



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060203

DOM
2017-02-08
Stockholm

Mål nr
F 3716-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-04-06 i mål nr F 3581-15, se bilaga A

KLAGANDE

1. K-YA

2. MA

Ombud för 1 och 2: MN

MOTPART

AN

Ombud: JM

SAKEN

Fastighetsreglering (servitut för avlopp) berörande A och B i Osby kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår K-YAs och M

As avvisningsyrkande.

Dok.Id 1304700

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

2. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 13 augusti 2015 (ärendenummer M141359) i fråga om ersättning.

3. Med ändring av punkten 3 i mark- och miljödomstolens dom ska AN ersätta K-YA och MA för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med tillsammans 59 438 kr, varav 57 500 kr avser ombudsarvode. På det först nämnda beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 april 2016 till dess betalning sker.

4. AN ska ersätta K-YA och MA för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med tillsammans 25 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K-YA och **MA** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut och fastställa Lantmäteriets beslut i dess helhet. De har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja punkten 3 i mark- och miljödomstolens domslut och tillerkänna dem ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen i enlighet med tidigare framställt yrkande.

AN har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Hon har för egen del yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, för det fall ersättningsnivån prövas av Mark- och miljööverdomstolen, ska fastställa den ersättning som **K-YA** och **MA** ska betala till henne till 30 000 kr.

K-YA och **MA** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska avvisa och i andra hand ogilla **AN**s yrkande om ersättning med 30 000 kr.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K-YA och **MA** har anfört i huvudsak följande.

Det saknas skäl för återförvisning av ärendet. Lantmäteriet har genomfört en ersättningsutredning (Lantmäteriets aktbilaga UT 1). Denna utredning är i allt väsentligt korrekt. Utredningens slutsats är att vinstdelningsprincipen ska tillämpas, att klagandenas vinst ska beräknas efter ett ”råtomtvärde”, att råtomtvärdet uppgår till 72 kr/kvm och att ersättningen för ianspråktaget område därför blir 1 800 kr vilket avrundas till 2 000 kr. Därtill ska det enligt utredningen utgå ersättning för merkostnader vid omstängsling om 1 000 kr. Ersättningen ska således bestämmas till totalt 3 000 kr. Det område som servitutet tar i anspråk är bara 25 kvm vilket förklarar beloppets storlek.

Mark- och miljödomstolen anför på sidan 12 i domen under rubriken ”Ersättningsbeslutet” att den berörda betesmarken är på 0,4 hektar. De vet inte vilken mark som domstolen refererar till men det skifte som berörs och som avgränsas av väg i söder, tjänande fastighet i väster, skogsmark mot öster och en stenvmur mot norr är på lite drygt 1 000 kvm (ca 40 x 25 meter). Det handlar om den gulmarkerade biten som finns på Lantmäteriets karta ÖV1.

Mark- och miljödomstolen anser att intrångsvärdering ska ske med beaktande av att pågående markanvändning är ”odlingsmark” (åkermark). Klagandena anser det inte rimligt att värdera marken som fullgod åkermark. Det handlar om ett skifte på 1 000 kvm som under lång tid har nyttjats för bete. Det är visserligen ostridigt i målet att området kan plöjas men bara områdets areal visar att det omöjliga kan betraktas som bruksbar åkermark. Det är inte möjligt att med moderna maskiner och rationella metoder bruka ett område på 1 000 kvm. Om det trots allt ska ses som åkermark är det ändå behäftat med så stora odlingshinder att det i praktiken får ett marknadsvärde som bör ligga kring ett betesmarksvärde.

Lantmäteriet har beräknat skadan för tjänande fastighet till ca 37 kr. Även om skadan skulle fördubblas eller tredubblas är det en i sammanhanget försumbar skada som ligger inom ramen för Lantmäteriets ”avrundning uppåt”. Samtidigt måste beaktas att AN av Lantmäteriet har fått en ersättning med 1 000 kr för merkostnader vid omstängsling. Om området ska värderas som åkermark saknas anledning att utge ersättning för merkostnader som är kopplade till betesdrift.

Det spelar ingen roll för ersättningens storlek om marken betraktas som åkermark eller betesmark, eftersom ersättningen ska bestämmas efter vinstdelningsprincipen. Som nämnts ovan är den marknadsvärdesförlust som tjänande fastighet drabbas av försumbar. Vidare har hela den vinst som ska tillgodoräknas deras fastighet tilldelats AN vilket är en långt större ersättning än vad som framgår av rättsfallet MÖD 2015:10, där knappt hälften av vinsten tilldelades tjänande fastighet. Sammantaget anser de att AN är väl kompenserad genom den ersättning som bestämts i Lantmäteriets beslut.

De har redan lagt ut ca 60 000 kr till Lantmäteriet och riskerar genom återförvisningen att få betala ytterligare stora kostnader. Med tanke på att det rör sig om försumbara belopp är

återförvisning inte rimligt. Det saknas processuellt underlag att återförvisa ärendet. Den brist som mark- och miljödomstolen anser att Lantmäteriets beslut är behäftat med är inte av formell karaktär utan måste ses som en materiell brist. Det saknas därför skäl för återförvisning. Ersättningsfrågan borde därför slutligt ha avgjorts av mark- och miljödomstolen.

Det ersättningsyrkande som AN framfört i Mark- och miljööverdomstolen ska i första hand avvisas och i andra hand ogillas. AN har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom och kan därför inte nu framställa yrkanden om ersättning. Beloppet kan inte vitsordas.

De borde ha setts som vinnande part i mark- och miljödomstolen och tilldömts ersättning för sina rättegångskostnader. Merparten av tvisten gällde frågan om servitutet överhuvudtaget skulle godkännas och var servitutet skulle lokaliseras. Ersättningsfrågan har i princip inte tagit något utrymme i processen. Då de vann framgång vad gäller servitutet i sig och dess lokalisering borde de ha tillerkänts ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

AN har anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet har underlåtit att ta ställning till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Denna underlåtenhet bör inte korrigeras i mark- och miljödomstolen som första instans. Lantmäteriet har tillämpat gällande värderingsprinciper på ett felaktigt sätt och målet bör därför återförvisas till Lantmäteriet. För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte delar denna uppfattning bör den ersättning som ska utges till henne bestämmas till 30 000 kr. Hon har rätt att framföra detta yrkande först i denna instans eftersom målet är av expropriativ karaktär där expropriationslagens bestämmelser är tillämpliga.

Hon åberopar som bevisning Lantmäteriets aktbilaga PR1 (daterad den 2 mars 2015) sidan 3 till styrkande av den värdeförändring som tillträdande fastighet bör kompensera avträdande fastighet med.

Parterna har i lika stor omfattning varit att anse som vinnande respektive förlorande part i mark- och miljödomstolen. De har inte lagt ned avsevärt mycket mer arbete på den ena eller den andra delen i målet vilket framgår bl.a. av den skriftliga argumentationen i målet. Mark- och miljödomstolens avgörande bör därför fastställas i denna del.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avvisningsyrkandet

K-YA och MA har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska avvisa ANs yrkande om att en ersättning om 30 000 kr ska dömas ut för det fall domstolen kommer att pröva ersättningsnivån. Eftersom lagen (1996:242) om domstolsärenden är tillämplig i fråga om möjligheter att framställa yrkande finns det inget hinder mot att AN framställer ett sådant yrkande. Avvisningsyrkandet ska därför avslås.

Ersättningsfrågan

Den fråga som ska prövas i målet är om mark- och miljödomstolen haft skäl att återförvisa målet till Lantmäteriet på den grunden att ersättningen för servitutsupplåtelsen ska baseras på att det är fråga om odlingsmark och inte betesmark.

Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen har bedömt att det rör sig om ett vinstdelningsfall och att värderingen ska ske enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988). Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning. Detta innebär att förutom ersättning för marknadsvärdeminskning för fastighet som avstår eller upplåter mark för servitut ska även skälig hänsyn tas till den marknadsvärdeökning som uppkommer för mottagande fastighet. Den vinst som uppstår genom förrättningsåtgärderna ska fördelas. I målet finns olika uppfattningar om hur marken ska värderas. Vid fastighetsreglering för överföring av mark som ska ingå i en fastighet för enskilt bebyggande gäller enligt praxis som huvudregel att en skälig

vinstfördelning bör uppnås om varje del av den mottagande fastigheten ges samma värde per kvadratmeter, genomsnittsvärdeprincipen.

Av handlingarna i målet framgår att det område som tas i anspråk för servitutet är 25 kvm. Denna uppgift har inte ifrågasatts. Lantmäteriet har beräknat ersättning enligt genomsnittsvärdeprincipen och utgått från ett marknadsvärde för tomtmark utan anläggningar s.k. råtomtvärde. Därefter har en jämförelse gjorts med marknadsvärdet för betesmark för att visa att ersättningen enligt vinstfördelning överstiger marknadsvärdet vid pågående markanvändning.

AN vill att jämförelsen i stället ska ske med marknadsvärdet för denna yta som odlingsmark (åkermark) och mark- och miljödomstolen har återförvisat målet för att göra en sådan bedömning. Eftersom marknadsvärdet beräknat enligt genomsnittsvärdeprincipen med marginal överstiger både marknadsvärdet för odlingsmark och betesmark har det inte haft någon betydelse att Lantmäteriet utgått ifrån att pågående markanvändning är betesmark. Ersättningen till AN skulle alltså inte bli högre om marken hade bedömts som odlingsmark istället för betesmark. Det har därför inte funnits skäl att återförvisa målet på den grunden. Mark- och miljööverdomstolen finner även i övrigt att det ersättningsbelopp som Lantmäteriet beslutat är riktigt. Vad AN anfört i fråga om ersättningsnivån föranleder ingen annan bedömning. Lantmäteriets beslut ska därför fastställas.

Rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorat målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas (16 kap. 14 § första stycket FBL).

Talan i mark- och miljödomstolen har innefattat såväl frågan om servitutets placering som frågan om ersättning. I mark- och miljödomstolen vann parterna i varsin av dessa två frågor och därför förordnade domstolen att vardera part skulle stå för sina

kostnader. När nu K-YA och MA fått rätt även ifråga om ersättning ska AN betala deras kostnader där. De har yrkat ersättning med totalt 59 438 kr inklusive mervärdesskatt, varav 57 500 kr avser ombudsarvode och 1 938 avser utlägg. Beloppet är vitsordat som skäligt i och för sig såvitt avser ett belopp om 56 938 kr inklusive mervärdsskatt. Mark- och miljööverdomstolen finner att K-YA och MA ska tillerkännas ersättning med yrkat belopp om 59 438 kr inklusive mervärdesskatt.

Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen

Talan i Mark- och miljööverdomstolen har enbart avsett frågan om ersättning för servitutsupplåtelsen. Eftersom K-YA och MA har fått bifall till sin talan ska de tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen i den mån kostnaderna varit skäligen påkallade för att tillvarata deras rätt. De har yrkat ersättning med 45 000 kr avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt. Domstolen anser att ett belopp om 25 000 kr inklusive mervärdesskatt får anses som skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Ingrid Åhman och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeros.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Julia Westling.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
Enhet 3:5

DOM
2016-04-06
meddelad i
Växjö

Mål nr F 3581-15

KLAGANDE

AN

Ombud: JM

MOTPARTER

1. K-YA

2. MA

Ombud för 1 och 2: MN

3. IB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Kristianstad beslut den 13 augusti 2015 i ärende nr M141359, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering (servitut för avlopp) berörande A och B, Osby kommun

Dok.Id 353094

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

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i den del som avser servitutets placering på fastigheten B i Osby kommun.
 2. Mark- och miljödomstolen undanröjer lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut och återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten för förnyad utredning och beslut i fråga om ersättning.
 3. Vid denna utgång ska parterna stå sina egna rättegångskostnader.
-

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Kristianstad (LM) beslutade den 13 augusti 2015 att fastighetsbildning ska ske för bildande av nytt servitut med ändamålet avlopp till förmån för fastigheten A och belastande fastigheten B i Osby kommun. Servitutet innebär rätt att anlägga, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning och rätt att anlägga underhålla och förnya en avloppsledning fram till infiltrationsanläggningen. Den faktiska lokaliseringen på marken är enligt beskrivningen BE1 den rättsligt gällande.

Vidare beslutade LM att ägarna till fastigheten A, K-YA och MA, ska betala ersättning om 3 000 kr direkt till ägarna till fastigheten B, AN och EN, samt att förrätningskostnaderna ska betalas av K-YA och MA med hälften vardera.

YRKANDEN

AN (numera ensam ägare till fastigheten B) har yrkat så som det slutligen preciserats:

- i första hand att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s beslut i sin helhet,
- i andra hand att servitutet placeras norr om fastigheten A, norr om befintlig stallbyggnad, på fastigheten B, läge C på vid sammanträdet ingivna kartor (aktbilaga 25)
- för det fall mark- och miljödomstolen fastställer LM:s beslut avseende servitutets placering ska beslutet i ersättningsfrågan undanröjas och frågan återförvisas till LM för förnyad handläggning,
- för det fall läge C kan godtas accepterar AN LM:s ersättningsbeslut, – ersättning för sina rättegångskostnader med 74 970 kr, samt
- att mark- och miljödomstolen ska hålla sammanträde och syn i målet.

K-YA och MA har bestritt ändring av LM:s beslut samt yrkat syn och ersättning för sina rättegångskostnader med 59 438 kr, varav arvode 46 000 kr, utlägg 1 550 kr och mervärdesskatt 11 888 kr.

IB, arrendator på fastigheten B, har anfört att han inte har något att erinra, förutom att han inte tar ansvar för eventuella skador på luftningsrör och liknande som hans djur kan komma i kontakt med och att han inte ansvarar för stängsling eller skyddsanordningar.

GRUNDER

AN har som grund för anfört i huvudsak följande.

Fastighetsbildning

LM har beslutat att infiltrationsanläggningen ska placeras på odlingsbar jordbruks-/åkermark. På de områden som i LM:s handlingar har betecknats som läge A och läge B odlade förra ägarna potatis. Marken har rensats från sten genom generationer. Det syns även på stenmurarna runt om. Hon avser åter ta upp odlingen av den mark som nu utgör servitutsområde och som på bilaga ÖV1 till förrättningsbeslutet är markerad som lit. A och lit. B för frukt- och bärödling eftersom det går att kombinera sådan odling med ett annat yrke. Officialservitutets placering innebär att marken blir obrukbar som odlingsmark. Det är ett större intrång än vad som är rimligt. När hon vid lantmäteriförrättningen föreslog läge A trodde hon inte att hon inte skulle kunna nyttja marken där servitut beslutats. Hon föreslog läge A eftersom det skulle bli mindre åverkan på området vid anläggning av infiltrationen och det skulle bli närmare vägen vid tömning.

Det finns mark inom fastigheten B som inte lämpar sig för odling och som ligger i nära anslutning till fastigheten A. Marken norr om fastigheten A på fastigheten B är endast lämplig som betesmark. På de kartor som hon har gett in är området/läget betecknat C det läge som hon yrkar alternativt att servitutet placeras inom, enligt punkten 2 i aktbilaga 9, och halvcirkeln markerar klagandens uppfattning om 50 m från motparternas

vattenbrunn. Diket norr om läge C är stenlavat och djupt, men där är aldrig mycket vatten i det. Bäckens är inte särskilt känslig enligt kommunen.

LM har inte valt den placering som medför minst intrång. Den beslutade placeringen är därför olämplig och innebär att fastigheten B efter beslutet blir mindre lämpad för sitt ändamål (3 kap. 1 § FBL). Det är vidare så att beslutet och anläggningen innebär en mindre ändamålsenlig användning av området inom fastigheten B, där det ändamålsenliga nyttjandet av fastigheten innefattar odling (3 kap. 3 § FBL).

Även om fastigheten A i sig kan anses vara olämplig som fastighet utan avlopp, innebär inte det att det är fritt fram att placera avloppsanläggning på grannfastigheter. Båtnadsvillkoret förutsätter att det blir ett ändamålsenligt nyttjande av såväl tjänande som härskande fastighet. Det beslutade servitutet uppfyller inte båtnadsvillkoret eftersom det finns en bättre placering som innebär mindre intrång (5 kap. 4 § FBL). Servitutet är vidare i sig för betungande för den tjänande fastigheten. Det ska därför inte medges servitut med den av LM beslutade placeringen (14 kap. 1 § JB). Fastigheten AB bli mindre lämpad för sitt ändamål genom det överklagade beslutet (5 kap. 8 § FBL).

Det vitsordas att fastigheten A förbättras av beslutet och att ett servitut är av väsentlig betydelse, men hon gör samtidigt gällande att fastigheten AB försämras eller belastas i oskälig omfattning på ett sätt som gör att bestämmelserna i 3 kap. 1 och 3 §§ samt 5 kap. 4 och 8 §§ FBL jämte 14 kap. 1 § JB inte medger bildande av det nu överklagade beslutet. Grunden för klagandens förstahandsyrkande är således att de 25 m² där LM beslutade om servitut blir helt ianspråktagna och inte kan användas till annat, vilket gör att det enligt 14 kap. 1 § jordabalken inte går att bilda officialservitut.

Värdering

Pågående markanvändning skrivs till den användning som inom begreppet är den mest lukrativa. I förevarande fall är det fråga om odlingsmark som för tillfället lig-

ger i träda eller som brukas för bete, jfr Högsta domstolens dom den 8 juni 2015 i mål T 2762-14. Lantmätaren har i förevarande fall felaktigt värderat den ianspråktagna marken som betesmark. Egenskapen eller förutsättningen för sådant nyttjande av marken är som regel att den inte behöver djuparbetas med maskiner. Detta för i sin tur med sig att inskränkningen i markanvändningen bedömts felaktigt och även att värderingen av marken kommit att missbedömas. Som odlingsmark skulle lantmätaren ha behandlat effekten av det brukningshinder anläggningen nu utgör med anledning av att marken nu inte går att djuparbeta. Någon sådan bedömning är inte gjord. Försvårad brukning, fältkantverkan och förlängda köravstånd är några frågor som lantmätaren borde ha granska innan beslut fattades.

När det gäller värderingen i sig är det inte tillfyllest att basera en likvidvärdering på taxeringsvärde. Med anledning av att det är fråga om odlingsmark bör värderingen ha sin grund i en ortprisutredning som eventuellt kompletteras och viktas med en avkastningsvärdering. LM:s värdering överensstämmer inte med expropriationslagens ersättningsprinciper som de kommer till uttryck i dess 4 kap. och stämmer inte heller överens med fastlagd praxis på området.

Värdeminskningen på fastigheten AB har underskattats i LM:s värdering. Framför allt beror det på att man underlåtit att se marken som odlingsmark, men även på att man som utgångspunkt för värderingen lagt fastighetens taxeringsvärde.

När det gäller vinstfördelning har LM använt för låga värden i form av taxeringsvärde i stället för avkastningsvärde eller ortspris, vilka bättre överensstämmer med marknadsvärdet och de principer som utgör grunden för ersättning enligt expropriationslagen. Det innebär att fastigheten B ska sättas i samma läge efter fastighetsbildningen som före densamma, dock med tillägg för vinstfördelning. Förutsättningar för att besluta om ersättning och vinstfördelning på sätt LM gjort föreligger inte.

Sammanfattning m.m.

Förutsättningar för fastighetsbildning på sätt lantmäteriet gjort föreligger inte. Fastigheten B blir i den aktuella fastighetsdelen inte lämplig för sitt ändamål.

Servitutet motverkar ett ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten.

Större negativ påverkan på fastigheten AB ska utgöra grunden för båtnadsberäkning och omständigheten att det finns en mer lämpad plats för servitutets placering ska beaktas. Beslutet ska härav undanröjas.

När det gäller värderingen av den ersättning som ska utgå för det fall servitutet ska fastställas är att särskilt beakta att värderingen inte överensstämmer med expropriationslagens ersättningsregler. Värdet ska utgå från marknadsvärdet genom en ortsprisutredning eller en avkastningsvärdering med tanke på att det är fråga om en jordbruksfastighet och odlingsmark på densamma samt ska värdepåverkan av det brukningshinder anläggningen kommer att utgöra på odlingen i området. I vart fall bör värderingen inte ta sin grund i taxeringsvärde och inte heller att det är frågan om betesmark som inte är lämplig för odling.

Vad gäller båtnaden så är nyttan för fastigheten A oförändrad oavsett man väljer läge B eller läge C. Servitut i läge B innebär en sådan olägenhet för fastigheten B att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. LM har inte valt en plats för servitutet som innebär minst intrång. Hon accepterar LM:s intrångsberäkning om servitutet placeras inom läge C.

Hon vitsordar motparternas rättegångskostnader som skäligen och för sig.

K-YA och MA har som grund anfört i huvudsak följande.

De har bott på fastigheten A sedan 1981. Enligt fastighetsregistret är fastighetens areal 1 023 kvm. Deras befintliga infiltration av avloppsvattnet består av en stenkista som är utdömd av miljökontoret i Osby kommun. De är därför ålagda att bygga en ny infiltrationsanläggning. De har ingen möjlighet att anlägga

infiltrationen på sin egen fastighet. Av den anledningen har de ansökt om att få ser-vitut på grannfastigheten B.

Vad gäller anläggningens mest lämpliga placering så har LM inhämtat yttrande från miljö- och byggenheten i Osby kommun (aktbilaga SD1 i LM:s akt). Enheten hade därvid att ta ställning till två alternativa placeringar, båda belägna på markskiftet öster om fastigheten A. En av dessa placeringar, läge A, var i enlighet med klagandens eget yrkande och den andra placeringen, läge B, föreslagen av dem som ett alternativ. Miljö- och byggenheten förordade det läge som LM beslutade med motivering att det var den enda placeringen som låg mer än 50 m från brunnen på fastigheten A. Vad gäller placering av anläggningen på betesmarken norr om deras stallbyggnad var det inte med som ett alternativ vid förretningen. Av överklagandet kan inte tydligt utläsas exakt var på betesmarken som klaganden har tänkt att anläggningen ska placeras. Som framgår av bifogat flygfoto med avståndsmätning förhindrar skyddsavståndet på 50 m till dricksvattenbrunn att anläggningen placeras på betesmarken norr om stallbyggnaden. Om man ska lägga infiltrationsanläggningen i norra delen av skiftet måste hänsyn också tas till den bäck som går igenom området. Det är inte lämpligt att placera en infiltrationsanläggning i direkt anslutning till bäcken. Därtill är markförhållandena avsevärt sämre på skiftet norr om deras stall. Det är bestrött med stenblock och avståndet är oklart. Om en infiltration ska byggas på platsen måste den i så fall helt byggas ovanpå marken vilket både är dyrare och ger en visuellt mindre tilltalande utformning.

I praktiken finns det bara en plats som anläggningen kan placeras på och det är i enlighet med LM:s beslut. Klaganden påstår att det handlar om åkermark och att odlingen på marken är tänkt att återupptas. Det nämns att det ska odlas fruktträd på marken. Det aktuella skiftet har under lång tid använts som betesmark eftersom det i praktiken inte kan användas till något annat. Skiftet är inringat av väg, tomt och stengårdsgård och har en ungefärlig längd på 40 m och en bredd på ca 25 m. Totalt är skiftet på ca 1 000 m².

Servitutet innebär att ca 25 m² tas i anspråk i skiftets ena hörna. Klaganden påstår att ett sådant intrång är så betungande att den aktuella fastighetsdelen inte längre är lämplig för sitt ändamål. De bestrider påståendet. Dels är det aktuella skiftet så litet att det inte kan ses som produktiv åkermark. Det kan helt enkelt inte odlas på ett rationellt sätt med moderna metoder. Därtill innebär intrånget på ca 25 m² en så marginell påverkan på skiftets användning att det får ses som bagatellartat.

Klaganden har även synpunkter på LM:s värdering av intrånget. Det framförs att skiftet borde värderats som åkermark och att lantmätaren inte tagit hänsyn till ”försvårad brukning, fältkantverkan och förlängda köravstånd”. Med tanke på skiftets storlek kan det inte värderas som något annat än betesmark. Det kan inte odlas med moderna metoder och därmed kan det inte heller uppstå någon försvårad brukning. På vilket sätt köravståndet förändras genom servitutet har inte motiverats. Som framgår av den värderingsmetod lantmätaren använt sig av är det för övrigt ointressant om marken värderas som betes- eller åkermark.

Lantmätaren har både gjort en intrångsvärdering och en vinstfördelningsberäkning. Enligt intrångsvärderingen blir marknadsvärdesminskningen för fastigheten B totalt 37 kr medan ersättningen enligt vinstdelningsprincipen blir 1 800 kr vilket avrundats till 2 000 kr. Lantmätaren har därför valt att använda sig av vinstdelningsprincipen som innebär att marken i praktiken värderas som tomtmark. En ersättning på 2 000 kr för 24 m² innebär ett hektarvärde på ca 833 000 kr. Därtill har ett tillägg gjorts för annan skada med 1 000 kr för flytt av stängsel. Den fastställda ersättningen är således skälig. De anser att lantmätaren har gjort en ko-orekt värdering och åberopar vad som anförts i lantmäteriets värderings-PM (aktbilaga UT1). LM:s utredning visar att båtnadsvillkoret är uppfyllt med råge. Klaganden har inte närmare motiverat på vilket sätt LM:s båtnadsberäkning är felaktig.

Servitutet avser infiltration och har ingenting med tömning att göra. Vattennivån i diket är ca 20 – 30 cm under åkerns nivå när där är som mest vatten. Inom läge C ligger grundvattennivån för nära markytan. Infiltrationen måste då byggas upp.

Grundvatten blir stående på åkern nordväst om läge C. Infiltrationen kommer att bestå av 2 ledningar om respektive 15 m.

Det är ostridigt att avloppsfrågan inte kan lösas inom fastigheten A. Läge C är en sämre plats för servitutet eftersom marken är stenbunden, det finns klippblock, och det finns ett stengärde mellan läge B och C. Det blir en mer-kostnad för motparterna om servitutet skulle gälla på läge C istället för på läge B. De måste även blanda in länsstyrelsen om läge C blir aktuellt eftersom anläggning-en då måste gå igenom stengärdet som har biotopskydd. Om domstolen överväger att välja läge C måste läget kommuniceras med kommunen eftersom det är nära till diket. Läge C blir även en dyrare lösning på grund av att man måste kontakta länsstyrelsen och kommunen. Motparterna vill att läge B ska gälla eftersom det är betydligt billigare. Klaganden har inte tagit fram något som visar att båtnadskravet inte uppnås i läge B. Enligt LM uppnås båtnad i läge B och det finns redovisat i LM:s utredning. Det är notoriskt känt att man inte kan beträda en infiltration. Vad gäller klagandens förstahandsyrkande innebär alla servitut totalt ianspråktagande av servitutsområdet i sig. Det är alltså inte fråga om ett ianspråktagande av hela fastigheten såsom avses i jordabalken.

Kommunen förordar det av LM beslutade alternativet. Motpartens nya förslag (alternativ C) bedöms enligt kommen ligga för nära vattendraget samt i ett område med högre grundvatten. Kommunens yttrande i kombination med övriga nackdelar som är kopplade till alternativ C visar att den mest lämpade platsen för anläggande av infiltrationsanläggning är den som LM beslutat. Bland övriga nackdelar som finns för alternativ C kan nämnas att det har sämre markförhållanden (stenig mark) vilket fördyrar och försvårar inte bara anläggandet av markbädden utan även nödvändig rördragning, att det kräver rivning av del av stengärdsgård vilket försvårar rördragning och förutsätter biotopskyddsdispens samt att ledningsdragningen innebär en risk för skada på gamla ekar som står i anslutning till stengärdsgården mellan område B och område C.

De överlämnar skäligheten av klagandens rättegångskostnader till rättens prövning samt yrkar att för det fall klaganden får helt rätt ska ingen ersättning utgå alls på grund av ändrad talan, alternativt att ersättningen ska jämkas betydligt.

Tillsyns- och tillståndsnämnden i Osby kommun har, efter föreläggande från mark- och miljödomstolen att i egenskap av tillstånds- och tillsynsmyndighet för enskilda avlopp enligt miljöbalken yttra sig över placeringen C:s lämplighet och om och under vilka förutsättningar en sådan placering skulle kunna godtas, anført i huvudsak följande.

Det nya alternativet, C, ligger på betryggande avstånd från båda fastigheternas dricksvattenbrunnar. Däremot ligger platsens norra kant enligt ritningen mindre än tio meter från bäcken i åkern. Visserligen har vattendraget bedömts vara av sådan dignitet att det ger skäl att kräva hög skyddsnivå på avloppslösningarna. (Normal skyddsnivå är en förutsättning för att infiltration ska godkännas.) Det är emellertid olämpligt att anlägga en infiltration i omedelbar anslutning till vattendraget. Risken är stor för läckage av näringsämnen och bakterier till vattnet. Vidare är det troligt att grundvattennivån är hög på platsen, vilket dock kan kompenseras med att infiltrationen anläggs upphöjd. Utan att föregå en framtida tillståndsprocess är det tveksamt om en infiltration skulle godkännas så nära vattendraget, med hänvisning till föroreningsrisken. En infiltration skulle möjligen kunna godkännas om den placeras så nära stenmuren som möjligt. Helst i östra delen av ängen för att få ut maximalt avstånd, dock minst 20 m till bäcken. Bedömningen blir att det tidigare valda alternativet är lämpligare ur miljösynpunkt än alternativ C. Ur hälsosynpunkt är avståndet till dricksvattenbrunnen på K-YAs och MAs fastighet större i alternativ C. Risken för bakteriepåverkan på dricksvattnet bedöms dock som liten när avståndet till infiltrationen överstiger 50 m. Tidigare valt alternativ förordas. För att slutligt kunna bedöma om en infiltration är lämplig på platsen behövs ytterligare beslutsunderlag. Oavsett ett eventuellt servitut krävs tillstånd från Tillsyns- och tillståndsnämnden för att anlägga avloppet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter sammanträde och syn.

Servitutets placering

Mark- och miljödomstolen finner att fastighetsregleringen medför en mer ändamålsenlig markanvändning och att servitutet är av väsentlig betydelse för A. Mark- och miljödomstolen gör vidare samma bedömning som LM att den beslutade placeringen av servitutet för avloppsanläggningen i läge B är den placering som är mest lämplig med hänsyn till markbeskaffenhet, kostnader för anläggning samt miljöskyddsaspekter. Det av klaganden yrkade läge C är enligt domstolens bedömning beläget för nära öppet dike och skulle medföra såväl betydande tekniska svårigheter och kostnader med hänsyn taget till avstånd, mellanliggande stenmur, trädrötter och blockmark. Vad klaganden anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

Ersättningsbeslutet

Servitutsområdet är beläget på mark som i dag kan betecknas som betesmark. Betesmarken är cirka 0,4 hektar och avgränsas i väster av A, i söder av en väg och i norr och öster av skogsmark. Av denna areal upptar servitutsområdet med avloppsanläggning och infiltrationsanläggning cirka 25 m².

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att det rör sig om ett s.k. vinstdelningsfall. Värderingen ska därför ske enligt reglerna i 5 kap 10 a § tredje stycket fastighetsbildningslagen (2010:1003).

Frågan är då vilken markanvändning som ska läggas till grund för värderingen. I det av LM åberopade rättsfallet Ö 1015/97, från Göta Hovrätt, betraktade fastighetsdomstolen och hovrätten den tjänande fastigheten som råmark. Med råmark avses mark vars värde betingas av förväntningar om bebyggelse och som inte utgör tomtmark. Inget har framförts i detta mål som tyder på förväntningar om bebyggelse på den del av B som upplåts med servitut. Marken är idag betesmark. Vid en bedömning av ”pågående markanvändning” ska dock en naturlig och normal

rationalisering av pågående markanvändning beaktas. Stöd för detta synsätt finns i Högsta domstolens dom T 2762-14. Det krävs inte tillstånd från någon myndighet att plöja upp marken och odla den mer intensivt. Mark- och miljödomstolen finner därför att ersättningen för servitutsupplåtelsen ska grundas på att det är fråga om odlingsmark. Vid bedömningen av ersättningens storlek ska beaktas det brukningshinder som avloppsledningen och infiltrationsanläggningen utgör.

Mark- och miljödomstolen återförvisar därför ärendet till LM i den del som avser ersättningsbeslutet.

Rättegångskostnader

Rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål regleras i 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen, där även hänvisning görs till 18 kap. rättegångsbalken. Mot bakgrund av utgången i målet finner mark- och miljödomstolen skäligt förordna att vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 27 april 2016.

Anders Enroth

Carl-Philip Jönsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande, och tekniska rådet Carl-Philip Jönsson. Målet har beretts av beredningsjuristen Helena Lagstrand.