



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2017-04-04  
Stockholm

Mål nr  
F 10190-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-11-03 i mål F 5436-16, se bilaga A

## KLAGANDE

JB

Ombud: PH

## MOTPARTER

1. JM

2. MP

Ombud för 1 och 2: AG och SS

3. Sollentuna kommun  
191 86 Sollentuna

Ombud: MJ och TH samt JW

## SAKEN

Avstyckning och fastighetsreglering berörande XX och XY i Sollentuna kommun, Lantmäteriets beslut den 19 augusti 2016 i ärende AB 15782

---

Dok.Id 1337611

---

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avskriver målet såvitt avser JB överklagande av Lantmäteriets beslut om avstyckning. Lantmäteriets beslut står därför fast i denna del.
2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut vad gäller fördelningen av förrättningskostnader och stadfäster den av parterna träffade förlikningen med följande innehåll.

” Med ändring av Lantmäteriets beslut 2016-08-19 i ärendenr AB 15782 ska Sollentuna kommun, i egenskap av ägare till XY, betala hela förrättningskostnaden för fastighetsregleringen.

I övrigt ska lantmäteriförrättningen såvitt avser parterna stå fast. Vardera parten ska stå sina rättegångskostnader. ”

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringen i förrättningsakten.

3. Parterna ska stå för sina egna rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen.
-

## **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

JB har överklagat mark- och miljödomstolens dom.

JB samt MP och JM har därefter träffat en förlikning med bl.a. den innebörden att JB återkallar sitt överklagande angående avstyckningen samt att vardera part ska stå för sina egna rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen.

JB har även träffat en förlikning med Sollentuna kommun med det innehåll som framgår av domslutet. De har begärt att hovrätten ska stadfästa förlikningen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Det finns inte något hinder mot att avskriva målet såvitt det avser avstyckningen och stadfästa förlikningen såvitt avser förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen.

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

I avgörande har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg och tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Hans Nyman och Eywor Helmenius, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-11-03  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 5436-16

**KLAGANDE**

JB

*Ägare av XZ (f.d. XX)*

Ombud:  
PH

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 19 augusti 2016 i ärende nr AB15782

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande XX och XY i Sollentuna kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 474441

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**BAKGRUND**

Den 19 augusti 2016 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning i vilken en ny bostadsfastighet (preliminär beteckning XV) bildades genom avstyckning från dåvarande XX (efter omregistrering XZ) på yrkande av fastighetsägaren JB.

Vidare beslutades om en fastighetsreglering som Sollentuna kommun yrkat i syfte att genomföra gällande detaljplan i den del som berör XX. Fastighetsbildningsbeslutet innebär en överföring av 34 m<sup>2</sup> från kommunens fastighet XY till XX i dess nya utformning efter avstyckningen. LM beslutade därvid att ägaren av XX skulle betala 11 450 kronor till ägaren av XY som ersättning för marken.

Åtgärdsordningen anges explicit vid rubriken ”Åtgärdsordning” av LM i den fastighetsrättsliga beskrivningen vara först avstyckning och sedan fastighetsreglering.

LM beslutade att förrättningskostnaderna för avstyckningen skulle bäras i sin helhet av ägaren av XX, JB, och att förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen skulle belasta JB med 2/3 och Sollentuna kommun med 1/3.

**YRKANDEN M.M.**

JB har överklagat LM:s beslut och har, såsom domstolen uppfattat hans talan, yrkat följande.

I första hand ska mark- och miljödomstolen undanröja LM:s samtliga beslut och återförvisa förrättningen till LM för fortsatt handläggning.

I andra hand ska mark- och miljödomstolen ändra LM:s ersättningsbeslut så att ägaren av XX befrias från att betala någon ersättning till ägaren av XY, alternativt sätta ned ersättningen till ett skäligt belopp understigande 11 400 kr.

Om mark- och miljödomstolen skulle komma fram till att ersättning ska utgå för fastighetsregleringen ska domstolen dock undanröja fastighetsbildningsbeslutet och, om avstyckning avseende blivande XV inte kan ske utan att XX tillförs 34 m<sup>2</sup>, även undanröja fastighetsbildningen och ställa in förrättningen.

Mark- och miljödomstolen ska också befria JB från skyldigheten att betala del av förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen, alternativt bestämma hans del av förrättningskostnaderna till en mindre andel än vad LM beslutat efter vad domstolen bedömer skäligt.

JB har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader.

### **GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

Till stöd för sina yrkanden har JB fört en omfattande argumentation, se domsbilaga 1.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

#### ***Yrkandet om återförvisning***

Det är Sollentuna kommun som yrkat på fastighetsregleringen. Syftet som kommunen därvid angett är att få fastighetsindelningen att överensstämma med gällande detaljplan, genom att till stamfastigheten respektive till avstyckningslotten i den pågående förrättningen på XX överföra de delar av XY som enligt detaljplanen ska ingå i kvartersmarken här. Mark- och miljödomstolen finner inte anledning att ifrågasätta kommunens uppgifter i denna del.

Av handlingarna i målet framgår att detaljplanen vunnit laga kraft och att dess konsekvenser därmed måste anses ha varit kända av allmänheten. Redan i och med att detaljplanen vann laga kraft avgjordes det att den aktuella markremsan skulle överföras till XX. Det framgår vidare av den åtgärdsordning som LM i förrättningsakten angivit i sin fastighetsrättsliga beskrivning att avstyckningen

vidtogs före fastighetsregleringen, vilket visar att avstyckningen inte av LM ansetts beroende av fastighetsregleringen för att kunna genomföras. Vad JB anfört om att en fastighetsreglering skulle ha krävts för att få till stånd avstyckningen, kan därför lämnas utan avseende.

Vad JB har anfört om syftet med regleringen och om hans uppfattning att detaljplanen rimligen måste förstås så att det ska vara fråga om en frivillig överföring av mark från XY och inte någon tvångsvis sådan, utgör enligt mark- och miljödomstolen inte skäl för ändring av LM:s beslut.

Förbättringskravet i 5 kap. 5 § första stycket första meningen FBL gäller inte, enligt tredje meningen samma stycke, om fastighetsreglering behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan. Vad JB anfört i fråga om förbättringskravet ska därför lämnas utan avseende. Vad JB anfört om hur allmänna rättsliga principer skulle leda fram till att LM inte borde ha tillämpat undantagsregeln i tredje meningen och att LM i sitt protokoll inte angivit vägande skäl för att göra det, ger inte anledning till någon annan bedömning.

JB har även framfört synpunkter på att LM inte tillräckligt prövat om syftet med fastighetsregleringen kunnat vinnas genom alternativa lösningar och att LM bortsett från 5 kap. 6 § FBL vid sin prövning. Mark- och miljödomstolen konstaterar dock att 5 kap. 6 § FBL inte avser någon prövning av om något annat alternativ än fastighetsbildning skulle vara ett bättre alternativ, utan endast en prövning av på vilket sätt en fastighetsreglering ska genomföras för att ge minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämrats. Vad JB anfört kring att det torde finnas alternativ till fastighetsreglering när det gäller att uppnå syftet; ”exempelvis servitut och nyttjanderätt”, ska därför lämnas utan avseende.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom förrättningshandlingarna utan att finna att LM gjort något formellt handläggningsfel kopplat till prövningen enligt 5 kap. 6 § FBL. Inte heller i övrigt finner domstolen att LM gjort något fel som bör föranleda att förrättningen återförvisas till LM för fortsatt handläggning. JB förstahandsyrkande ska därför avslås.

***Ersättningsbeslutet och fastighetsbildningsbeslutet m.m.***Ersättningsbeslutet

Enligt 5 kap. 10 § FBL gäller att om värdet av den mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Giltigheten hos denna regel är inte beroende av vem som yrkat på fastighetsregleringen. Vad JB anfört om att marköverföringen skett mot hans vilja, utgör därför inte skäl för ändring av ersättningsbeslutet.

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som LM gjort; att det av 5 kap. 10 a § FBL framgår att det ska ske vinstdelning i fall som detta, eftersom detta inte är ett sådant expropriationsliknande fall som avses i paragrafens andra stycke. LM har således använt rätt lagrum i det att 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL tillämpats. Domstolens anser vidare att det har varit korrekt av LM att, enligt gällande rättspraxis, tillämpa genomsnittsvärdeprincipen med hjälp av ortsprisanalys såsom värderingsmetod. Vad JB anfört om att den praxis LM tillämpat inte skulle vara tillämplig i sådana fall där det finns ett villkorat köpekontrakt avseende försäljning av blivande avstyckning, föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

JB har påstått att LM:s värdering i dess utredning den 7 april 2016 är missvisande till följd av dels att denna tagit stöd i försäljningar under en period mars 2015 – januari 2016 då det varit en prisuppgång, dels att försäljningen av avstyckningslotten skedde i mars 2015. Domstolen kan inte se att dessa två faktum skulle göra LM:s värdeutlåtande missvisande; Domstolen noterar att LM i sitt utlåtande justerat upp dessa äldre värden att motsvara den aningen högre värdenivån vid värderingstidpunkten den 7 april 2016. Vid beslutstidpunkten den 19 augusti 2016, vilken per definition utgör s.k. värdetidpunkt vid beslut om ersättning, har LM i sitt protokoll konstaterat att marknadsvärdenivåerna generellt gått ned ca 2 procent sedan ”värdetidpunkten”. Av sammanhanget förstår domstolen att LM därvid av misstag råkat skriva värdetidpunkten fast det var värderingstidpunkten den 7 april 2016 som avsågs. Domstolen anser att en tvåprocentig förändring av marknads-



värdenivån ryms inom felmarginalen för den ursprungliga värderingen, vilket sannolikt också är vad LM avsåg med protokollsanteckningen att ”det blir för detaljerad nivå”.

Vidare har JB påstått att XX är ca tre gånger så stor som medelfastigheten i den statistik som LM grundat sitt beslut på. Domstolen konstaterar att JB därvid förmodligen jämfört med arealen hos XX innan avstyckningen, vilken var 2018 m<sup>2</sup>, medan det är så att fastighetsregleringen, som framgår av den åtgärdsordning som LM angivit, ägt rum efter avstyckningen och det alltså är kvarvarande del av stamfastigheten XX (XZ) om 1125 m<sup>2</sup> som mottar 34 m<sup>2</sup> från XY. Domstolen konstaterar att skillnaden mellan medelarealen 840 m<sup>2</sup> i värdeutlåtandets ortsprismaterial och den markmottagande fastighetens areal 1125 m<sup>2</sup>, inte är större än att den eventuella påverkan denna skulle kunna anses ha på det genomsnittsvärde som ska läggas till grund för beräkningen av ersättningen, ryms inom felmarginalen för värderingen. Felmarginalen överförs dessutom i sin tur, till följd av marginalvärdeberäkningen, med endast en tredjedel till ersättningsbeloppet. Varken vad JB anfört om arealskillnader eller att LM i sitt värdeutlåtande har påpekat att XX är större än genomsnittsfastigheten i ortsprismaterialet utan att närmare redovisa vad detta medför, ger därför domstolen anledning att ändra ersättningsbeslutet.

Mark- och miljödomstolen finner utifrån det ovan nämnda att det inte finns skäl att bifalla JB yrkande att han för den mark som tillförts XX skulle slippa betala ersättning eller betala en lägre ersättning än LM beslutat. Inte heller i övrigt har det framkommit något som föranleder en nedsättning av ersättningsbeloppet.

#### Fastighetsbildningsbeslutet m.m.

Mark- och miljödomstolens bedömning är att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL är uppfyllt för den av LM beslutade fastighetsregleringen. Om inte fullt genomsnittsvärde utan istället marginalvärdet 925 kr/m<sup>2</sup> hade tillämpats i båtnadsvärderingen skulle resultatet ändå ha blivit att båtnad föreligger, eftersom marknadsvärdeskill-

naden hos fastigheterna då överstiger 30 000 kr medan förrättningskostnaden enligt LM blir 30 000 kr för denna del av förrättningen. Skäl att tillämpa ett lägre marginalvärde har enligt mark- och miljödomstolen inte framkommit. Båtnadsvillkoret föranleder alltså inte domstolen att upphäva fastighetsregleringen.

Vad JB anfört om att fastighetsregleringen ska undanröjas om mark- och miljödomstolen kommer fram till att han ska betala ersättning för regleringen, saknar enligt domstolen grund och föranleder inte någon åtgärd från domstolen (jfr domstolens bedömning ovan). Detsamma gäller hans yrkande om att domstolen som konsekvens vid viss utgång ska undanröja avstyckningen. Skäl saknas därmed för domstolen att på denna grund upphäva LM:s beslut och ställa in förrättningen.

#### ***Fördelningen av förrättningskostnaderna***

Till följd av att LM på sedvanligt sätt anpassat ersättningsbeloppet i ersättningsbeslutet till hur mycket förrättningskostnad JB ska betala i fråga om fastighetsregleringen, saknas skäl att ändra beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna på det sätt JB yrkat. Vad JB anfört om att LM i första läget hanterat köparna av avstyckningslotten som sakägare, men inte vid beslutet den 19 augusti 2016, föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

Vad JB anfört om att det varit fel av LM att vidta värderingsarbete med hänvisning till att han inte yrkat på värdering, synes, liksom vad han anfört om att LM:s utredning av köpets giltighet inte varit nödvändig, ha bäring på förrättningskostnadernas storlek snarare än på hur kostnaderna ska fördelas. Frågan om förrättningskostnadernas storlek blir föremål för en domstolsprövning först efter att LM fattat ett debiteringsbeslut (utfärdat faktura) och detta överklagas. Inte heller i övrigt har något framkommit som ger mark- och miljödomstolen anledning att göra någon annan bedömning än LM i denna del. Skäl saknas således att befria JB helt eller delvis från att betala förrättningskostnader.

*Sammanfattning*

Mot bakgrund av det ovan anförda saknas det skäl att ändra något av de överklagade besluten på det sätt som JB yrkat. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna utgång saknas det skäl att ta ställning till JB yrkande om rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande kan ske senast den 24 november 2016. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Elisabet Wass Löfstedt och tekniska rådet Björn Rossipal.