



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

DOM
2016-02-03
Stockholm

Mål nr
F 6337-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-18 i mål nr F 1928-14,
se bilaga

KLAGANDE

1. L A

2. F H

3. L J

4. R J

5. G L

6. K L

Ombud för 1-6: Advokat J N

MOTPART

Piteå kommun

SAKEN

Ersättning avseende fastighetsreglering vid upphävande och ändring av servitut
berörande fastigheterna A m.fl. i Piteå kommun _____

Dok.Id 1245931

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		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriet beslut den 15 juli 2014 (ärendenummer BD 101382) endast på så sätt att Piteå kommun i den del som avser upphävande av servitut ska betala 57 500 kr till
 - a. L A och F H, (Piteå A),
 - b. L J och R J (Piteå B), samt
 - c. G L och K L (Piteå C).

 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår L As, F Hs, L Js, R Js, G Ls och K Ls yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L A, F H, L J, R J, G L och **K L** (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska bestämma ersättningen för det ändrade områdesservitutet till i vart fall 120 000 kr per fastighet jämte ränta i enlighet med Lantmäteriets förordnade. Fastighetsägarna till B (**L J** och **R J**) har även yrkat att ersättningen för det upphävda vägservitutet ska bestämmas till 87 000 kr jämte ränta i enlighet med Lantmäteriets förordnande. Klagandena har därutöver yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

Piteå kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Kommunen har vidare motsatt sig att ersätta klagandenas rättegångskostnader.

Mark- och miljööverdomstolen, som gett prövningstillstånd endast såvitt avser klagandenas talan om ersättning för ändring och upphävande av servitut samt ersättning för rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen, har under målets handläggning avslagit klagandenas yrkande om vilandeförklaring och syn.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har anfört samma omständigheter till grund för sin talan som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Mark- och miljödomstolen har konstaterat att Lantmäteriet åsatt området ett för lågt värde och att K/T-talet skulle vara väsentligt högre. Dessa konstateranden borde ha motiverat en väsentlig höjning av ersättningen.

Klagandena delar inte bedömningen att områdesservitutet ska ges en mycket begränsad innebörd. Eftersom servitutet ostridigt innebar hinder för etablering av aktuella tomter har det sålunda varit av annan karaktär än vad som gällt för andra fastigheter i

området. Det är dock inte rättighetens innehåll som ska utgöra grunden för kompensation utan den vinst som uppkommer för kommunen när marken befrias från belastningen.

När det gäller frågan om värdeminskning är det uppenbart att etableringen i området kommer att innebära en påtaglig förtätning av bebyggelsen och för vissa fastigheter en ovälkommen utblicks- och insynsförsämring. Mark- och miljödomstolen har dessutom på spekulativ grund infört ett eget resonemang om värdehöjande påverkan utan att det funnits någon utredning i målet om detta.

Mark- och miljödomstolen har funnit en vinstdelning om 17 procent utgöra ”med råge” skälig ersättning för servitutets upphävande. Något skäl för att göra en annan bedömning än den som görs i MÖD 2015:10 finns dock inte.

Utgångspunkten bör vara att med fri- och obehindrad rätt till nyttjande har ägaren till B haft rätt att även ta väg över och parkera på fastigheten D. Nyttjandet har skett under lång tid utan tidigare protester från kommunens sida. I vart fall har servitutets innebörd genom parternas konkludenta handlande kommit att preciseras till att omfatta även denna rättighet.

I fråga om vägservitutet borde mark- och miljödomstolen ha tillämpat en likafördelning av den uppkomna vinsten. L J och R J har tvingats att anpassa sig till den nya infartssituationen och deras utsikt mot havet har blivit påtagligt försämrade i anledning härav. Fastighetsägarna kan därför inte fränkännas sin rätt till kompensation för såväl marknadsvärdesminskning och uppkomna kostnader samt rätt till skälig vinstdelning. Det finns inget som säger att det ur marknadsvärdesperspektiv är att föredra att ha parkeringen utanför entrén.

Piteå kommun har anfört samma omständigheter till grund för sin inställning som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Områdesservitutet har av mark- och miljödomstolen inte bedömts innebära någon större rätt för de härskande fastigheterna jämfört med andra fastigheter i området.

Ersättningen för servitutet ska därför inte tillmätas något högre nyttjanderättsvärde och skälighetsbedömningen ska göras i relation till detta. Hänsyn ska även tas till de kostnader som enbart belastar Piteå kommuns tjänande fastighet D. Kommunen har i området ansvarat för kostnader bestående av utbyggnad av vatten- och avloppssystem samt infrastrukturåtgärder som kommer motparten till del. Det går inte heller att konstatera att det för avträdande fastigheter skett någon negativ värdeförändring utan snarare det motsatta.

Att kommunen samtyckt till att betala viss ersättning ska inte uppfattas som att kommunen indirekt förklarar sig acceptera den värdeökning som skett mellan servitutshavarna och fastighetsägaren. Agerandet är att betrakta som ”goodwill” från kommunens sida.

Fastighetsägarna till B har nyttjat D för såväl parkering som tillfartsväg. Tillfartsvägen är av mycket enkel beskaffenhet. Det saknas legal rätt att nyttja D för parkering. Den lösning som kommit till stånd för fastigheten B genom omläggning av väg och anläggande av parkeringsplats är en bättre lösning på grund av entréns placering i relation till tillfartsväg och parkerings-plats. Kostnaden för anläggandet av ny infartsväg ansvarar kommunen för. Kommunen anser att fastighetsägarna härigenom och genom ersättningen om 24 990 kr har blivit kompenserade.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Vad har Mark- och miljööverdomstolen att pröva?

Klagandena har sammanfattningsvis anfört att det finns skäl att göra en annan bedömning än vad mark- och miljödomstolen har gjort såväl avseende värderingen av de aktuella servituten som beräkningen av genomsnittsvärdet för de nybildade fastigheterna och den efterföljande vinstdelningen.

Ersättning för vägservitut till B

På samma skäl som mark- och miljödomstolen redogjort för finner Mark- och miljööverdomstolen att det beträffande ersättning för upphävande av vägservitutet saknas anledning att ändra det belopp som Lantmäteriet har kommit fram till. L J och R Js yrkande om ytterligare ersättning för det upphävda vägservitutet ska således inte bifallas.

Servitutet om fri och obehindrad tillgång

Servitutets väsentliga värde för de härskande fastigheterna är att det omöjliggör exploatering av området. Det innebär en väsentlig skillnad i förhållande till rätten att nyttja området enbart baserat på allemansrättslig grund. Rätt till ersättning föreligger därmed på grund av servitutets upphävande.

Såvitt avser värderingen av servitutet har mark- och miljödomstolen angett att parterna är ense om att värderingen i förrättningen ska göras enligt den metod som Lantmäteriet använt sig av och som Lantmäteriet benämnt genomsnittsvärdeметoden. Lantmäteriet har dock inte tillämpat genomsnittsvärdeметoden i strikt mening eftersom Lantmäteriet efter bedömningen av genomsnittsvärdet gjort en fördelning av detta mellan avträdande och tillträdande fastighet. Mot bakgrund av hur parterna fört sin talan får de emellertid anses ense om att den värderingsметод som Lantmäteriet tillämpat ska användas.

Värdeökning för de tillträdande fastigheterna

Vad klagandena har anfört utgör inte skäl att åsätta de aktuella fastigheterna ett högre marknadsvärde än vad mark- och miljödomstolen kommit fram till. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det med hänsyn till priserna på de jämförelseobjekt som tagits fram finns anledning att höja K/T-värdet från det värde som Lantmäteriet utgått från, nämligen 1,76, till 2,0. Detta får till effekt, såsom mark- och miljödomstolen funnit, att ett högre marknadsvärde än det Lantmäteriet kommit fram till ska bilda underlag för bedömningen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare, i likhet med mark- och miljödomstolen, att Lantmäteriet har räknat fel vid beräkningen av fastigheternas taxeringsvärde. På grund av detta har marknadsvärdena för fastigheterna E och M blivit för högt bedömda. Piteå kommun har emellertid vitsordat Lantmäteriets värdering. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed att det på talan av klagandena saknas anledning att göra någon annan bedömning än vad mark- och miljödomstolen gjort i denna del.

Mark- och miljööverdomstolen har därmed att utgå från att den totala vinsten för de tillträdande fastigheterna uppgår till det samlade marknadsvärdet om 3 450 000 kr.

Förlusten för de avträdande fastigheterna

A och C ligger på ett relativt stort avstånd från området där servitutet upphävs. Mellan fastigheterna och servitutsområdet ligger redan bebyggda fastigheter. Dessa fastigheter och även B ligger i ”första raden” mot stranden och havet men med redan bebyggda fastigheter i närområdet. Påverkan av nu aktuell fastighetsreglering bedöms vara marginell.

Vinstdelningen

Som Mark- och miljööverdomstolen konstaterat ovan uppgår den totala vinsten till 3 450 000 kr. Här bortses från marknadsvärdeminskningen för avträdande fastigheter då denna, såsom tidigare angetts, bedöms som marginell. Vinstdelning vid upphävande av servitut görs enligt praxis med grund i de berörda fastigheternas marknadsvärdeförändringar. Eftersom avträdande fastighet endast påverkas marginellt, medan tillträdande fastighet får en stor marknadsvärdeökning, föreligger inte skäl att på talan av klaganden ändra den vinstdelning som Lantmäteriet beslutat om. Ersättningen ska således bestämmas med utgångspunkt från det att de avträdande fastigheterna ska ersättas med hela vinsten för det område där servitutet upphävts. Denna ersättning ska sedan jämkas med hänsyn till att servitutet inte fullt ut motsvarar äganderätt (jmf MÖD 2015:10).

Mark- och miljödomstolen har anfört att den ersättning som de avträdande fastigheterna sammanlagt tillerkänns enligt Lantmäteriets beslut motsvarar 17 procent

av den vinst som fastighetsregleringen medför för den tillträdande fastigheten. Enligt mark- och miljödomstolen kan den ersättning som Piteå kommun i Lantmäteriets beslut förpliktigats att utge till klagandena, med råge anses vara en skälig del av vinsten till följd av upphävandet av servitutet om fri och obehindrad tillgång till det avstyckade området. Enligt Mark- och miljööverdomstolen saknas emellertid anledning att frångå Lantmäteriets bedömning att en skälig fördelning är att de avträdande fastigheterna får dela på 20 procent av vinsten. Med utgångspunkt från den vinst som framräknats av mark- och miljödomstolen ska det totala ersättningsbeloppet därför bestämmas till 690 000 kr ($3\,450\,000 \cdot 0,2$). Detta belopp ska sedan fördelas lika mellan de tolv avträdande fastigheterna vilket innebär 57 500 kr per fastighet.

Det är bara ägarna till tre av de avträdande fastigheterna som överklagat mark- och miljödomstolens dom. Det innebär att det enbart är dessa som kan komma i åtnjutande av den högre ersättning som Mark- och miljööverdomstolen nu kommit fram till ska gälla. Dröjsmålsränta ska utgå i enlighet med vad som framgår av Lantmäteriets beslut.

Rättegångskostnader

Klagandena har i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen anfört att målet i stora delar behandlar frågor om inlösenersättning varför bestämmelsen i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen är tillämplig. Mark- och miljööverdomstolen instämmer emellertid i mark- och miljödomstolens bedömning att detta stycke inte är tillämpligt i målet. Därmed ska bestämmelsen i 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen tillämpas.

Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska förlorande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Av 18 kap. 4 § rättegångsbalken följer emellertid att om en parts yrkande vinner bifall endast till viss del så ska vardera parten bära sin egen kostnad eller erhålla jämkad ersättning. Mot bakgrund av att klagandenas yrkanden vunnit bifall endast i begränsad omfattning ska vardera parten bära sin rättegångskostnad. Detta innebär att mark- och miljödomstolens dom, i den del den avslår klagandenas yrkanden om rättegångskostnader, ska stå fast. Vad gäller klagandenas yrkanden om ersättning för rättegångskostnader här i Mark- och miljööverdomstolen ska detta yrkande avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi, referent.

Föredragande har varit Marie Eiderbrant.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-18
meddelad i
Umeå

Mål nr F 1928-14

Piteå F

1. A-C L

2. K Z

Piteå A

3. L A

4. F H

Piteå B

5. L J

6. R J

Piteå C

7. G L

8. K L

Ombud för 1-8: Advokat J N

Dok.Id 234194

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

Piteå G
9. P-E S

10. G S W

Piteå H
11. B H

MOTPART
Piteå kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens beslut 2014-07-15, BD101382, se bilaga 1-4

SAKEN

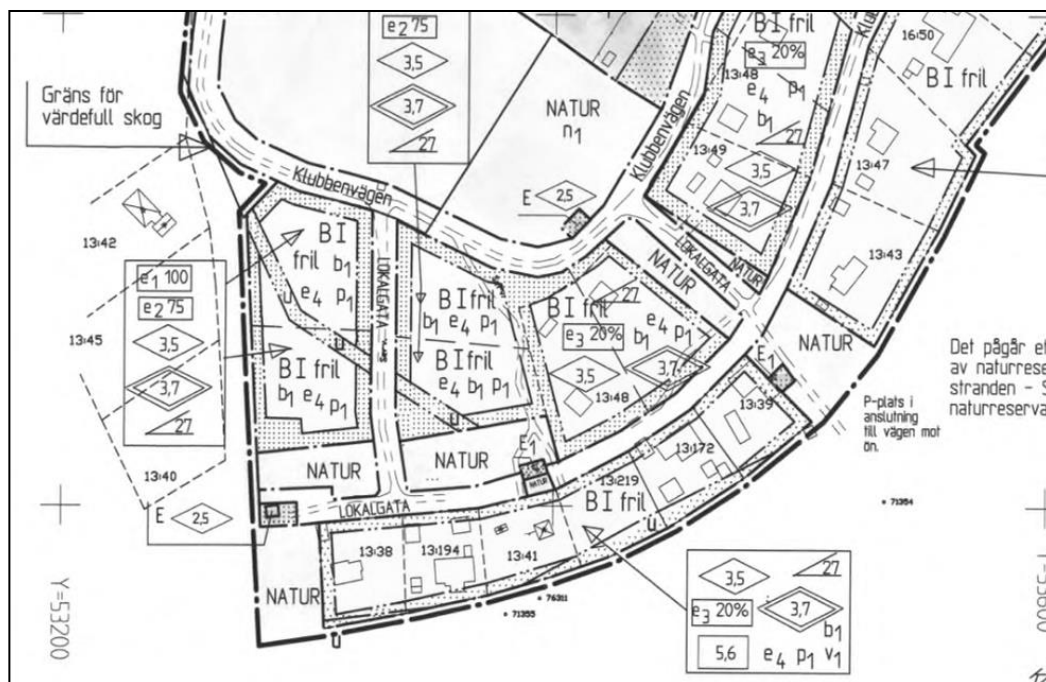
Fastighetsreglering avseende servitut m.m

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår samtliga överklaganden och yrkanden om ersättning för rättegångskostnader.

BAKGRUND

Den 17 december 2007 beslutade kommunfullmäktige i Piteå kommun att anta detaljplan för D m.fl., Klubben. Detaljplanen vann efter överklagande laga kraft genom regeringsbeslut den 1 juli 2010. Den 23 november 2010 ansökte Piteå kommun hos lantmäterimyndigheten (LM) om lantmäteriförrättning, bland annat avseende avstyckning av 24 tomter i enlighet med detaljplanen.

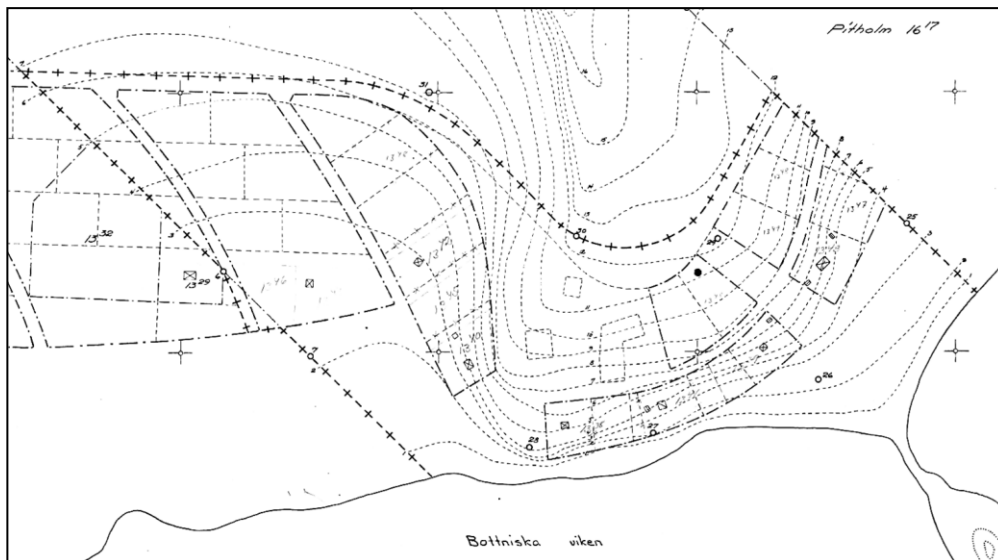


Del av plankarta för D m.fl., Klubben. Utsnittet illustrerar den sydvästra delen av planen med fyra nya tomter.

Den 24 mars 2011 hölls ett första förrättnings-sammanträde av informationskaraktär i ärendet. Genom tilläggsansökan samma dag yrkade Piteå kommun att alla officiärservitut inom det aktuella detaljplaneområdet vars ändamål tillgodoses i och med inrättande av gemensamhetsanläggningar skulle upphävas.

Nytt sammanträde hölls den 8 juli 2014. Till sammanträdet var samtliga kända sakägare kallade, bland annat de fastighetsägare som överklagat den nu aktuella förrättningen. LM redogjorde vid sammanträdet för de oregistrerade officiärservitut som uppmärksammats vid fastighetsutredning. Servituten bildades vid avstyckning av ett antal tomter under 1940-talet och har följande formulering. ”Med området följer dels rätt till erforderlig utfart, dels fri och obehindrad tillgång till hela det område inom den 3/12 1945 fastställda avstyckningsplanen, vilken icke är avsett till

kvartersmark”. Avstyckningsplanen upphävdes 1963 utan att någon åtgärd beträffande servituten vidtogs varför de alltså är gällande.



Del av karta till 1945-års avstyckningsplan för området. Planen avsåg området inom linjen markerad med +.

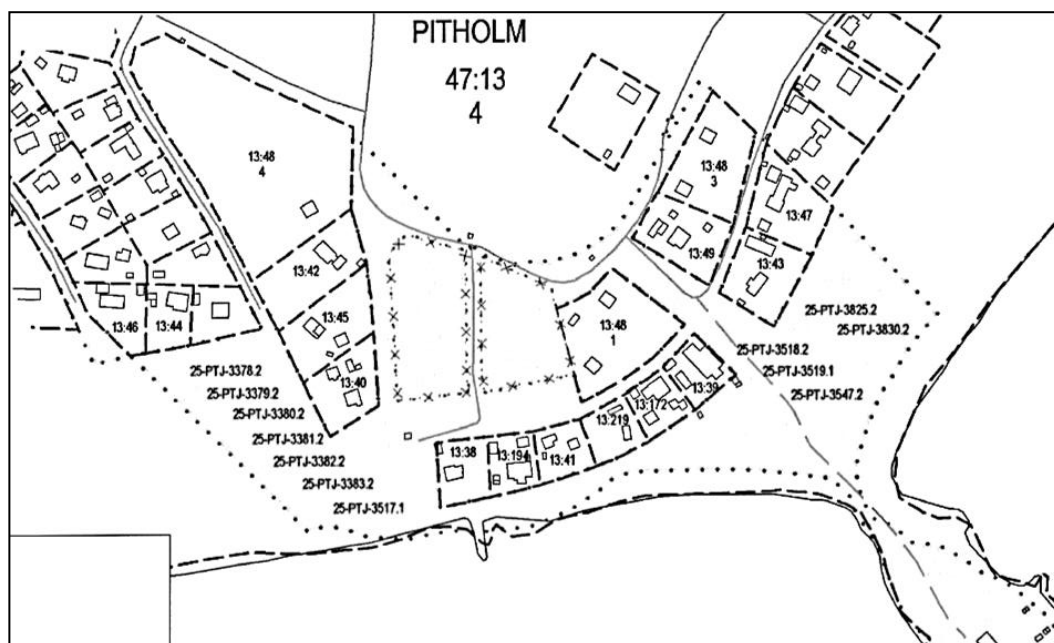
LM uppgav vidare att rätten till utfart utgör en olokaliserad rättighet, vilket innebär att rättigheten lokaliseras i det läge som vägen byggs i. Vad gäller formuleringen om fri och obehindrad tillgång till område innebar den enligt LM:s tolkning rätt att ”nyttja marken på sådant sätt som man skulle få nyttja allmänna platser inom detaljplan, det vill säga vistas där men ingen rätt att ta ner växtlighet eller anlägga något”.

Vid sammanträdet diskuterades bland annat huruvida de aktuella servituten beaktats vid detaljplanens tillkomst. LM konstaterade att detaljplanen vunnit laga kraft men att servitutet inom området för fyra av de planerade tomterna hindrade avstyckning. LM konstaterade vidare att samtliga villkor för upphävande av servituten var uppfyllda, bland annat då de hindrade genomförandet av detaljplanen. LM redogjorde även för de ersättningsregler som bedömdes tillämpliga och den ersättningsberäkning som gjorts, se LM:s aktbilaga ER1, bilaga 5 till domen.

Vidare konstaterades att fastigheten B genom upphävandet av utfartsservitutet, som bestod i en väg som gick genom en av de tilltänkta tomterna, saknade infart. Detta löstes, eftersom denna fastighet inte omfattats av den nya

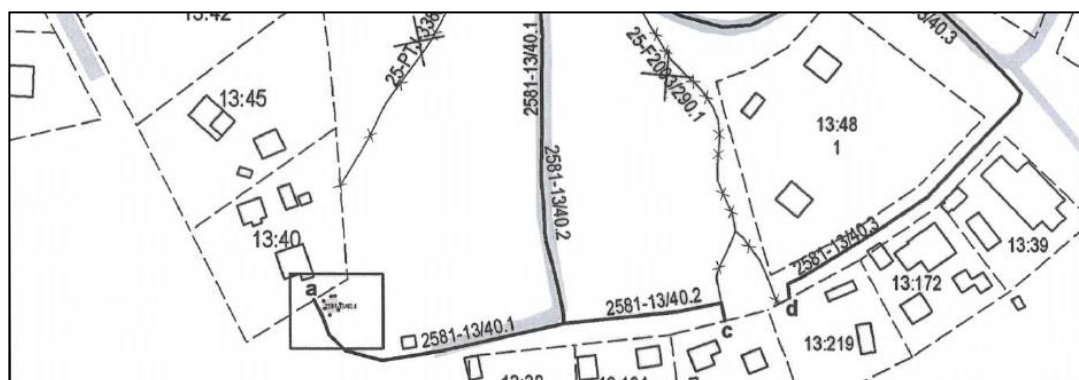
detaljplanen, genom bildandet av ett nytt servitut som ersättning för det upphävda vilket innebar att anslutning till fastigheten skulle ske från öster, via en befintlig och delvis nyanlagd väg, istället för från norr.

Genom förrättningsbeslut 15 juli 2014 upphävdes servitutet om fri och obehindrad tillgång avseende det område som var avsatt till tomtmark i detaljplanen.



Del av LM:s förrättningskarta KA1, domsbilaga 3. Den prickade linjen markerar servitutsområdet. De kryssade områdena i mitten markerar området där servituten upphävs.

Vägfrågan för bland annat B löstes på så sätt som framgår av förrättningskarta KA2. Piteå kommun åtog sig under förrättningen även att upprätta en parkeringsplats för B strax sydost om fastigheten.



Del av LM:s förrättningskarta KA2. De heldragna linjerna motsvarar de befintliga och nya utfartsvägarna för fastigheterna. De kryssade linjerna avser upphävda utfartsservitut.

Ersättningen för det upphävda servitutet om fri och obehindrad tillgång bestämdes till vardera 48 077 kr till samtliga tolv berörda fastigheter. För upphävandet av utfartsservitutet ersattes B med ytterligare 24 990 kr, se domsbilaga 5.

Vissa av de berörda servitutshavarna har överklagat LM:s förrättning. Mark- och miljödomstolen har den 29 maj 2015 hållit sammanträde i målet och haft syn på platsen.

YRKANDEN

A-C L, K Z, L A, F H, L J, R J, G L och K L har *i första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut att delvis upphäva servitut om fri och obehindrad tillgång till område. *I andra hand* har de yrkat att ersättningen för upphävandet av servitutet ska bestämmas till 120 000 kr per berörd fastighet samt ränta på beloppet i enlighet med LM:s ersättningsbeslut.

De har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 103 112 kr varav 72 000 kr avser arbete, 9 560 kr tidsspillan, 930 kr utlägg och 20 622 kr mervärdesskatt. Rättegångskostnaden fördelar sig i lika stora delar mellan respektive fastighet.

L J och R J har dessutom *i första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut om upphävande av befintligt servitut för väg eller att ersättningen *i andra hand* bestäms till 87 000 kr samt ränta på beloppet i enlighet med LM:s ersättningsbeslut. L J och R J har vidare yrkat ersättning för eget arbete och kostnader med 2 315 kr vardera varav 915 kr avser resekostnad och 1 400 kr inkomstbortfall.

L A och F H har dessutom yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra beslut om att vägen till fastigheten I ska ha sträckningen b-

d enligt förrättningskarta KA1, till att vägen istället ska ha den idag befintliga sträckningen.

B H har *i första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut att delvis upphäva servitut om fri och obehindrad tillgång till område och *i andra hand* att ersättningen ska bestämmas till 94 855 kr. Han har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s beslut om att dela upp förrättningen i två delar.

P-E S och G S W har yrkat att ersättningen för det upphävda servitutet ska bestämmas till 115 427 kr.

Piteå kommun har bestritt ändring av LM:s beslut och för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 10 079 kr avseende eget arbete.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

A-C L, K Z, L A, F H, L J, R J, G L och K L Det saknas skäl att upphäva servitutet om rätt till fri och obehindrad tillgång till område.

LM har vid sin bedömning av såväl båtnadsvillkoret som förbättringskravet, i princip endast lutat sig mot att fastighetsregleringen sker i syfte att uppfylla en redan lagakraftvunnen detaljplan. LM har inte gjort någon egen egentlig bedömning av de grundläggande förutsättningarna för upphävande av ett servitut som uppställs i 5 kap. fastighetsbildningslagen (FBL). Detta trots att det var ostridigt målet att den aktuella detaljplanen antogs utan att beakta klagandenas rättigheter enligt servitutet och att de till följd av att servituten inte var registrerade aldrig kom att erhålla sakägarställning under detaljplaneärendet. Kanske sågs det aktuella servitutet som övergivet. Hade de blivit informerade om detaljplanen hade de invänt mot planen med hänvisning till servitutsrätten. Klagandena menar att LM, genom att på detta

satt låta den felaktigt tillkomna detaljplanen avgöra ett antal frågor som hade kunnat bli föremål för prövning hos LM, förtagit dem deras rätt till en domstolsprövning. Enligt den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, jämte tilläggsprotokollen (EKMR). Egendomsskyddet återfinns i det första tilläggsprotokollets artikel 1 och innebar bl.a. att varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Där anges även att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. Av Artikel 6.1 i konventionen framgår att var och en skall ha rätt till en rättvis rättegång vid prövningen av civila rättigheter. Till de civila rättigheterna räknas även sådana servitutsupplåtelse i annans egendom som nu är aktuella. Klagandena fick reda på ändringen av servituten av LM först vid förrättningsmanträde den 8 juli 2014. Vid det laget hade LM redan förberett beslut om upphävande genom att genomföra värdering och ersättningsberäkning (LM:s aktbil. UT1).

Att tillmäta ett detaljplaneärende, där klagandena inte fått möjlighet att tillvarata sina rättigheter, en sådan betydelse i en efterföljande lantmäteriförrättning att klagandenas möjligheter att motsätta sig upphävandet egentligen saknar reell betydelse, innebär att man i praktiken fråntagit dem deras rätt till en rättvis rättegång. I samma stund som det konstaterats att det funnits servituträttigheter som borde ha beaktats redan i detaljplaneprocessen borde LM rimligen ha tillåtit en bedömning av detaljplanens skälighet i förhållande till servitutshavarnas intressen. LM:s ställningstagande innebär en kränkning av klagandenas rättigheter eftersom det lade på dem en orimlig stor börda i deras försök att freda sin egendom i processen (jämför bl.a. p. 55 Case of Evaldsson and Others v. Sweden Application no. 75252/01). Enligt 5 kap 8 § FBL skall vid fastighetsreglering iakttas att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Som framgår av bl.a. NJA 1998 s. 62 omfattar detta krav även regleringar angående upphävande av servitut.

Det nu aktuella servitutet är av stort värde för de härskande fastigheterna och de negativa konsekvenserna av dess upphävande måste ses i förhållande till de andra inskränkningar i servitutsrätten som skett genom bl.a. inrättandet av ett naturreservat i området. Klagandena anser inte att deras berörda fastigheter, utan servitutsrättigheten, kan anses lika lämpade för sitt ändamål.

Ersättningen för områdesservitutet

LM har grundat sin värdering av ersättningen på dels en bedömd värdeökning för den avträdande fastigheten på ca 2 884 000 kr, dels på att en skälig fördelning av vinsten skulle vara att servitutshavarna tillerkänns endast 1/5 av denna.

Till att börja med anser klagandena att den verkliga vinsten för ägarna till D är betydligt större än den vinst LM räknat fram. De fyra tomterna har åsatts ett pris på 400 000 kr då de bjuds ut via kommunens tomtkö. Detta motsvarar dock inte tomternas faktiska marknadsvärde. Redan av LM:s värderingsunderlag framgår att den snarlika tomten J har ett K/T värde på 2,14 att jämföras med 1,76 som åsatts de nya tomterna. Det aktuella området är unikt i sitt slag i Norrland och tomterna är mycket attraktiva. Av det ingivna jämförelsematerialet framgår att tomter som har betydligt sämre belägenhet sålts för summor som ger ett högre pris per kvm än vad LM värderat avstyckningslotterna till. Marknadsvärdet för de nya tomterna som angetts i UT1 ska alltså i vart fall justeras med ett K/T på 2,0.

Servitutet har inneburit mer för fastigheterna än den allemansrättsliga tillgång till området som Piteå kommun hävdar. Servitutet är heltäckande och ett av dess syften har givetvis varit att förhindra just sådan exploatering av området som kommunen nu försöker genomföra. Även om servitutsregleringen möjligen inte varit känd för samtliga ägare till förmånsfastigheterna har de känt till att fastigheterna hade en särskild rätt.

Därutöver anser man det vara uteslutet att en frivillig överenskommelse om servitutets upphävande hade kunnat ske mot enbart en ersättning motsvarande 1/5

av den vinst en sådan överenskommelse skulle innebära för ägaren till D, Piteå kommun. Mer realistiskt hade rimligen varit att en sådan frivillig överenskommelse som lantmäterimyndighetens värdering syftar att återspegla hade stannat vid en hälftendelning av vinsten. Om den framräknade vinsten hälftendelats hade detta inneburit en ersättning överstigande det yrkade beloppet, vilket därigenom framstår som i högsta grad skäligt.

L A och F H

Det nya vägservitutet på sträckan d-b har en sträckning som ligger betydligt närmare A än vad som varit fallet med tidigare väg. Servitutet inkräktar på områdesservitutet för A och trafiken kommer att gå precis utanför deras tomt på ett sätt som blir störande. Någon förändring av vägarnas sträckning bör inte ske och något nytt servitut bör inte bildas.

L J och R J

I likhet med vad som ovan anförts anser klaganden att även beräkningen av ersättningen för utfarts- och vägservitutet grundats på en för låg vinstvärdering för Piteå kommuns fastigheter. Värderingen utgår från att ett marknadsmässigt friköpande hade kunnat komma till stånd om avträdande fastighetsägare endast fått vara med på 1/3 av värdeökningen. Klagandena menar att allt annat än en hälftendelning är oskäligt. Till detta skall läggas den övriga skada som drabbar servitutshavaren genom beslutet. Bestämmelsen i 5 kap. 12 § första stycket FBL innebär att även sådana ökade kostnader och andra förluster som uppkommer som en följd av upphävandet av ett servitut skall ersättas. En jämförelse får göras mellan hur situationen skulle ha sett ut om servitutet inte skulle ha upphävts och vad som nu kommer att hända med anledning av upphävandet. Den förlängda körvägen efter den alternativa servitutsvägen uppgår till ca 400 meter. Sett över en beräknad innehavstid på 25 år, 60 tur och returesor per år och en uppskattat fordonskostnad på 34 kr/mil innebar det en ackumulerad kostnad på ca 4 000 kr. Den årliga kostnaden för underhåll och bidrag till vägföreningen kommer att öka med idag okända belopp. Infarten till tomten förläggs nu till en annan del av tomten för att passa med den nya servitutsvägen. Den beräknade kostnaden för ny infart uppgår

till ca 20 000 kr. Eftersom byggnader på tomten tidigare uppförts i förhållande till den gamla infarten ökar de fastighetsintema transporterna av ved, virke och annat. Till detta kommer kostnaden för trappor och liknande anordningar som blivit onyttiga till följd av den flyttade infarten. Sammantaget beräknas kostnadsökningen/förlusten för den flyttade vägen uppgå till skäliga 50 000 kr. Detta skall läggas till den ersättning som utgår såsom vinstdelning. Sammantaget bör ersättning för ett eventuellt upphävande av servitutsrätten för väg uppgå till det yrkade beloppet.

L J har vidare uppgett att hennes far sedan länge känt till att det med fastigheten följde ett servitut på området och att han tidigare, utan framgång, försökt få tag på handlingar till styrkande av detta.

B H har vid sammanträdet uppgett att han i sak biträder det som övriga klagande har anfört och att det belopp han yrkat på utgör en skälig ersättning för det upphävda servitutet. B H har vidare uppgett att det råder oklarheter huruvida servitutsområdet även sträcker sig norr om den planerade bebyggelsen vilket kan ha återverkningar på värderingen av servitutet. Han anser att det var felaktigt av LM att dela upp förrättningen då det riskerar att fattas motstridiga beslut.

P-E S och G S W

Det av LM erbjudna ersättningsbeloppet står inte i proportion till principerna om likvidvärdering. Kommunen har agerat oaktsamt och försumligt i samband med exploateringen av D genom att inte i god tid före exploateringen förhandla med servitutsinnehavarna. Kommunen har även antagit och fastställt en detaljplan för Klubbenområdet utan att beakta servitutet. Kommunen har därmed grovt förbisett servitutsinnehavarnas rättigheter från 1945. Vid beräkning av ersättningsbeloppet måste hänsyn tas till den bristande hanteringen som kommunen har gjort sig skyldig till.

Följande justeringar ska göras i LM:s ersättningsberäkning. Riktvärdet för normaltomen ska räknas upp med 10% till 440 000 kr mot bakgrund av att Skatteverket nyligen lämnat förslag om ökat taxeringsvärdet för deras fastighet med ca 10% vilket på goda grunder får anses gälla hela området. K/T-talet ska vid en försiktig beräkning vara 1,90. LM:s jämförelseobjekt som presenterats är inte representativa för prisutvecklingen i området. Klubbenområdet har enligt en mäklare de haft kontakt med haft en mycket kraftig värdeutveckling. I oktober 2014 såldes exempelvis en fastighet med betydligt mindre tomt än den aktuella, i en överlåtelse som var att jämföras med ett markförvärv, endast 100 meter från styckningslotterna för 1 miljon kr. Det ska vidare inte göras något avdrag för den areal som är belastad med väg eftersom marken ska ses som en helhet.

Avstyckningslotterna bör efter dessa justeringar åsättas följande värden

K	875 554 kr
E	924 190 kr
L	823 797 kr
M	839 284 kr
Total värdeökning	3 462 825 kr

Dessutom bör en skälig vinstdelning vara minst $\frac{2}{5}$. Kommunen kan inte fördela tomterna innan en uppgörelse med servitutsinnehavarna har skett. Dessutom har kommunen hanterat ärendet försumligt och därmed försatt både servitutsinnehavarna och de köparna i en mycket prekär situation. Kommunen riskerar därför stora värden och en skälig fördelning på $\frac{2}{5}$ är högst rättvis. $\frac{2}{5}$ av den totala värdeökningen ger 1 385 130 kr som bör delas lika mellan de 12 förmånsfastigheterna och varje fastighet får då en ersättning på 115 427 kr.

Piteå kommun

Servitutet avseende fri och obehindrad tillgång kan anses likställt med dagens allemansrätt som sedan 1994 i 2 kap 18 § regeringsformen har stöd i grundlagen.

Servitutet bildades redan på 40-talet då allemansrätten inte var lagstadgad.

Servitutet för grönområde var den samtidens form av allemansrätt, ett sätt att skapa

rätt att vistas fritt i natur och mark. Därmed ingen rättighet till anläggningar eller uppställningsplats.

Servitutsinnehavarna har ett eget ansvar att bevaka sin rätt. Klaganden hade möjlighet att lyfta sina synpunkter i samband med att detaljplanen för Klubben bildades. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska samråd syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Klaganden opponerade sig aldrig i frågan om servitut under planprocessen, som varade under lång tid. Samråd/utställning för detaljplanen på Klubben ägde rum vid tre tillfällen under 2006. Att klaganden inte yttrade sig under denna tid pekar på att de inte själva kände till servituten alternativt inte hade något att erinra. Klaganden torde därmed ha förverkat sin rätt att överklaga detaljplanen då dessa sedan länge vunnit laga kraft. Detaljplanen D0845, för nya Klubbenområdet, vann laga kraft 2010-07-01 och är sedan dess det juridiska dokument som styr området. I detaljplanens genomförandebeskrivning står inskrivet att ”de servitut i planens sydvästra del som ligger inom föreslagen kvartersmark upphävs”. Vilka servitut detta innebär specificeras ej. Innehavarna av servituten skulle därmed ha yttrat sig under processen då detaljplanen arbetades fram, då det fanns möjlighet för överklagan. I PBL 13 kap 11 § står skrivet att ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Piteå kommun ombesörjer och bekostar att servitut för nya utfarter bildas och ersättningsvägar anläggs. Berörda fastighetsägare erhåller även nya grönområden som ersättning i en gemensamhetsanläggning. Piteå kommun godtar den värdering gällande servitut som LM utfört. Därmed anser Piteå kommun att berörda fastighetsägare ersätts för den förlust som servituten innebär. Upphävandet i den del det nu är fråga om innebär i praktiken en liten förändring för servitutsinnehavarna.

Piteå kommun anser med hänvisning till FBL 7 kap. 4-5 §§ att klagandes nytta av servituten är ringa i jämförelse med kommunens belastning på sin egen mark. Om

servituten ej upphävs och ändras kan kommunen inte stycka av planerade fritidshustomter.

Fastighetsägare av A anser att vägservitutet d-b inte bör tillåtas i den nya sträckning som LM bestämt. Vägservitutet d-b ska säkra att fastighetsägarna har rätt att ta sig till sina fastigheter, d.v.s. rätt till erforderlig utfart. Att trafiken utanför fastigheten skulle öka bedöms av kommunen som mindre troligt. Vägsträckan är inte möjlig att ta som en naturlig genomfartsled. Det stora fritidsområdet norrut, med 20 tomter som avstyckas, kommer att ledas in genom nyanlagd väg norrifrån och passerar aldrig klagandes fastighet. Nedanför A har Piteå kommun dessutom tidigare skyltat med vägmärket motorfordon förbjudna.

Fastighetsägarna till B har skriftligen fått förslag på avtal som reglerar nytt servitut för parkering. Piteå kommuns nytta med att genom fastighetsbildning stycka av fler tomter kan anses starkare än fastighetsägarens enskilda intresse, enligt FBL 7 kap 4-5 §§.

Ersättningsväg är planerad inom planområdet. I den gamla planhandlingen var servitut för rätt till erforderlig utfart och väg ej lokaliserad. Vägen blir lokaliserad där den byggs. Då Piteå kommun anser att den nya placeringen uppfyller detta så motsätter sig kommunen ytterligare yrkanden av ersättning utöver den värdering som LM lagt fram.

Beträffande värdet av avstyckningslotterna har kommunen förvisso accepterat den värdering som utförts av LM. I tillägg till det som LM redogjort för i UT1 bör dock tilläggas att tre av de nu aktuella avstyckningslotterna, enligt Fortifikationsverket, belastas av betongfundament från de skyddsvärn som tidigare varit placerade på platsen men som numera rivits. Dessa kan utgöra hinder vid bebyggande av tomterna och därmed medföra kostnader för köparen. Det inte känt hur djupt fundamenten ligger. Även den fjärde tomten, som inte har betongfundament i marken, har prickad mark som inte kan bebyggas. Kommunen anser därför att de

400 000 kr som avstyckningslotterna ska säljas mot denna bakgrund utgör ett faktiska marknadsvärde.

UTREDNINGEN I ÖVRIGT

R J har hörts vid sammanträdet och uppgett sammanfattningsvis följande. Området kring Piteå havsbad är ”Norrlands Riviera” och motsvaras inte av något annat. I och med att deras servitut för väg upphävdes har de fällt ett antal träd och öppnat upp en häck för att kunna komma åt fastigheten. Han beräknar att kostnaden lågt räknat uppgår till 20 000 kr för detta. Det var inte förrän LM tog upp frågan om områdesservitutet som han fick reda på det. Han förstod inte vad det innebar.

Vid syn på stället har **R J** även berättat hur infart och parkering för deras fastighet fungerat tidigare. Han har vidare anfört: Tidigare parkerade de bilarna utom synhåll från fastigheten vilket var att föredra. De hade även ett system av trappor, som möjligen uppförts på 60–70-talet för att ta sig från sin fastighet vilket nu inte behövs och därför har tagits bort. Han har utfört markberedning för att lösa parkeringsfrågan vilket inneburit att ett antal lastbillass med massor schaktats ut framför huset.

M B, som har nyttjanderätt till fastigheten A har hörts vid sammanträdet och uppgett i korthet följande. Området är mycket attraktivt och det blir budgivning de gånger något blir till salu. Hon gissar att marknadsvärdet för de aktuella avstyckningslotterna är runt 2-2,5 miljoner kr per tomt. De har nyttjat servitutsområdet kring sina fastigheter genom att bland annat lägga ut spångar där och genom att använda det som uppställningsplats. De hade även en bastu placerad där under en tid vilken de på kommunens uppmaning tagit bort. I och med att de nya avstyckningslotterna inte kommer att bli tillgängliga för allmänheten kommer badgäster istället olovligen ta vägen förbi deras fastighet för att parkera. 2010 fick hon för första gången reda på att det fanns ett områdesservitut och hon försökte då göra kommunen uppmärksam på det genom att visa det för personer på kommunen.

J N, som företräder en majoritet av klagandena, har gett in utskrift av slutprisinformation för ett antal tomter som sålts i området, hämtade från hemsidan Booli.se. Han har vidare gett in fotografi av hur badgäster har parkerat på området nedanför **A** efter att parkeringsmöjligheterna vid avstyckningslotterna omöjliggjorts.

Syn har hållits på platsen, se protokoll aktbil. 55.

DOMSKÄL

Uppdelningen av förrättningen m.m.

Mark- och miljödomstolen anser inte att det **B H** anfört beträffande **LM:s** beslut att dela upp förrättningen föranleder någon åtgärd.

B H har vidare ställt en rad frågor angående bland annat servitutets utbredning mot norr. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte finns skäl att i denna dom pröva frågor som inte utgör en grund för överklagandet.

Hur påverkas prövningen av bristerna i förfarandet vid detaljplanens tillkomst?

Servitut får, enligt 5 kap 1 § FBL, ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Av 5 kap. 4 § FBL följer att fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (båtnadsvillkoret). Av 5 kap. 5 § FBL följer att fastighetsreglering som begärts av sakägare endast får genomföras om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras (förbättringskravet).

Den prövning som enligt ovan redovisade lagrum ska företas vid en fastighetsreglering är emellertid beroende på om det finns detaljplan för det aktuella området. Enligt 5 kap. 4 a § FBL ska nämligen båtnadsvillkoret inte tillämpas om

det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. Enligt 5 kap 5 § FBL ska inte heller förbättringskravet tillämpas om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan.

Enligt 7 kap 4-5 §§ FBL krävs för att ett servitut ska få ändras eller upphävas att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning enligt detaljplan.

Enligt 3 kap 2 § FBL får fastighetsbildning inte ske i strid mot gällande detaljplan. Om syftet med planen inte motverkas får dock mindre avvikelser göras.

Det är ostridigt i målet att servitutshavarna, i vart fall i denna egenskap, inte behandlats som sakägare vid detaljplaneprocessen för Klubben, som ligger till grund för den nu aktuella förrättningen. Klagandena har anfört att de på grund av denna brist i detaljplaneprocessen inte haft någon reell möjlighet att överklaga planen. Detta skulle, enligt klagandena, innebära att detaljplanen inte ska tillmätas betydelse vid prövningen av om fastighetsregleringen ska anses tillåtlig enligt 5 kap. FBL eller om servitutet ska upphävas med stöd av 7 kap 4 § 1 st. i samma lag.

Även om Piteå kommun bevisligen har brustit i förfarandet vid samråd och underrättelser under detaljplaneprocessen, anser inte mark- och miljödomstolen att detta kan frångå detaljplanen sin betydelse vid förrättningen. Annat har inte framkommit än att detaljplanen på vederbörligt sätt ställts ut och kungjorts. I planens genomförandebeskrivning anges att servituten i planens sydvästra del upphävs. Då planen kungjorts har klagandena haft möjlighet att lämna synpunkter på upphävande av servituten. Om klagandena inte ansett att planen tillkommit i laga ordning har de haft möjligheter att anföra detta vid ett överklagande. Mark- och miljödomstolen anser inte att det ålegat LM att pröva den lagakraftvunna detaljplanen vid förrättningen.

Klagandena har haft tillgängliga rättsmedel för att angripa detaljplanen trots att de inte varit upptagna som sakägare. Mark- och miljödomstolen anser därför inte att klagandena berövats sin rätt till rättvis rättegång genom att den nu aktuella förrättningen skett med stöd detaljplanen.

Vad innebär servitutet om fri och obehindrad tillgång?

Parterna är oense om hur servitutet om fri och obehindrad tillgång till det område som enligt 1945-års avstyckningsplan inte var avsett till kvartersmark ska karakteriseras. Klagandena anser att servitutet dels är av negativ karaktär, det vill säga att det hindrar den tjänande fastighetens rådighet över området på visst sätt. Dels anser de att servitutet har inneburit en rätt att nyttja området på visst sätt. Piteå kommun har å andra sidan framhållit att servitutet är allmänt hållet och snarast är att jämföras med en allemansrättslig förfoganderätt över området.

Vid prövningen av servitutets innebörd bör enligt mark- och miljödomstolen ordalydelsen samt det faktum att servitutet följer en avstyckningsplan vara vägledande vid tolkningen.

Då servituten bildades vid avstyckningar under 1940-talet saknades lagreglerad möjlighet att genom planläggning förordna om att mark skulle avsättas som allmän platsmark eller naturmark. Det ligger därför nära till hands att se servitutet som ett sätt att uppnå en liknande reglering av området. Syftet var då antagligen att hindra stamfastigheten från att privatisera exempelvis strandlinjen till men för de avstyckade fastigheterna. Att servitutet skulle innefatta en rätt till exempelvis parkering eller upplag, som anförts i målet, finns det inte stöd för i ordalydelsen.

Det finns heller inget stöd i utredning för att servitutet har betraktas som en rätt för de härskande fastigheterna som går utöver den rätt som andra fastigheter haft till området.

Ska servitutet om fri och obehindrad tillgång till område upphävas?

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att villkoren för upphävande av

servituten är uppfyllda. Överklagandena i denna del ska därför avslås. I tillägg till LM:s motivering kan även anföras att äganderätten enligt artikel 1 i Europakonventionens första tilläggsprotokoll är en relativ rättighet som kan inskränkas i det allmännas intresse förutsatt att det föreligger en rimlig balans mellan det allmänna och det enskilda intresset. I Europadomstolens rättspraxis har ansetts att planbestämmelser utgör en sådan tillåten inskränkning av äganderätten till fast egendom så länge som egendomen kan användas på ett rimligt sätt av ägaren och inte blivit de facto värdelös. Mark- och miljödomstolen anser inte att klagandenas rätt enligt artikeln kränkts genom upphävandet av de aktuella servituten.

Ska befintligt vägservitut upphävas för B?

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att villkoren för upphävande av det aktuella servitutet är uppfyllt. Överklagandena i denna del ska därför avslås.

Ska vägen förbi A ändras?

Klagandena har i denna del hänvisat till att den planerade vägen kommer att inkräkta på deras områdesservitut och att vägen kommer att förläggas närmare deras tomtgräns och vara störande.

Vid syn på platsen har mark- och miljödomstolen kunnat konstatera att den nuvarande vägen är av enkel beskaffenhet och att den av allt att döma har sin sträckning delvis över den angränsande och likaledes enskilt ägda fastigheten, N. Vägens sträckning enligt förrättningskarta KA1, som uppges vara i enlighet med detaljplanen, innebär att den förläggs i en rät sträckning vid tomtgränserna.

Mark- och miljödomstolen anser inte att servitut om fri och obehindrad tillgång till område hindrar att I tillförsäkras utfart genom det aktuella området. Vad som anförts i övrigt föranleder ingen annan bedömning då vägsträckningen är i enlighet med detaljplan. Överklagandet ska därför i denna del avslås.

Ersättningen för upphävandet av servitutet om fri och obehindrad tillgång

När det nu står klart att fastighetsreglering ska ske genom upphävande av de aktuella servituterna, ska de berörda fastighetsägarnas mellanhavanden klaras ut. Reglerna rörande ersättning finns i 5 kap. 10–13 §§ FBL. Av 5 kap. 10 § FBL framgår att ersättning ska utgå i pengar, om fastighetsregleringen medför att en fastighet får avstå mer servitutsrätter än vad fastigheten tillförs. Ersättningen ska bestämmas på grundval av likvidvärdering.

Hur likvidvärderingen ska ske regleras i 5 kap. 10 a § FBL. I förevarande fall bedömer mark- och miljödomstolen att det är bestämmelsen i tredje stycket som är tillämplig, vilket innebär att värdering ska ske enligt 4 kap. expropriationslagen, med vissa undantag, samt att skälig hänsyn ska tas till det särskilda värde som egenomen har för den tillträdande fastigheten. Innebörden av detta är att de avträdande fastigheterna ska ersättas för den marknadsvärdesminskning som blir till följd av upphävandet men de även ska få skälig del av den marknadsvärdesökning som tillträdande fastighet kan påräkna genom en vinstfördelning. Det råder i målet inte någon tvist om hur kostnaderna för åtgärden ska fördelas.

Marknadsvärdeökningen för den tjänande fastigheten

Parterna är ense om att värdering ska ske enligt den metod som LM använt sig av, det vill säga värdering enligt genomsnittsvärdesmetoden med utgångspunkt från värdet av rå tomtmark för småhus med avdrag för förrättningskostnader m.m. med 50 000 kr per avstyckningslott.

Klagandena har anfört att värdet på avstyckningslotterna ska räknas upp. Piteå kommun har uppgett att den vitsordar den värdering som LM utfört av styckningslotterna men i övrigt bestrider ändring av den ersättning som ska utgå.

Av den utredning som förebringats om försäljningar i närområdet och det som uppgetts angående den allmänna värdestegringen för fritidstomter i området anser domstolen att LM åsatt de här aktuella avstyckningslotterna ett för lågt värde.

De jämförelseobjekt som LM redovisat i UT1 fram är relevanta. Av de ingivna jämförelseobjekten framgår dock att O, som finns upptaget i LM:s redovisning med en köpeskilling om 610 000 kr år 2010, i augusti 2014 sålts för 850 000 kr. Den framgår inte om några markarbeten eller andra värdehöjande åtgärder gjorts på tomten men domstolen anser ändå att detta kan vara en indikation på den markanta prisstegringen de senaste åren för strandnära fastigheter i området. K/T för de aktuella tomterna bör därför justeras från 1,76 till 2,0 så som majoriteten av klagandena anført. Detta värde motsvarar också det som redovisats för O och J i LM:s jämförelseunderlag.

P-E S och G S W har anført att taxeringsvärdet på lotterna bör höjas med 10 % i likhet med den föreslagna höjningen för deras fastighet G. Värdering ska ha sin utgångspunkt från de förhållanden som gäller vid tidpunkten för beslutet om ersättning. Såvitt framgår har Skatteverket inte fattat något beslut om höjning av taxeringsvärdet i området och mark- och miljödomstolen anser inte att en eventuell framtida höjning påverkar det taxeringsvärde som ska åsättas styckningslotterna vid värderingen.

LM har i sin beräkning dragit av ett belopp motsvarande arealen av de vägar som belastat avstyckningslotterna med motiveringen att vägarna anses överta servitutet eller åtminstone inte vara till någon nytta som värdefull mark att ha fri och obehindrad tillgång till. Vid syn på platsen har mark- och miljödomstolen konstaterat att området inom avstyckningslotterna korsats av flertalet stigar och uppkörda småvägar som tillkommit under årens lopp. Något uppbyggt vägområde har inte de nu aktuella utfarsservituten utgjort. Med hänsyn till den bedömning som mark- och miljödomstolen gjort angående servitutets innebörd finns det inte skäl att göra avdrag för vägområdena. Hela den av avstyckningslotterna ianspråkta ytan ska därför, som P-E S och G S W anført, tas upp vid värderingen av området.

Då Piteå kommun vitsordat den värdering som LM gjort kan inte det som anførts angående de betongfundament som uppges finnas i marken på tre av fastigheterna

eller det räknefel som påtalats av P-E S och G S W tillåtas påverka värderingen till nackdel för klagandena. Att Piteå kommun avser sälja tomterna för 400 000 kr styck kan inte heller påverka bedömningen av det faktiska marknadsvärdet för dessa.

Följande avrundade värden bör åsättas avstyckningslotterna (taxeringsvärdet * 2,0) – 50 000).

K	835 000
E	1 005 000
L	780 000
M	830 000
<hr/>	
Summa	3 450 000

Förlusten för de härskande fastigheterna

Det är svårt att avgöra huruvida de härskande fastigheterna drabbas av någon marknadsvärdesförändring att tala om vid upphävande av det aktuella servitutet. Det som kan tala för en negativ påverkan på marknadsvärdet är den ökade insynen och att karaktären av småskaligt fritidshusområde kan tänkas förändras. Å andra sidan torde exploateringen innebära en förstärkning av infrastrukturen. Förtätningen kan även i sig tänkas vara värdehöjande, i vart fall om området utvecklas mer mot åretruntboende.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget inte att de härskande fastigheterna drabbas av någon värdeminskning till följd av upphävandet av servitutet inom området för de blivande styckningslotterna.

Vinstdelningen

Värdeförändringen är i detta fall 0 kr för de avträdande fastigheterna och vinsten efter regleringen är 3 450 000 kr. Ersättning ska därmed bestämmas genom en vinstdelning inom detta spann. LM har bestämt en skälig vinstdelningen till 1/5 för de avträdande fastigheterna. Klagandena har anfört att en högre andel bör tilldelas

de avträdande fastigheterna. Piteå kommuns vitsordnande av LM:s värdering kan mot bakgrund av inställningen i målet inte anses omfatta vinstdelningen.

Vid reformeringen av fastighetsbildningslagens ersättningsregler år 1993 formulerades en grundprincip för hur vinstfördelning ska ske, nämligen att denna ska vara skälig. Vad som är skäligt får enligt förarbetena avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överenskommelse (Prop. 1991/92:127 s. 69).

Det saknas som sagt uttrycklig reglering av hur vinsten ska fördelas i fall som detta, då ett servitut hindrar tomtbildning. Den praxis som har utbildats på området är i viss mån spretig, men en direkt vinstfördelning efter fastigheternas värdeförändring har ansetts vara tillämplig i flera fall. Särskilt vid upphävande av servitut som inte kan anses utgöra ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Som exempel har nämnts s.k. skogsfångs- och villaservitut. För att ett resultat som kan efterlikna en frivillig överenskommelse ska uppnås förutsätts att den härskande fastigheten har liten eller ingen nytta av servitutet i fråga (se Kalbro & Sjödin, Ersättning vid fastighetsreglering, 1993). En sådan fördelning skulle i detta fall leda till resultatet att hela vinsten skulle ha tillfallit D, eftersom någon värdeförändring inte har konstaterats för de avträdande fastigheterna.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande MÖD 2015:10 helt nyligen bedömt ersättningen vid upphävande av ett planhindrande servitut. Målet rörde ett servitut som gav rätt till allmän gångtrafik i arkader på den tjänande fastigheter vilket upphävdes i syfte att omvandla arkaderna till butikslokaler. Servitutet ansågs inte ha något egentligt positivt värde för den härskande fastigheten, som ägdes av kommunen, men ett betydande negativt värde för den tjänande fastigheten. Domstolen fann att åtgärden hade stora likheter med s.k. tomtbildning och att ersättningen skulle bestämmas enligt den där gällande genomsnittsvärdeprincipen, vilket skulle innebära att hela vinsten skulle tillfalla avträdaren. Ersättningen jämkades dock, bland annat på grund av att servitutet inte fullt ut motsvarar äganderätt. Ersättningen fastställdes till i vart fall den hälftindelning som

underinstansen beslutat om. Talande nog använde sig alla tre instanserna i detta mål av olika vinstdelningsprinciper med markant olika resultat beträffande den ersättning som skulle utgå. Med tillämpning av dessa principer skulle ersättningen i förevarande mål bestämmas med utgångspunkt från att de avträdande fastigheterna ska ersättas med hela vinsten för det område där servitutet upphävs. Denna ersättning ska därefter jämkas med hänsyn till att servitutet inte fullt ut motsvarar äganderätt.

Som tidigare konstaterats anser emellertid mark- och miljödomstolen att servitutet inte ska ges annan innebörd att det i viss mån hindrat en ytterligare exploatering av området. Någon egentlig positiv rättighet till området har servitutet inte inneburit och det har därför inte varit fråga om något ianspråktagande. Servitutet är därför väl jämförbart med exempelvis ett s.k. utsiktsservitut, som begränsar bebyggandet på den tjänande fastigheten. Mark- och miljödomstolen anser mot denna bakgrund inte att servitutsupphävandet i detta fall kan motsvara s.k. tomtbildning. Det finns därför inte anledning att behandla servitutsupphävandet i detta fall på samma sätt som om det gällde avträdande av mark vid tomtbildning.

Den ersättning som de avträdande fastigheter sammanlagt tillerkänts enligt LM:s beslut motsvarar ca 17 % av den vinst som fastighetsregleringen enligt domstolen bedömning medför för den tillträdande fastigheten. Mark- och miljödomstolen anser att den ersättning som Piteå kommun i det överklagade beslutet förpliktigats att utge till klagandena, med råge kan anses vara en skälig del av vinsten till följd av upphävande av servitutet om fri och obehindrad tillgång till det avstyckande området. Överklagandena ska därför avslås i denna del.

Ersättning för upphävande av vägservitut för B

R och L J har anfört att de dels drabbats av kostnader till följd av upphävandet av servitutet i form av bland annat anläggandet av ny infart, förlängd färdväg och att förhöjd avgift till vägföreningen. Dels har de anfört att en marknadsmässig vinstfördelning inte skulle understiga 50 % av värdet av området som den befintliga vägen upptar på avstyckningslotten.

Vid syn på platsen har mark- och miljödomstolen dels kunnat konstatera att den tidigare servitutsvägen med dragning över det avstyckade området utgjorts av en mycket enkel väg som förefaller vara uppkörd i terrängen. Vägen nådde endast till ett område strax öster om fastighetsgränsen med en betydande höjdskillnad i förhållande till tomten. Från denna väg har man tagit sig till fastigheten via ett system av trappor. Den väglösning som nu har ersatt den tidigare servitutsvägen är en anlagd väg fram till fastighetens södra gräns. Därutöver har fastigheten tillförsäkrats en anlagd parkeringsplats strax utanför fastighetsgränsen men i höjd med tomten.

Det upphävda vägservitutet har varit ett ianspråktagande av den tjänande fastigheten på så sätt att den av mark- och miljööverdomstolen i ovan refererat rättsfall (MÖD 2015:10) sjösatta principen ska tillämpas.

Mark- och miljödomstolen anser att båda fastigheterna p.g.a. den nu aktuella fastighetsregleringen ökat i värde. Den nyanlagda vägen, som bekostats av Piteå kommun med tillhörande parkering medför en inte obetydlig värdeökning för B.

Denna värdeökning uppskattas till 50 000 kr för B. Blivande E som belastas av vägservitutet har ovan värderats till 1 055 000 kr. Från den sammalagda värdeökning om 1 105 000 kr ska de gemensamma kostnaderna avräknas för att få fram den sammanlagda vinsten för fastighetsregleringen. Förrättningskostnaderna m.m. uppgår till 50 000 kr för styckningslotten, kostnaderna för att färdigställa ersättningsvägen och parkeringen uppskattas till 30 000 kr. Kostnaderna för B har uppgetts vara i vart fall 20 000 kr för anläggande av infart. Den sammanlagda vinsten är därmed 1 005 000 kr.

Vid en fördelning enligt principen som gäller vid tomtbildning ska de 225 kvm som avträds till den totala tomten om 2 641 kvm ersättas med 85 620 kr. I förevarande fall har dock utfartsservitutet i stort sett blivit onyttigt till följd av det nybildade

vägservitutet. Efter en jämkning av vinsdelningen med hänsyn till att servitutet inte motsvarat äganderätt och att det dessutom till fullo ersatts av ett nybildat och objektivt sett mer förmånligt servitut, anser mark- och miljödomstolen att det inte finns skäl att ändra det belopp som LM kommit fram till. Överklagandet ska därför avslås.

Rättegångskostnaderna

Mark- och miljödomstolen får, enligt 16 kap. 14 § FBL, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna. Överklagandena avslås nu i alla delar och rättegångskostnaderna ska därför enligt huvudregeln bäras av klagandena.

Klagandena har dock anfört att paragrafens andra stycke ska vara tillämplig vilket ger rätt till ersättning för kostnader oberoende av utgången i målet, bland annat om ersättningen för förrättningen bestämts enligt 5 kap 10a § 2 st. FBL. Mark- och miljödomstolen har ovan konstaterat att fastighetsregleringen inte ska bedömas enligt de regler som gäller för ett förfarande enligt 5 kap 10a § 2 st. FBL. Klagandena ska därför inte få gottgörelse för sina kostnader oberoende av att de förlorat målet.

Piteå kommun har yrkat ersättning med 10 079 kr avseende den tid som sammanträdet tagit i anspråk samt förberedelser inför detta. De tjänstemän som företrätt kommunen i målet har dock av allt att döma gjort detta under ordinarie arbetstid och i tjänsten. Processen har därför inte medfört någon extra kostnad för kommunen. Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 6 (DV 427)

Överklagande senast den 9 juli 2015.

Jon Karlsson

Börje Nordström

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Jon Karlsson och tekniska rådet Börje Nordström.