Även om någon väg tidigare inte har byggts ut på denna del av sträckningen har marksamfälligheten inneburit en begränsning av hur fastigheten B kan

nyttjas. Ianspråktagandet av marken på B utmed marksamfälligheten medför därmed inte i sig lika stor påverkan på användandet av fastigheten som om marksamfälligheten inte hade funnits. Det går därmed inte heller att jämföra förhållandena i detta fall med ett fall när en ny väg skär av en befintlig tomt. Vidare avser den utökade trafiken endast sådan trafik som ska ta sig till eller ifrån D. Inte heller kan förväntningarna ha varit att marksamfälligheten E, som är bildad med ändamålet väg, aldrig skulle kunna komma att användas som bilväg. Den trafikstörning som uppkommer kan därför inte i sin helhet anses vara orsakad av den nu aktuella upplåtelsen. Mot bakgrund av ovanstående samt iakttagelser vid synen finner Mark- och miljööverdomstolen, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att upplåtelsen av väg till förmån för D inte kan anses utgöra sådant högradigt intrång att det skulle medföra synnerligt men för fastigheten B.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer vidare i lantmäterimyndighetens bedömning att upplåtelsen inte heller kan anses orsaka synnerligt men för marksamfälligheten E och fastigheten C.

Det har därför inte funnits skäl att ställa in förrättningen på den grund som mark- och miljödomstolen beslutat. Det har inte heller framkommit att det finns något annat skäl för att förrättningen ska ställas in.

Kostnader och ersättning

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i lantmäterimyndighetens bedömning att kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter i enlighet med vad som angetts i lantmäterimyndighetens beslut samt att tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

I fråga om ersättning för upplåtelse av mark ska enligt 13 och 49 §§ anläggningslagen (1973:1149) 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas. Enligt 5 kap. 10 och 10 a §§ fastighetsbildningslagen ska ersättning utgå för en eventuell skillnad mellan värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom

fastighetsreglering läggs till en fastighet och värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten. Ersättningen ska bestämmas på grundval av värdering (likvidvärdering).

I rättspraxis har alltsedan 1950-talet genomsnittsvärdeprincipen tillämpats i fall där det är fråga om s.k. tomtbildning d.v.s. vid fastighetsbildning för enskild bebyggelse och för bildande av rättigheter för vissa tillbehör av sådan mark (se NJA 1956 s 603).

Lantmäterimyndigheten har för sin beräkning av ersättningen använt genomsnittsvärdeprincipen med justering av ersättningen för marknadsvärdeminskningen för avstående fastigheter. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den ersättning lantmäterimyndigheten kommit fram till är riktig. Lantmäterimyndighetens beslut om ersättning ska därför fastställas.

Slutligen instämmer Mark- och miljööverdomstolen i lantmäterimyndighetens bedömning när det gäller fördelningen av förrättningskostnaderna.

Sammanfattningsvis ska således lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen 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. Bestämmelsen ska enligt 17 kap. 3 § samma lag tillämpas även i fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen.

Bestämmelsen i 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen innebär, genom hänvisningen till att det ska vara skäligt med hänsyn till omständigheterna, en modifiering av den i 18 kap. 1 § rättegångsbalken lagfästa principen om förlorande parts skyldighet att ersätta motparten hans eller hennes rättegångskostnad. Om vissa parter står i klart motsatsförhållande till varandra i domstolen, bör dock deras kostnader som regel fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken.

Lantmäterimyndighetens beslut i målet överklagades till mark- och miljödomstolen av sakägarna R M, E A, K H-T, I J, A L, B L, K P, T P, S T och M T-H. Mark- och miljödomstolens dom innebar att överklagandet bifölls. När målet sedan överklagades till Mark- och miljööverdomstolen av E M intog dessa personer, tillsammans med ett antal övriga sakägare, motpartsställning i förhållande till E M.

E M har i Mark- och miljööverdomstolen vunnit fullt bifall till sitt förstahandsyrkande, nämligen att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas. Hennes inställning i mark- och miljödomstolen var att överklagandena där skulle avslås och att därmed lantmäterimyndighetens beslut skulle stå fast. Vid sådana förhållanden och då E M och de parter som överklagat lantmäterimyndighetens beslut i mark- och miljödomstolen får anses ha stått i ett klart motsatsförhållande till varandra ska rättegångskostnaderna som uppstått där fördelas enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken, innebärande att part som tappat målet ska ersätta motparten hans eller hennes rättegångskostnad. R M, E A, K H-T, I J, A L, B L, K P, T P, S T och M T-H ska därför såsom tappande parter förpliktas att ersätta E M för hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

När det gäller E Ms överklagande till Mark- och miljööverdomstolen har av de motparter som hade överklagat lantmäteriets beslut R M, E A, K H-T, I J, A L, B L, S T och M H-T motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. När det gäller K P och T P har dessa i Mark- och miljööverdomstolen avstått från att yttra sig. De sistnämnda kan därför inte sägas ha stått i ett klart motsatsförhållande till E M i Mark- och miljööverdomstolen. Det finns därför anledning att med tillämpning av 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen göra ett avsteg från principen om att det är den tappande

parten som ska ersätta motparten dennes rättegångskostnader. Med hänsyn härtill ska endast R M, E A, K H-T, I J, A L, B L, S T och M T-H såsom tappande parter förpliktas ersätta E M för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Vad beträffar övriga sakägare på motpartssidan i Mark- och miljööverdomstolen finner domstolen att det med hänsyn till omständigheterna, och med tillämpning av 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen, inte kan anses vara skäligt att ålägga även dessa sakägare ersättningsskyldighet för E Ms rättegångskostnader.

De av E M yrkade rättegångskostnadsbeloppen, 84 500 kr i mark- och miljödomstolen och 23 313 kr här, får bedömas skäliga.

I E Ms yrkande om ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen får även anses ligga en begäran om att hon ska befrias från skyldighet att utge ersättning för R Ms rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. E M ska därför, med hänsyn till utgången i målet här i Mark- och miljööverdomstolen, befrias från skyldigheten att ersätta R M för dennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Roger Wikström och Gösta Ihrfelt, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit David Sandberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-06-17
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 3153-12

KLAGANDE

1. E A

2. K H-T

3. I J

4. A L

5. B L

6. R M

Ombud: Advokat M M

7. E M

Ombud: J E

8. K P

Dok.Id 266971

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

9. T P
J

Ombud för klagande 8 - 9:
Advokat M W

10. S T

11. M T-H

MOTPARTER

1. A A

2. D A

3. L A

4. J E

5. Göteborgs stad, Fastighetskontoret

6. H H

7. S H

8. R P

9. M S
ö

10. A-M T

11. M T

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun beslut 2012-07-04 i ärende nr
O076553

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande A-D och E, Göteborgs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer lantmäterimyndighetens beslut i dess helhet
och ställer in förrättningen.

Mark- och miljödomstolen förordnar att E M ska svara för hela
förrättningskostnaden.

E M ska utge ersättning för R Ms rättegångskostnad med 362 130 kr, varav
230 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt lag. _____

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten, Göteborgs kommun, beslutade den 4 april 2012 om inrättande av en gemensamhetsanläggning enligt förrättningskarta och beskrivning, se lantmäteriets ab KA och BE2. Belastande fastigheter är Z, A, B samt E. Det beslutades även att en upplåtelse av rätt till väg ska ske enligt lantmäteriets ab KA och BE1. Belastande fastigheter är B, C samt E. Kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen fördelades mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal i lantmäteriets ab BE2 och ersättning betalas enligt avräkning, ab AR1-2.

R M (B och C), E A (C), K H-T (C), I J (C), A L (C), B L (C), K P och T P (A) samt S T och M T-H (C) har överklagat lantmäteriets beslut.

YRKANDEN M.M.

R M har yrkat i första hand att förrättningen genast ställs in. I andra hand har yrkats att ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny handläggning. I tredje hand har yrkats att mark- och miljödomstolen bestämmer att han ska gottgöras med 5 500 000 kronor och befrias från skyldigheten att betala förrättningskostnader. Yrkat ersättningsbelopp skall justeras med hänsyn till den ytterligare mark som, utöver lantmäterimyndighetens beslut, lär tas i anspråk för rättighet enligt 49 § anläggningslagen. R M har även yrkat ersättning för sina kostnader i målet med 362 130 kr inklusive moms, varav 230 000 kr avser arvode till advokaten M M och 132 130 kr avser kostnader för dennes sakkunnigbiträde.

Som stöd för sin talan har R M i huvudsak anfört följande skäl. R M gör gällande att det överklagade förrättningsbeslutet medför synnerligt men för hans fastighet. Beslutet, såvitt avser tillskapad rättighet enligt 49 § anläggningslagen, innebär att en vägkropp måste byggas intill hans för området

karaktäristiska kallmur och därvid endast några meter från sovrummen i nedre plan i bostadsbyggnaden på hans fastighet. Detta innebär dels en förfulning av naturmiljön, på hans fastighet, genom själva väggkroppen och dess anordningar, dels -och i synnerhet- att hans fastighet med bostadsbyggnad och uteplats kommer att störas svårt av själva trafiken på vägen. Förhållandet med synnerligt men innebär hinder för rättighetsupplåtelsen och därmed skäl för att ställa in förrättningen.

R M gör gällande att lantmäterimyndighetens utredning är bristfällig i flera hänseenden. Väsentligast är följande. Alternativa utfartsmöjligheter har inte utretts i tillräcklig grad. En tänkbar lösning är att anlägga en väg mellan den sydöstra delen av D och f.d. banvallen, intill havet. Detta alternativ är inte ens berört i förrättningen. R M hävdar vidare att alternativet med att anlägga en körväg norrut, över G, är styvmoderligt behandlat. Lantmäterimyndigheten har, utan närmare utredning, uttalat att byggande av en sådan väg, på grund av svåra lutningar och snäva svängar, "klart" överstiger kostnaderna för beslutat alternativ. Vidare har lantmäterimyndigheten, utan närmare motivering bedömt att det norra alternativet medför "högre intrång" än beslutat alternativ. Utredningen i detta hänseende är, särskilt mot bakgrund av vad R M redovisat, helt otillfredsställande. Som närmare utvecklas nedan är lantmäterimyndighetens beslut ifråga om det tekniska utförandet av vägen som skall nyanläggas oklart. Beslutet torde inte heller vara genomförbart med den ringa vägområdesbredd som lantmäterimyndigheten upplåtit vägrättighet på. Nyssnämnda brister i utredningen är så allvarliga att ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny handläggning.

På uppdrag av R M har lantmätaren T S avgett ett utlåtande 2012-10-22, vari han lämnat synpunkter på den aktuella förrättningen, bilaga 1. Förrättningen, såvitt gäller D, avser kommunikationsbehovet för befintligt hus på fastigheten. I denna fråga vill R M, med hänvisning till T Ss utlåtande, framhålla följande.

Den aktuella byggnaden har idag en byggnadsyta av 60 kvm. Den uppfördes

ursprungligen som en "sjöstuga" med en byggnadsyta av knappt 23 kvm. 1990 gavs bygglov för inredning med wc, dusch och pentry. 1996 gavs bygglov för tillbyggnad till 45 kvm byggnadsyta. Därvid kom huset att betecknas som "fritidshus". 2001 skedde ytterligare en tillbyggnad varvid byggnadsytan kom att bli nuvarande 60 kvm. Husets bygglovshistoria redovisas i underbilaga 4-7 till bilaga 1. Huset har enkel standard och är nyligen av stadsbyggnadskontoret betecknat som "mindre fritidshus", se underbilaga 8 till bilaga 1. Huset har hittills inte använts för egentligt permanentboende. R M överväger att överklaga samtliga bygglovsbeslut för numera fritidshuset på D. Byggnadsnämnden har, grovt felaktigt, inte berett ägaren till D tillfälle att yttra sig över bygglovsansökningarna. Bygglövsbesluten har inte delgetts ägaren till D. Med hänvisning till det ovan redovisade och till T Ss närmare utveckling gör R M gällande att den nuvarande byggnaden på D -om den skall få finnas kvar- inte förutsätter att det skall finnas en körväg fram till fastighetens gräns. Tilläggas bör att gångavståndet i det norra alternativet är ungefär lika långt som gångavståndet inom den egna fastigheten i beslutat alternativ. Frågan är således om fastigheten med dess "mindre fritidshus" -om det ska få vara kvar- har sådant behov som motiverar tvångsingrepp i annans egendom. Byggnadsnämnden har så sent som 2001 bedömt byggnadens anslutning till körväg som godtagbar- i annat fall skulle bygglov inte ha lämnats. Inga förändringar har inträtt efter 2001 som skall medföra att byggnadsnämndens bedömning skall frångås. Byggnadens kommunikationsled till körbar väg har alltid varit i form av en gångväg mot norr. Idag leder den kommunikationsleden över G, som bildades 1987 av bl.a. en del av D. I samband därmed säkerställdes beklagligen inte genom servitut eller på annat sätt en rättighet för D till passage över G. Det bör lämpligen ske nu. Åberopande det nyss anförda gör R M gällande att det inte är av väsentlig betydelse i anläggningslagens mening att D tillförsäkras rättighet till körväg till fastighetens gräns.

Som T S framhåller ska förrättningslantmätaren först bedöma vilket

alternativ som medför "minsta intrång och olägenhet" för att därefter bedöma om anläggningskostnader och intrångsersättningar blir så oskäligen att ett annat alternativ ska väljas. Lantmäterimyndigheten har -allvarligt felaktigt- för att välja beslutat alternativ vägt in dels att den samfälliga vägmarken E existerar, dels att D har en stor andel i den samfälliga vägmarken. Som T S redovisar -med hänvisning till flera rättsfall - ska man vid lokaliseringsprövningen bortse från befintliga rättigheter. En körväg i beslutat alternativ medför mycket svåra olägenheter för B. Vägen i den sträckning som ska nyanläggas innebär en förfulning i naturmiljön genom själva väggroppen och genom att väggroppen kommer att till väsentlig del dölja kallmuren på B. Värst är att boendemiljön i fastigheten kommer att förstöras genom trafiken på vägen- den kommer att gå endast ett par meter från sovrummen i bostadsbyggnadens nedre plan. En gångväg norrut medför avsevärt mindre intrång och olägenhet. Genom detta alternativ uppkommer inte någon oskäligen kostnad, tvärt om. Förrättningsbeslutet strider enligt det nyssnämnda lokaliseringsvillkoret.

Förrättningsbeslutet ger ägaren till D en exklusiv rätt att anlägga och använda en väggropp på E med "tilläggsmark". En sådan anlagd väggropp blir tillhör till D och utesluter övriga delägare i E att begagna vägen för annat än sådant som inryms i allemansrätten. R M gör gällande att en sådan vägrättsupplåtelse inte lagligen kan ske.

Som T S redovisar är förrättningsbeslutet i fråga om upplåtet utrymme och vägens tekniska utförande orimligt och dessutom oklart. Ett totalt vägområde med 3,5 meters bredd är helt otillräckligt- sannolikt krävs en bredd om 5,5 meter. Det sistnämnda innebär att betydligt mera mark måste ianspråktagas tvångsvis än vad förrättningsbeslutet säger. Det är oklart hur nära kallmuren på R Ms fastighet som vägen ska läggas. I denna fråga måste beaktas att utrymme måste finnas för åtkomst för underhåll av muren. Nivån för uppbyggnaden av väggroppen har mycket stor betydelse vad gäller störningarna på R Ms bostadsbyggnad och uteplats. Även nyssnämnda oklarheter utgör skäl för återförvisning till lantmäterimyndigheten.

Som T S redovisar har lantmäterimyndigheten i ersättningsfrågan tillämpat genomsnittsvärdesmetoden på ett "orent" sätt. R M gör, med hänvisning till vad T S redovisar, gällande att han är berättigad till en ersättning med 5 500 000 kronor. Beloppet skall justeras om ytterligare mark tas i anspråk från honom. Det skall framhållas att lantmäterimyndigheten grundat sitt ersättningsbeslut på ett grovt felaktigt taxeringsvärde för B.

R M gör gällande att det inte är skäligt att han ska betala någon del av förrättningskostnaderna. Förrättningen i alla dess stycken är motiverad av den ansökan som gjorts av ägaren till D och som helt avser körväg till gränsen för den fastigheten. På ett olyckligt och omotiverat sätt har B blivit indragen i en gemensamhetsanläggning som är motiverad endast om D ska ha rätt till körväg vidare söderut enligt förätningsbeslutet. Frågan om bildande av gemensamhetsanläggningen har i stort sett inte ianspråktagit några resurser av lantmäterimyndigheten- så gott som samtliga kostnader har orsakats av frågan om vägrättsupplåtelsen enligt 49 § anläggningslagen. Som T S f.ö. redovisat är lantmäterimyndighetens beslut ifråga om fördelning av förrättningskostnaderna ofullständigt.

K och T P har yrkat att mark-och miljödomstolen, med ändring av lantmäterimyndighetens beslut, beslutar att K och T Ps skall erhålla en ersättning om totalt 277 162 kr. Som skäl för yrkandet anförs i huvudsak följande. Samfälligheten E finns för väg med bredd om 2 meter. Samfälligheten används från tid till annan som väg i hela sin längd för bl.a. båttransporter. För cirka 10 år sedan anlades en asfalterad yta på en del av E som löper längs A till infarten till B. Enligt lantmäterimyndighetens beslut uppgår utrymmet för utförd vägbreddning inom A till 43 kvm och lantmäterimyndigheten har, med hänvisning till att vägen är utbyggd sedan tidigare, bedömt att ersättning skall uppgå till 400 kr/kvm, d.v.s. 17 000 kr. Vidare har lantmäterimyndigheten bedömt att skälig ersättning för ovan nämnd del av E med asfalterad yta uppgår till 100 kr/kvm. K och

T Ps har totalt erhållit en ersättning om 29 120 kr, varav 17 000 kr avseende A och 12 120 kr avseende E, som K och T P är delägare i.

Lantmäterimyndigheten har i sin bedömning om ersättning för intrång gjort åtskillnad mellan fastigheter som ansluter till E där vägen är utbyggd på sätt att det har ett asfalterat ytskikt respektive inte har ett asfalterat ytskikt. B, som till största delen angränsar till den del av E som inte innehar ett asfalterat ytskikt, har erhållit ersättning om 6 000 kr/kvm avseende yta om 84 kvm som tas i anspråk utmed E, d.v.s. med 504 000 kr. Vidare har lantmäterimyndigheten bedömt skälig ersättning för del av E som inte innehar ett asfalterat ytskikt till 400 kr/kvm. Intrånget avseende A och E i den del som avser det asfalterade ytskiktet på vägen är likvärdigt med intrånget avseende B och den del av E som inte har ett asfalterat ytskikt. Huruvida ytskiktet är asfalterat eller utgörs av en gräsyta skall inte ha någon betydelse i fråga om värdering av ersättning för intrånget. Det noteras i sammanhanget att lantmäterimyndigheten, i motsats till sitt tidigare resonemang, i sitt beslut bedömt att intrånget avseende asfalterad yta benämnd "parkeringsplats", jämfört med gräsyta inom samma område, inom B är större och resulterat i ytterligare 4 000 kr i ersättning för B. Därtill har K och T Ps tidigare inte erhållit någon ersättning för intrånget avseende E och A. Det skall därför beaktas i nu aktuell ersättning till A. Taxeringsvärdet för A uppgår till 3 640 000 (jfr B med 4 089 000 kr i taxeringsvärde för mark). K och T Ps skall därför erhålla ersättning med skäliga 6 000 kr/kvm avseende område om 43 kvm som tas i anspråk, d.v.s. med 258 000 kr. Vidare är intrånget för E i hela sin längd likvärdigt, oavsett vägens ytskikt, och den del av E som är asfalterad skall därför ersättas med 400 kr/kvm. I beslutet sid. 9 anges "Område 1. Samfälld mark E" innehar en area om 120 kvm. En total ersättning för område 1, del av E, skall därför uppgå till 48 000 kr (120·400). Ersättning till K och T Ps avseende E skall därför uppgå till 19 162 kr (48 000 kr + 50 000 kr avseende område 6, del av E i K och T Ps andel i E

om 19.5531%). Total ersättning för A och K och T Ps del i E uppgår således till 277 162 kr.

M T-H, S T, K H, A L, B L och I J har yrkat att lantmäteriets förrättningsbeslut ska upphävas. De har åberopat vad som förts fram under förrättningen samt i huvudsak lagt till följande skäl. De har tidigare överklagat förslaget att anlägga väg till förmån för D, en väg som skulle belasta fastigheterna Z, A, B, C samt E. Det beslut som nu fattats av Lantmäterimyndigheten, efter gemensamt sammanträde den 16 mars 2012, har förändrat deras inställning. Visserligen tar förrättningslantmätare N E upp deras invändningar, men han anser inte att dessa är starka nog för att hindra det sökta vägbygget. De alternativa förslag som inlämnats efter sammanträdet är enligt förrättningslantmätaren inte tänkbara. När det gäller vägförslaget norrifrån framhålls bland annat att det skulle bli ett dyrare alternativ. Det är inte ett vägande skäl. Den grova miljöförstöring av ett unikt område, som också på sikt kan förutses, väger betydligt tyngre än en dyrare väg norrifrån. Skulle det hus som ägaren av D sökt tillstånd att uppföra komma att byggas innebär detta rimligen en än värre miljöpåverkan med p-platser och väg över berget för byggnadsmaterial och senare för utryckningsfordon.

E A har anført att hon ansluter sig till det överklagande i ärendet som inlämnats av delägarna T, L, L och J.

E M och J E har yrkat att överklagandena ska avslås. Vidare så yrkar E M ersättning för sina kostnader i målet med 84 500 kr. Utöver vad de har framfört i tidigare instanser i ärendet så har de i huvudsak anført följande skäl.

Gällande K och T Ps överklagande

Makarna Pe ägare till A, anser att deras intrångskompensation är för låg. Det måste dock vid intrångets bedömning beaktas att A dåvarande ägare för mer

än 40 år sedan medgav den breddning av den samfälliga vägen E som förrättningen bekräftar varför förrättningslantmätarens bedömning är korrekt och rimlig.

Makarna P, ägare till fastigheten A, har framfört att de anser förrättningen inte gav dem en tillräcklig inträngsersättning. Det måste dock beaktas att en tidigare ägare av A under 1960-talet medgav att vägen över A fick breddas och att den överenskommelsen inneburit att den befintliga cirka tre meter breda vägen har funnits sedan 1960-talet. Den nu aktuella förrättningen förändrar inte det fysiska nyttjandet av marken utan dokumenterar vad som förefaller vara ett förbiseende i samband med en förrättning 1968. I samband med att trakten började exploateras för drygt 100 år sedan avstyckades tomter och tillträde till dessa reglerades bl.a. genom ägande i samfälliga vägar. Järkholmen kunde inte nås med bil utan endast med den Järnväg som lades ner december 1965. De boende på Järkholmen anlade 1966 genom en vägsamfällighet en grusväg på banvallen och Järkholmen kunde nås med bil, B hade önskemål om att kunna nå sitt fritidshus med transporter bredare än Es 2 meters bredd. Parallellt med A östra gräns gick en del av E för att ge väg från söder till Järkholmens järnvägsstation. As ägare (som även ägde K) såg detta som störande och ansåg att denna del av E inte längre behövdes eftersom en bilväg nu fanns på den gamla banvallen. A/Ks ägare kontaktade berörda delägare i E och H med en begäran om att få överföra de delar av E/H som gick genom hans trädgård. D var huvudägare i vägsamfälligheten. Bs och D s ägare accepterade villkorat av att, som motprestation, E sträckning från banvallen fram till B fick breddas. Denna del av vägen var dessförinnan två meter bred och vägens norra gräns löpte en meter söder om och längs med As stenmur. B accepterade samtidigt att E skulle få breddas på motsvarande vis fram till D vilket dock aldrig genomfördes varför den delen av överenskommelsen förföll. Under år 1968 överfördes till A/K de delar av E/H som passerade över A/K, 1969 ansökte B om bygglov för ett nytt hus, huset byggdes något år senare, en breddad bilväg fram till B anlades och har sedan dess funnits med 3 meter bred. Den överenskomna breddningen av vägen fram till B blev uppenbarligen inte dokumenterad i 1968 års förrättning - men

uppgörelsen har respekterats av alla tillträdande nya ägare. Sedan 1968 har A haft tre ägarkonstellationer och B har haft sex ägarkonstellationer vilka aldrig ifrågasatt överenskommelsen från 1960-talet.

K och T P har bott på fastigheterna A/K sedan 1984 och - så vitt E M och J E vet - har de aldrig ifrågasatt att vägen legat till del på As mark. Det måste därmed ifrågasättas att de lider någon egentlig förmögenhetsförlust genom att den befintliga vägsträckningen nu regleras. År 1968 upplät A utan ersättning till E den nu reglerade marken (- 43m²) - vilken kunde ur As perspektiv ses som mindre värdefull - och A samt den samägda K fick utan kostnad fler kvadratmeter mer värdefull mark (+ ca 120m² inkl. motsvarandereglering av H). Samtidigt vann B och D fördel av bättre framkomlighet.

Gällande R Ms överklagande

R M, ägare till B, har framfört argument för att förrättningen ska ställas in, alternativt återförvisas till ny handläggning, alternativt ge en annan ekonomisk kompensation. De centrala punkterna vid bedömningen av Ms klagan är frågan om Ds behov av - och rätt till - väg fram till fastigheten, vägens lokalisering samt vilken ersättning M skäligen bör få. Det är av väsentlig betydelse för D att ha väg fram till fastigheten. Det måste ses som ett ostridigt behov att kunna komma fram med t.ex. räddningsfordon till ett bostadshus, en uppfattning som stöds av aktuell lagstiftning och praxis. D är bebyggd med ett enbostadshus som sedan 2001 huvudsakligen använts för åretruntboende. M anser att den beslutade lokaliseringen är ett felaktigt val och att förrättningslantmätaren handlagt ärendet felaktigt. E M och J E ställer sig oförstående till dessa påståenden och anser inte det finns anledning att ifrågasätta den beslutade väglokaliseringen eller ärendets handläggning. Den beslutade lokaliseringen innebär minsta intrång och olägenhet jämfört med de alternativa lokaliseringar som parterna och förrättningslantmätaren utvärderat. M anser att D i stället skulle ha givits tillträde genom etablerandet av en gångväg från norr över G. Om det vore tillfredställande med

en gångväg så skulle detta ärende inte finnas eftersom D redan har väg genom den existerande 2 m breda väg (E) som leder fram till fastigheten; kärnfrågan är att det inte anses tillfyllest att från fastigheten inte ha utfart för biltrafik med framkomlighet för t.ex. räddningsfordon. M hävdar att den beslutade väglösningen innebär ett synnerligt men pga. medföljande störning och yrkar att förrättningen därmed skulle ställas in. Det anses att yrkandet saknar grund men skulle rätten - mot förmodan - finna att det beslutade alternativet innebär ett synnerligt men så anses inte att det är grund för att ställa in förrättningen, bara att andra alternativ än det beslutade ska beaktas. M kan nyttja sin fastighet på samma sätt efter en vägbreddning som före. Den ökade störningen härstammande från vägens breddning ser vi som ytterst marginell. M ställer vidare krav på högre ersättning än vad förrättningen medgav. Förrättningslantmätaren har i sin värdering använt metodik som kan ses som praxis i ärenden som det nu aktuella. M lider en i förhållandevis liten värdeförlust genom intrång, och E M och J E delar inte uppfattningen att företagsskada uppkommer utöver vad en fastighetsägare skäligen måste tåla vid förändringar som är vanliga på orten eller i allmänhet. Ms rätt till skälig vinstdelning har tillgodosetts i förrättningen. Det finns ingen anledning att domstolen, baserat på Ms argumentation, ändrar det beslutade ersättningsbeloppet, inte heller fördelningen av förrättningskostnaderna.

Det framförs även följande. Centrala punkter vid bedömningen av Ms klagan är frågan om Ds behov av - och rätt till - väg fram till fastigheten, lokaliseringen av vägen samt ersättning till M. Ms presenterade utredningar är bristfälliga och måste ses som partsinlagor utan tydligt bevisvärde. Det är av väsentlig betydelse för D att ha väg fram till fastigheten. D är en bostadsfastighet och bör därför ha farbar bilväg för utfart. Vid bildandet av D för drygt 100 år sedan gavs D vad som då sågs som nöjaktiga väglösningar bl.a. genom bildandet av vägsamfälligheten E. D har sedan 1910 som enda utfart E vars bredd dock inte uppfyller dagens krav på framkomlighet. D nyttjas sedan 2001 huvudsakligen som åretruntbostad och oberoende av om eller hur D är bebyggd måste det ses som väsentligt att kunna nå fastigheten med

biltrafik. Fastighetsbildningslagen 3 kap. 1 § uttalar kravet att fastigheter skall ha tillgång till behövliga vägar utanför sin fastighet. Plan- och bygglagen anger krav gällande framkomlighet till byggnader och den skrivelse från Lantmäteriet som bifogats Ms klagan bekräftar att det måste anses vara av väsentlig betydelse att kunna nå en bebyggd fastighet med bil. I proposition 1973:160 sid. 277, klargörs även biträdande till lantmäteristyrelsens uttalande att det normalt är av väsentlig betydelse för alla fastigheter som har mark inom en vägs båtnadsområde att få tillgång till vägen. Det är uppenbart att det är av stor betydelse att kunna komma fram med t.ex. räddningsfordon till ett hus, en uppfattning som stöds av gällande lagstiftning och praxis. Det är belagt att det är av väsentlig betydelse för D att ha bilväg fram till fastigheten och att rätt till en väglösning därmed finns. Den i förrättningen beslutade lokaliseringen av väglösningen är det alternativ som ger minst intrång och olägenhet samt kan göras till lägst kostnad. M anser att lokaliseringen av den beslutade väglösningen var fel val samt att ärendet handlagts felaktigt. M har hävdatt att D i stället skulle givits tillträde genom en gångväg från norr över G. Ms förordade lösning måste ses som ett orent alternativ vilket inte uppfyller krav förrättningen är satt att lösa. D har sedan 1910 rätt att nyttja den 2 meter breda vägen E och har därmed väg ordnad.

FBL 5 kap 6 § anger att fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansöknings varför Ms förslag om en ny gångväg över G inte skall beaktas i denna förrättning. Ds ansökan om förrättning avsåg att ge en utfart från fastigheten som uppfyller dagens krav på framkomlighet för biltrafik. Sommaren 2005 togs kontakt med de berörda grannarna A och B för diskussion om Ds syn på vägfrågan. Fram till 2005 sambrukades D med G då båda fastigheterna hade samma ägare. När de två fastigheterna våren 2005 fick olika ägare blev rätten att nyttja S:4 för utfart från D av ökad betydelse. Grannarna ställde sig inte positiva till Ds önskemål. Januari 2007 ansökte Ds ägare om lantmäteriförrättning för en breddning av den befintliga vägsamfälligheten

E. D var samtidigt beredd att beakta andra alternativ som kunde tillförsäkra D en tillfredställande väglösning. Det förtjänar därför att redogöra för vilka

undersökningar gällande lokalisering som gjordes innan Lantmäterimyndigheten fattade beslut i frågan. Juni 2009, dvs. 2 år efter ansökan, höll lantmäteriet ett informationsmöte där flertalet berörda deltog. Lantmäteriet hade dessförinnan gjort visst utredande, besökt platsen och identifierat alternativa lösningar. Lantmätaren redogjorde för bakgrund, Ds ansökan samt synen på olika möjliga lösningar. Det redovisades på mötet tre huvudsakliga alternativ. Alternativ a utgjorde en breddning av E. Alternativ b var en bilväg dragen i gränsen mellan A och B norr om Bs hus. Alternativ c var en bilväg från norr över G. Vid mötet informerades också om den konsekvensanalys gällande alternativ a och c som gjorts. Alternativ b hade tidigare förkastats av M varför inga ytterligare utredningar hade gjorts gällande det alternativet. En längre diskussion om alternativa lösningar och dessas för- och nackdelar följde. Mars 2012, dvs. tre år senare, hölls förrättningsmöte efter fördjupat utredande samt omsorgsfullt och omfattande samråd. I juli 2012 fattades beslut i ärendet, dvs. under fem år utreddes och samråddes om ärendet innan beslut fattades. Innan förrättningsmötet mars 2012 hade tre personer från Lantmäteriet deltagit i utredandet. De hade gjort ett antal besök på platsen och de hade diskuterat frågeställningarna med berörda fastighetsägare. Även byggnadsnämndens handläggare och stadsbyggnadskontorets chefsjurist hade besökt platsen. Lantmäterimyndigheten hade haft flera samråd - både muntliga och skriftliga - med byggnadsnämnden som också skriftligt framfört sin syn gällande lokalisering och vissa andra synpunkter gällande vägen. M hade också besökt platsen tillsammans med en grupp konsulter specialiserade var för sig på lantmäteri, vägbyggande och värdering. Ingående utvärderade dessa konsulter möjliga lösningar -vilka också på plats diskuterades med Ds och Gs representant som var närvarande. Flertalet av Cs ägare besökte i anslutning till förrättningen tillsammans platsen och studerade i detalj alternativa lösningar vilka diskuterades med D. De framförde sina synpunkter på olika alternativ både skriftligen och muntligen till förrättningslantmätaren. Även Ds ägare hade ingående studerat och konsekvensbedömt de olika alternativen. Inför förrättningen presenterade M sina utredares slutsatser. M presenterade två alternativa lösningar, en bilväg förbi B (nedan benämnt alt. 1) och en promenadväg från norr över G (nedan benämnt alt. 5). Det är notabelt att

de inte presenterade en bilväg över G som ett alternativ - trots Karlander Konsults ingående granskning. Karlander Konsult är ett väletablerat konsultbolag i anläggningsbranschen och har nödvändig kompetens för att bedöma realiserbarheten - och konsekvensen - av olika vägalternativ. De hade sällskap av lantmätare T S från Värderingsgruppen, så goda förutsättningar fanns att utvärdera alternativa väglösningar. E M och J E noterade under förrättningsmötet i mars 2012 att Ms ombud, advokaten M, som svar på direkt fråga uttalade att konsulterna inte sett en bilväg över G som ett realistiskt alternativ eftersom de ansett både intrång och kostnader talade emot realiserbarheten av en sådan väglokalisering. Med den bakgrunden förordade M gångvägen, d.v.s. alternativ 5. Ms uttalande sågs som en väsentlig information och påtalade för protokollföraren att uttalandet borde framgå av protokollet. Det påmindes skriftligen om detta kort efter mötet. Vid den slutgiltiga prövningen av väglösning hade fem alternativ beaktats och utvärderats. Alternativ 1 utgjordes av en breddning av den befintliga vägen E (dvs. som blev beslutat genom förrättningen). Alternativ 2 var en bilväg i gränsen mellan A och B norr om Bs hus. Alternativ 3 var en bilväg över G till Ds existerande hus Alternativ 4 utgjordes av en bilväg över G till Ds nordöstra hörn. Slutligen det alternativ som M förordade, nämligen alternativ 5. Det alternativet var en gångväg över G.

Alternativet 2 förkastades då M ansåg det vara helt oacceptabelt och mycket störande. Alternativet 1 och 3 hade utretts i detalj både vad gäller möjlig vägdragning, anläggningskostnad samt en jämförelse gällande olägenhet och intrång. Alternativ 4 hade stora likheter med alternativ 3. Alternativet 3 och 4 förkastades av samma skäl, d.v.s. svårigheter att få en väglösning som uppfyller krav gällande svängradier och främst lutning samt det stora intrånget i G. Alternativ 5 innebär ingen egentlig förbättring jämfört med situationen före förrättningen och som redan påtalats bör detta alternativ inte behandlas i denna förrättning. Oberoende därav noteras att detta alternativ skulle medföra en betydande olägenhet och ett stort intrång samt en avsevärd kostnad för anläggande och för intrångsersättning. D skulle med alternativ 5 få en gångväg med sämre

framkomlighet än vad som redan finns över E och inte heller uppfylla krav på framkomlighet för räddningsfordon.

Det måste noteras att vägfrågan inte bara berör tillträdet till D. Alternativet 1 ger viss störande påverkan för B men vid bedömning av detta alternativ måste beaktas att idag har C (liksom D) rätt att trafikera vägen E. Även fastigheterna J, L samt M är beroende av E för att nå sina fastigheter. Det måste ses som synnerligen opraktiskt och troligen ogörligt att finna en alternativ väglösning för dessa fyra fastigheter. Skulle Ds trafikbehov lösas med bilväg från norr över G så skulle därmed C m.fl. fortsatt ha behov av E och B skulle även fortsättningsvis tvingas leva med en störning från existerande väg. Alternativet breddning av E ställdes därmed mot alternativet bilväg över G med ett stort intrång och olägenhet för främst G men också för K vars västra terrass och vissa rum möjligen skulle få direkt insyn. En breddning av E ansågs ge både mindre olägenhet och intrång samt kunna genomföras till en lägre kostnad. M anser i sin klagan att alternativet med bilväg över G inte givits tillräcklig fokus och inte utretts tillräckligt. Väg över G har utretts i detalj vad gäller vägdragning, anläggningskostnaden har uppskattats och en intrångsjämförelse har gjorts med alternativet att bredda E. Det har under utredandet blivit klart att en bilväg över G skulle ha svårt att uppfylla byggnadsnämndens krav på vägens maximala lutning utan en i det närmaste total ödeläggelse av Gs östra trädgård. Gällande intrångsersättning för alternativ 5 - vilket också berör alternativen 3 och 4

– är det anmärkningsvärt att det s.k. "värdeutlåtagandet" av T S m.fl.

gällande G överhuvudtaget inte berör hur en väg tvärs över G skulle påverka det framtida värdet av en möjlig avstyckning. G är cirka 3.500 m² och torde i framtiden kunna styckas i två (eller fler) tomter. Det framstår som uppenbart att alternativ 1 ger minsta intrång och olägenhet. Den beslutade lokaliseringen ligger i direkt anslutning till en cirka 2 meter hög mur som kommer att delvis skymma vägen och minska buller för B. I Ms klagan indikeras ett nytt vägalternativ som inte tidigare diskuterats. Från den diffusa beskrivningen i klagandeskriften uppfattas det som att M anser det skulle utredas om en ny väg skulle kunna dras i strandkanten. Ett sådant alternativ anses som helt

orealistiskt och innebärande ett olämpligt ingrepp i miljön vilket troligen skulle göra intrång på mark med strandskydd. Förrättningslantmätaren har under avsevärd tid och noggrant utrett vilka alternativ som var möjliga, dessas intrång och olägenhet för berörda intressenter samt kunnat uppskatta kostnadskonsekvenser. Lantmätaren har haft ett detaljerat samråd med byggnadsnämnden och berörda grannar. Det finns inte stöd för påståendet att förrättningslantmätaren lagt otillbörlig vikt till existerande vägstruktur eller ägandeförhållanden. M ifrågasätter i sin klagandeskrift den lagliga möjligheten att enligt 49 § anläggningslagen lösa vägfrågan från Bs grind fram till D genom upplåtelse av vägrättighet. Vid förrättningsmötet mars 2012 framkom att Cs delägare ansåg att C inte hade behov av väg eftersom fastigheten endast nyttjas för bad och liknande friluftsliv. Efter diskussion accepterade samtliga närvarande delägare i C detta ställningstagande. M framförde på samma möte - både som delägare i C och som ägare till B - att han inte hade behov av väg frånsett från sitt hus ut till Järkholmsvägen. Det saknades därmed förutsättningar att inrätta en gemensamhetsanläggning för den aktuella sträckningen och därmed beslöts om uttag avväg. Förrättningslantmätaren gjorde alltså en korrekt bedömning av behovet av väg och att inget klander kan riktas mot denna del av förrättningen. Det får anses klarlagt att den beslutade lokaliseringen är det alternativ som ger minst intrång och olägenhet, kan göras till lägst kostnad samt att Ms kritik mot förrättningslantmätarens handläggning är utan grund.

Den beslutade väglösningen innebär endast en måttlig störning för M. Han hävdar att den beslutade väglösningen innebär synnerligt men för B p.g.a. medföljande störning och yrkar att förrättningen därmed ska ställas in. Skulle rätten - mot förmodan - finna att det beslutade alternativet innebär ett synnerligt men så anses inte att det är grund för att ställa in förrättningen, bara att andra alternativ än det beslutade skall beaktas. I förarbetet till anläggningslagen diskuteras innebörden av uttrycket "synnerligt men". Det konstateras där att för att synnerligt men skall föreligga ska det vara fråga om ett "höggradigt intrång", d.v.s. ett intrång som förhindrar eller kraftigt inskränker möjligheten att nyttja fastigheten eller att

fastigheten på annat sätt blivit helt eller delvis onyttig för ägaren. I PBL uttalas villkoret som att "användningen av fastigheten synnerligen försvåras" (14 kap 13 §). M kan nyttja sin fastighet på samma sätt efter en vägbreddning som före. Den i anspråktaga marken är skild från Bs hus genom den cirka 2 meter höga stenmuren och måste anses vara av mindre värde då den emellanåt är översvämmad. Den aktuella förrättningen överför 95 kvm från en cirka 600 kvm stor grönyta vilken i fortsättningen kan användas som idag. Den framtida vägen kommer endast obetydligt att höjas över dagens marknivå och muren kommer därmed att vara en fortsatt barriär mot Bs hus. Den aktuella vägen kommer att ha låg trafikintensitet och endast undantagsvis kommer tyngre transporter att trafikera vägen. Störning från buller måste anses som försumbar. Grannfastigheten C har cirka 30 delägare vars familjer använder fastigheten huvudsakligen under den varma årstiden. De är idag - liksom D - i sin fulla rätt att vid behov nå C över E med bil, motorcykel eller mopedtrafik. Det måste vid bedömningen av ev. synnerligt men beaktas att denna rätt upphävs för C genom förrättningen och de kommer i fortsättningen inte att kunna nyttja vägen för motorfordonstrafik. Skulle förrättningen ställas in kan förväntas att D och vissa av Cs många ägare i framtiden kommer att trafikera vägen med motorfordon med medföljande störningar för M. Den ökade störningen pga. vägens breddning är således marginell. M kan anses i viss mån ha bidragit till att störning mot Bs hus blivit onödigt stor. Vägen fanns före huset byggdes och M var medveten om Es delägares rätt att köra på vägen liksom han var medveten om den begärda breddningen. Han kunde ha minskat påverkan från vägen genom annan och bättre planering då han byggde sitt hus.

4 - Bs ägare har fått en skälig ekonomisk kompensation för intrång och avstående av mark. M anser att han är berättigad till en betydligt högre ersättning än vad förrättningen beslutat. Ms klagan i detta avseende grundas på en orealistiskt hög värdering av B, en kraftigt överdriven värdeförlust p.g.a. en breddning av vägen E samt ett ogrundat och oskäligt krav på vinstdelning. M anser att B har ett marknadsvärde av 20 000 000 kr. Denna värdering baseras på en högst oprecis framskrivning av taxeringsvärden utan någon referens

till ortens priser eller jämförelse av Bs och andra objekts kvaliteter. Det presenterade värdeutlåtandet ska ses som en partsinlaga med tvivelaktigt bevisvärde. Det är svårt att värdera fastigheter på orten med priser överstigande 8 å 10 000 000 kr det är ytterst ovanligt med huspriser i den angivna 20 000 0000 kr nivån. Det har under de senast tre åren i Askim sålts något enstaka hus i den prisklassen och B saknar flera viktiga karaktäristika för att vara ett av traktens genom alla tider dyraste objekt. Bs marknadspris ligger i intervallet 15 – 17 000 000 kr. En analys av vad en korrekt ersättning är måste belysa följande faktorer. Vad är värdet av den mark som fräntas B utan beaktande av något annat än vad skulle Bs marknadspris vara före och efter att de aktuella 95 kvm fräntagits B? Vad är en rimlig uppskattning av rent markvärde av 95 kvm, d.v.s. vad skulle markvärdet vara om t.ex. en granne skulle köpa 95 kvm strandäng - med allt i övrigt lika och utan några strategiska överväganden (som möjlighet till avstyckning, bättre utsikt, o.likn.)? Vad är marknadsvärdeförändringen för B beaktande att 95 kvm överförs till vägservitutet samt att B påverkats av en förändrad verksamhet i Bs närområde, d.v.s. hur påverkas Bs marknadsvärde sammantaget av båda markavståendet och "störande verksamhet"? Vad är vanligt på orten och i allmänhet gällande liknande "störande verksamhet" och vad är skäligt att man som fastighetsägare måste acceptera utan ekonomisk kompensation? Vad är skäligen Bs rätt till delning av den vinst som uppstår för D? Med dessa frågor belysta underlättas en bedömning av hur gällande regler och praxis kan appliceras för att fastställa vad som skall anses vara en skälig ersättning efter ev. jämkning av olika aspekter.

Fastighetens marknadsvärde torde inte påverkas nämnvärt av om tomten är 95 kvm större eller mindre. Ingen torde vilja avstå mark utan ersättning och vi vill på intet vis ge intryck av att vi anser B inte har rätt till ersättning för förlorad mark. Avgörande för Bs marknadsvärde med eller utan de aktuella 95 kvm är dock fastighetens andra kvaliteter. En granne skulle betala mindre för mark utan strategisk betydelse än genomsnittet för byggbar tomtmark. Om marken under och runt huset (= ca 700 kvm innanför murarna) anses vara per kvm tre gånger så mycket värda som en kvm strandäng (=ca 600 kvm) så skulle ett totalt tomtvärde av

10 000 000 kr innebära att 95 kvm skulle vara värda ungefär 350 000 kr. Det bör noteras att de senaste fem åren har det sålt ytterst få villatomter i Göteborg med pris 10 000 000 kr eller högre. M hävdar att Bs marknadspris sjunker med 3 000 000 kr, dvs. 15 % av 20 000 000 kr, p.g.a. av vägens breddning. Sammantaget medger att marknadsvärdet av B minskar som följd av trafik till D på den breddade vägen men inte i närheten av de angivna 3 000 000 kr. Även utan en breddning kommer trafik på E att ske, något som Ms värdering synes ha bortsett ifrån. Det måste därför jämföras skillnaden i marknadsvärdespåverkan av de två alternativen; en 2 meter bred väg (=E) som kan trafikeras av både C och D, och en 3 meter bred väg som endast D trafikerar. Ms värdeutlåtande baserar de angivna 15 % värdeförlust på nedanstående faktorerers inverkan.

Angående att det enskilda och privata läget förändras påtagligt. B har idag en väg som på strandängen passerar huset och är tillgänglig för Cs och Ds nyttjande. Värderingsgruppens utlåtande läses som att marknadsvärdet före en breddning bortser från dessa fakta varför fel värdepåverkan har uppskattats. Det måste också framhållas att många idag använder E för att komma till sina fritidshus och badplatser och då på E passerar förbi Bs mur och den strand på grannfastigheten C som ger, enligt Ms värdering, "... i praktiken - tillgång tillegen strand". Stranden är tillgänglig för alla Cs ägare och används frekvent av flera av dem, inte bara av M. Det anses därmed att strandängen inte kan anses ha varken enskilt eller privat läge för M. Boendemiljön störs av buller, avgaser och ljus. Marknadsvärdet påverkas obetydligt med direkt koppling till nämnda immissioner. Vad som påverkar marknadsvärdet torde vara mer allmänt förekomsten av en väg och frekvensen av trafik på vägen. Buller, avgaser och ljusstörning torde vara i stort sett försumbara. Trafiken blir en säkerhetsrisk. Det är inte mer än en ytterst marginell skillnad i trafiksäkerhetsavseende mellan de två alternativen 2 och 3 meter bred väg som har någon påverkan av betydelse på Bs värde. Säkerhetsrisken ses inte som en enskild faktor i sammanhanget och den måste vägas in i en allmän bedömning av påverkan från trafik på vägen. Cs delägare kan trafikera vägen med bil. Denna störning är

inte aktuell eftersom C i framtiden inte kommer att ha rätt att trafikera vägen med motorfordon vilket innebär att denna del av störande värdeminskning kan bortses från. Vägbreddningen i sammanhanget bör gottskrivas den störning från Cs trafik som skulle vara trolig om förrättningen skulle ställas in.

Utblicken mot sydväst försämrar. B har inte rådighet över sin utsikt mot sydväst. Bs utsikt mot sydväst är beroende av hur Ds disponerar sin fastighet gällande växtlighet och byggnation av t.ex. staket. D har ingen avsikt att efter vägfrågan fått en nöjaktig lösning hindra eller störa Bs utsikt mot sydväst. Om utsikten i framtiden skulle påverkas anses inte det ha med det nu aktuella ärendet att göra. Det finns inte någon aspekt av vägbreddningen som stör Bs utsikt mot sydväst på ett sådant sätt att marknadsvärdet sjunker.

Gångtrafik på D får påträngande insyn. D har redan idag fri insyn mot Bs innergård, terrass och vardagsrum vid frekvent trafik på den del av D som gränsar mot B. Även utan en breddad väg kommer B i framtiden lida av en liknande belastning. För bedömningen av nu aktuellt ärende i det närmaste irrelevant hur D i detta avseende använder sin tomt och vilka synpunkter M har gällande detta.

De förlorade 95 kvm. Förlusten av mark skall naturligtvis kompenseras ekonomiskt; en skälig ersättning skall baseras på det högre av råmarksvärdet och - efter avdrag för vad B skäligen måste tåla -det förlorade markandsvärdet av restfastigheten med beaktande av Bs rätt till skälig del i den vinst som uppstår för D. Det noteras även att 2005 ingick M avtal om köp av B. Oktober 2005 skrev M till byggnadsnämnden att han som blivande ägare av B fann det olämpligt att D skulle beviljas förhandsbesked för nybyggnation eftersom han ansåg trafiken på E skulle bli störande. November 2005 informerades Bs ägare om Ds avsikt att iordningställa E för trafik fram till D. December 2005 blev M ägare till B. Januari 2007 informerade B muntligt om sin avsikt att riva befintligt hus och bygga nytt. D föreslog då i brev till B att en ny väg till D skulle dras i Bs norra gräns mot A och ett nytt hus då skulle kunna planeras

så att störning från trafik till D minimerades. Förslaget förkastades av B. Januari 2007 ansökte D om en förrättning för breddning av E. Maj 2007 ansökte M om bygglov för uppförande av ett nytt hus på B. Maj 2007 skrev Ds ägare till byggnadsnämnden gällande Bs bygglovsansökan att ansökan inte tillstyrktes med motivationen att "Den föreslagna bebyggelsen på B kan komma att få sådan inverkan på omgivningen att förslaget bör föregås av detaljplan innan bygglov beviljas. Denna uppfattning styrks av att Bs ägare uppenbarligen inte kunnat finna en lämplig placering av huset respekterande det normala minsta avståndet till tomtgränsen". Maj 2007 skrev en av Cs ägare att beslut i ärendet "... bör föregås av detaljplanering. Området kring B och B bör ses ur ett helhetsperspektiv och nyttjandet av C liksom tillfarten till området kan påverkas av hur B bebyggs." September 2007 godkändes ansökan om nybyggnation på B och ett nytt hus byggdes med en - i vissa avseenden - olycklig placering.

Bs tomt är 1.344 kvm. Det nya huset upptar cirka 200 kvm markyta och M hade kunnat placera huset mer lämpligt på tomten; planerat huset annorlunda och därmed minskat störning från trafik på vägen. Med denna bakgrund är det klarlagt att B uppfört sitt hus medveten om att det var troligt att trafik på en väg utanför Bs mur skulle komma att ge viss störning. En väg fanns före det nya huset uppfördes och M var medveten om att störande trafik på vägen kunde förväntas. Han har genom sitt agerande bidragit till att den påstådda störningen uppstått eller blivit onödigt stor.

Värderingsmannen H O, Forum Fastighetsekonomi, har som stöd för en bedömning av värdepåverkan av vägens breddning gjort ett värdeutlåtande samt en sammanfattande analys av gjorda försäljningar i trakten 2010 - 2012 med synpunkter på Bs marknadsvärde och detta värdepåverkan av en breddning av den befintliga vägen. H Os slutsats blev att det var rimligt att sätta värdeförlusten p.g.a. vägens breddning till 1 000 000 kr. Det är alltså mer troligt att Bs marknadspris förväntas minska med 500 000 kr p.g.a. vägens breddning. Båda värdena torde falla - med marginal - inom vad som M måste anses skyldig tåla varför skillnaden i värdering spelar mindre roll. H Os värdering

baseras på uppfattningen att den befintliga vägen är en gångväg, inte en väg tillgänglig för motorfordonstrafik, vilket ses som en delförklaring till att de kommit till olika slutsatser. H O har också överskattat störning av buller. H Os utredningsbilaga visar ett diagram som vägleder bedömningar vid bullernivåer i ekvivalentnivå för dygn utomhus mellan 50 och 80 dB(A). H O har funnit bullerpåverkan vara en viktig faktor vid bedömningen. I svensk standard anges riktvärden för trafikbuller där medelljudnivån under ett dygn skall understiga 55 dB (A) på uteplats och utanför fönster. Enligt utredning av R C, Akustikforum AB kan dygnsmedelljudnivån förväntas understiga 30 dB (A) utomhus från aktuell trafik förbi B vilket innebär att störningen av buller måste ses som försumbar. R C skriver i sitt yttrande att: "Medelljudnivån från trafiken kommer troligen inte att påverka den bakgrunds nivå som råder från naturen i området".

Som fastighetsägare får man acceptera vissa störande immissioner när grannar förändrar användningen av sina fastigheter, mark exploateras genom nybyggnation och samhällen förtätas. Förändringar som orsakar störning kan bli föremål för ekonomisk kompensation men det är inte självklart att så blir fallet. Expropriationslagen 4 kap. 2 § anger att ersättning gällande företagsskada inte skall utgå om det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförbara förhållanden. Den skada som uppstår i det nu aktuella fallet p.g.a. ökad trafik på vägen måste ses som både orts- och allmänvanlig. Den ökade störningen kan inte anses vara av sådan art och nivå att det inte skäligen skall accepteras. Högsta domstolen har fastslagit genom det s.k. Jaktskademålet (NJA 2003 s 619) att ett s.k. toleransavdrag skall ses som huvudregel och ersättning ska därmed endast utgå för den del av skadan som ligger över toleransgränsen. I de s.k. Värmdöleds - och Dalarömålen (NJA 1977 s 424 resp. NJA 1999 s 385) som berörde bl.a. trafikrelaterade immissioner fastslogs att ett 5 % toleransavdrag kunde ses som skäligt beaktat alla aspekter. Skadorna i Dalaröålet varierade i storlek mellan 8 – 12 % av fastigheternas totala värde vilket HD ansåg vara påtagligt men inte så kännbara att de blev avgörande för skälighetsbedömningen. HD uttalade i Dalaröålet att, med hänvisning till

återhållsamheten för ersättningar vid trafikstörningar, man för fastigheter i eller i utkanten av större tätorter det endast i undantagsfall kunde bli fråga om ersättning för trafikimmissioner när gällande normer inte överskridits.

Som ovan konstaterats gällande nu aktuellt ärende kan bullerstörning - som torde vara den huvudsakliga störningen från ökad trafik på vägen - enligt utredningen av R C, Akustikforum AB förväntas underskrida gällande riktvärden för trafikbuller - med marginal - vad gäller både medelljudnivå och maximal ljudnivå. HD menade vidare i Dalarö-målet att omständigheten huruvida fastighetsägaren haft att räkna med en ingripande förändring i närmiljön kunde vara av betydelse vid en individuell bedömning. Det är klarlagt att M var medveten om vägfrågan redan innan han tillträdde som ägare till B och innan han byggde sitt hus.

Fastighetsägarens skadeståndsyrkande i det s.k. Torslandamålet (NJA 1988 s 376), som berörde störning från etablering av kraftledning, uppgick till 7,5 % av vad han ansåg fastigheten var värd i oskadat skick. En sådan värdeminskning ansågs inte av HD vara större än vad fastighetsägaren kunde anses skyldig att tåla varför ingen ersättning medgavs. I propositionen till plan-och bygglagen diskuterades en kvalifikationsgräns mellan 10 och 20 % vilket skulle innebära att en skada skulle betraktas som obetydlig om den inte översteg kvalifikationsgränsen. När ett skäligt toleransavdrag appliceras i det nu aktuella fallet så motsvarar det en värdeförlust som överstiger vad som anses bli den verkliga skadan för B. Därmed är den skada som uppstår genom ökad störning från trafik på den breddade vägen vad M måste anses skyldig tåla.

Den värderingsmetodik som använts av förrättningslantmätaren är praxis i fall som detta, vilket stöds av många rättsfall, offentliga utredningar, litteratur, m.m. Den s.k. genomsnittsmetoden - vid behov kombinerat med viss jämkning - anses som norm och endast i undantagsfall kan en mer direkt vinstdelning bli aktuell. I förarbetena till fastighetsbildningslagen framgår att vinst som uppstår skall fördelas på ett skäligt sätt. Vad som är skäligt får avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten skall fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal" frivillig överlåtelse. När det gäller ersättning vid överföring av mark som ska ingå i

fastighet för enskilt bebyggande rekommenderas i förarbetena dock att ersättningen som huvudregel bör bestämmas enligt den s.k. genomsnittsvärdesprincipen, som innebär att man söker efter det totala marknadsvärdet för den ombildade fastigheten exklusive eventuell bebyggelse och fördelar detta lika per kvadratmeter. I det s.k. Norra Lagnöålet (NJA 1989 s 431) diskuteras betydelsen av en prejudicerande dom som vägledning för enhetlig och förutsägbar metodik för fastställande av markvärde och vinstdelning vid fastighetsregleringar utanför detaljplanlagt område. Statens lantmäteriverk, som av HD anmodats att avge yttrande i målet, förordade att genomsnittsvärdesprincipen som regel skulle tillämpas och undantag skulle endast göras när denna princip gav oskäligen resultat. HD beslöt i enlighet med Lantmäteriets betänkande. Norra Lagnöålet baseras till del på ett rättsfall (NJA 1956 s 603) där frågan gällde obebyggd mark som för första gången blivit stadsplanerad och tomtindelad. HD utgick från att all mark som skulle ingå i en tomt borde ges samma värde per kvm, oavsett hur byggnadsrätten var fördelad inom tomt. Denna genomsnittsvärdeprincip har i värderingssammanhang kommit att bli vägledande även i många andra ersättningssituationer än den som var aktuell i nämnda rättsfall. M avstår 95 kvm och hans yrkade vinstdelning ska ses som uppenbart oskäligen beaktat omständigheterna. Det finns anledning att i denna förrättning frånga genomsnittsvärdesprincipen och att förrättningslantmätaren gällande intrångersättning och vinstdelning gjort en korrekt och skäligen bedömning samt en omdömesgill jämkning. M har nytta av förrättningen eftersom hans tillfartsvägs bredd nu regleras och en samfällighet bildas. Det är därför korrekt att han bär en del av förrättningskostnaden.

M gör även ett antal påståenden som, trots att de anses som mindre viktiga, önskas bemötas eller klarläggas. En återkommande fråga som berörs är vägens tekniska utförande. Detta har inte relevans för bedömning av ärendet - men det ska ändå framföras att det har gjorts preliminära markundersökningar som indikerar att fast berg finns relativt grunt och är täckt av sjösand (att anse som relativt fast underlag). Det får anses klarlagt att vägen därmed kan anläggas utan större intrång än de beslutade 3,5 metrarna. Utläggningar om ett totalt intrång om 4,0 a' 5,5 meter för väg är ogrundade och saknar relevans. E M och Jan

E har uppfattat det som att Karlander Konsult inte gjort några markundersökningar och att deras uttalande i frågan inte har bevisvärde. En välrenommerad entreprenör som visat intresse för att anlägga vägen och som besökt platsen såg inte att vägbredden som ett problem i samband med anläggandet. Det framförs att det är oklart hur vägens sträckning blivit beslutad. Förrättningsens beslut är i denna fråga tydligt. Det har beslutats att vägen från Bs grind kommer att följa muren och ligga i direkt anslutning till muren. Det är en bra lösning. Den redan anlagda delen av E - liksom H - ligger sedan decennier direkt an mot befintliga murar. Det är en lösning som har fungerat under lång tid och som ger naturlig avgränsning och minskar intrånget. Det kommer också att minimera ljudöverföring mot Bs hus. Vägen kommer inte, som det hävdas, "... till väsentlig del dölja kallmuren Ds ingivna vägbeskrivning angav högsta höjd för ny väg till 13,2 (=3,2 meter över havet) vilket kan relaterats till att högsta höjd på befintlig berghäll idag är 13,1. Förrättningen har dock angivit servitutets högsta höjd till 12,7 vilket fastställts efter samråd med D. Det innebär att vägens första 35 meter räknat från servitutets början kan vara i stort sett horisontell och därefter på en sträcka av cirka 15 meter stiga. Den befintliga muren kommer därmed inte att döljas mer än obetydligt.

E M och J E är införstådda med att vägen kan komma att bli översvämmad vid svåra stormar. Den nya vägdelen kommer att ha ungefär samma höjd över havet som den redan anlagda delen av E. Det har noterats att B varit åretruntbebott sedan 40 år och kunnat leva med dessa kortvariga och lågfrekventa störningar. Det har ifrågasatts om 3 meters vägbredd är tillräckligt. Som jämförelse kan nämnas att den redan anlagda delen av E är cirka 3 meter bred och att maximal bredd för ett fordon inklusive last är 2,6 meter*. Personbilar är ofta 1,7 a 1,9 meter breda. Det kan också noteras att Trafikverkets krav för vägutformning anger 3 meter som acceptabel körfältsbredd (maxbredd 4 meter, företrädesvis gällande motorväg).

Trafikförordningens 4 kap. 15 § anger "Om ett motordrivet fordon eller ett därtill kopplat fordon lastas så att lasten på någondera sidan skjuter ut mer än 20 centimeter utanför fordonet eller om fordonets bredd, lasten inräknad, överstiger 260 centimeter eller för en buss 255 centimeter, får fordonet eller därtill

kopplat fordon föras endast på enskild väg". Karlander Konsult ifrågasätter att man kommer att kunna komma in med lastbilar och grävmaskiner. De är uppenbarligen inte informerade om tillämpliga fordonbestämmelser; inte heller att M för något år sedan byggde sitt hus med transporter som kom fram på den befintliga 3 meter breda vägen. M hävdar - felaktigt och utan grund - att byggnadsnämnden vid godkännande av bygglov 1987 uttalat att D skulle nås med gångväg från norr. Ärendet 1987 var en ändring av ett godkänt bygglov från 1982 och det baserades på samma karta som bygglovet 1982. På båda lovens kartor framgick tydligt att D hade utfart över E. Det faller på sin egen orimlighet att ärendet 1982 skulle haft väg från norr vilket bäst kan visas när och om syn hålls. M har diskuterat frågan om huruvida ärendet avser att tillförsäkra väg till fastigheten eller till huset. Frågan primärt gäller att nå fastigheten - men det är naturligtvis av betydelse vid t.ex. brand att räddningsverket kan nå brinnande hus. Gångvägen som M förespråkar ger en cirka 90 meter lång gångväg medan den beslutade lösningen kan ge ett insatsavstånd från fordon av cirka 35 meter. Räddningsverket har som maximalt avstånd från fordon för att nå brand en slanglängd av 50 meter. Det är uppenbart att kostnaden för att ordna parkeringsplatser och gångväg till huset från beslutad väglösning blir avsevärt billigare än den av M anförda lösningen.

Ms klagan berör ingrepp i naturmiljön. Samtliga alternativ som beaktats har viss påverkan - men inte mer än vad som skäligen måste accepteras. I alternativet som förrättningen beslutat faller dock miljöstörringen i huvudsak på den sökandes mark, inte på annans mark. M uppehåller sig vid Ds befintliga hus historik, standard, m.m. Det ska därför klargöras att är D är bebyggt med ett hus som i bygglov beviljat 2001 benämns som enbostadshus. Att tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i en intern skrivelse omnämner huset som

"ett mindre fritidshus" liksom bygglovshistorik saknar relevans i ärendet. E M och J E vet inte vad menas med benämningen "enkel standard" som används i Ms överklagande och även denna fråga saknar relevans i ärendet. Befintligt hus har kommunalt avlopp, vatten, el, treglasfönster. Huset är välisolerat, genomgående ekparkett utom klinker i hall och badrum, stekhäll, ugn,

mikrougn och disk-och tvättmaskin. Huset har god standard. Felaktigt anges att huset "hittills inte använts för egentligt permanentboende". Som M mycket väl medveten om har nuvarande ägare varit åretruntboende på D sedan länge. E M har - med ett kortare avbrott - bott året runt i huset sedan 2001 och bor där, med man och son, året runt.

Övriga klagandes synpunkter

Sju delägare i C framför att de finner den beslutade väglösningen olämplig och anser att den medför en avsevärd miljöstörning. De anser att en bilväg skulle anläggas från norr över G. E M och J E ser den beslutade vägbreddningens förändring av miljön som förhållandevis obetydlig. De klagande baserar delvis sitt ställningstagande på hur Ds ägare väljer att använda sin tomt. En fastighetsägare har förhållandevis stor frihet att själv bestämma om frågor som parkering, gångvägar, planteringar, etc. och en stor del av den hävdade miljöpåverkan är inte relaterad till frågan om att bredda E. Den beslutade väglösningen har beaktat de krav aktuell lagstiftning ställer och vi finner inte stöd för att den av de klagande förordade vägen över G ger fördelar som uppväger de stora nackdelar som följer om en bilväg skall dras från norr över G.

Den 3 december 2013 har mark- och miljödomstolen företagit undersökning på fastigheten D och omkringliggande områden.

DOMSKÄL

Klagandena har gjort gällande att inrättandet av gemensamhetsanläggningen och upplåtelsen enligt 49 § anläggningslagen strider mot väsentlighetsvillkoret och lokaliseringsvillkoret samt att det föreligger synnerligt men för B. Enligt domstolens mening framstår det som klart att D har ett väsentligt behov av utfartsväg och väsentlighetsvillkoret i 5 § respektive 49 § anläggningslagen får därmed anses uppfyllt. Att det är av väsentlig betydelse för en fastighet att få utfartsväg innebär inte att en sådan under alla förhållanden tvångsvis kan komma till utförande. Förhållandena kan vara sådana att den aktuella fastigheten – som i detta fall – ligger helt inramad av bostadsfastigheter och att det

därför inte går att komma fram med en utfartsväg utan att det innebär alltför stora skador för de drabbade fastigheterna. I nu aktuellt fall skulle en utfartsväg över B medföra att en vägkropp av betydande storlek skulle utföras i direkt anslutning till muren och därmed i nära anslutning till bostadsbyggnaden. Domstolen gör följande bedömning ifråga om synnerligt men uppkommer för B.

I motiven till 12 § anläggningslagen, till vilken 49 § hänvisar beträffande synnerligt men, sägs inte annat än att synnerligt men måste avse ett höggradigt intrång. I övrigt överlämnades frågan till rättspraxis med hänvisningen att vägledning kunde hämtas från den praxis som utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser där samma villkor förekommer, t ex 9 kap. 3 § VL, 27 § naturvårdslagen och 3 kap. 8 § ExL. De lagrum (eller dessas senare motsvarigheter) som motiven hänvisar till används huvudsakligen vid tvångsförfoganden till förmån för angelägna allmänna intressen. Vägledning från sådana förfoganden kan säkert vara lämplig när det gäller inrättande av större gemensamhetsanläggningar som också betjänar mera allmänna eller kumulativt enskilda intressen. När det gäller upplåtelse enligt 49 § anläggningslagen, som ju till sin natur vanligtvis avser utfartsservitut till förmån för enskild, framstår det emellertid som rimligt att gränsen för vad den upplåtande fastigheten ska behöva tåla ligger något lägre. Fastigheten B ligger i ett skyddat och tämligen ostört läge. Den trafik som idag rör sig på den samfälliga vägen E utgörs i allt väsentligt av gångtrafik som inte föranleder några direkta störningar. En ny vägkropp enligt lantmäterimyndighetens beslut med åtföljande trafikbullen och -ljus skulle enligt domstolens mening innebära ett högst påtagligt intrång. Värderingsgruppen har uppskattat marknadsvärdeminskningen till följd av den beslutade vägen och trafikens inverkan på möjligheterna att nyttja fastigheten till 15 %. Domstolen anser att denna bedömning kan godtas. Sammantaget finner domstolen att upplåtelsen innebär synnerligt men för B.

Olägenheterna för B till följd av vägbyggnaden och åtföljande trafik samt den kraftiga marknadsvärdeminskning som fastigheten skulle drabbas av innebär enligt domstolens mening alltså synnerligt men för B. Under sådana förhållanden kan upplåtelse enligt 49 § anläggningslagen inte ske och syftet med ansökan, att ordna utfartsväg för D i aktuell sträckning, kan

därmed inte uppfyllas. Det föreligger därför skäl att upphäva lantmäterimyndighetens beslut i dess helhet och ställa in förrättningen.

Genom att förrättningen ställs in saknas grund för att fördela förrättningskostnaden på annat sätt än att ägaren till D ska svara för hela förrättningskostnaden.

E M ska även svara för motparternas skäliga rättegångskostnader. R M har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 362 130 kr, varav 230 000 kr avseende ombudsarvode. Yrkandet har inte bestridits och kan anses skäligt. Ersättning ska därför utgå enligt yrkandet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Överklagande senast den 8 juli 2014.

Ove Järvholm

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järvholm, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Erlandsson.