



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2017-06-09
Stockholm

Mål nr
F 6295-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-17 i mål nr F 4200-15,
se bilaga A

KLAGANDE

Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

Ombud: Advokaten HA

MOTPARTER

1. Amicorum Sandra Ltd
Adress hos ombudet

2. BA

Ombud för 1 och 2: Advokaten HL

3. Torpa Skog Tomtägarförening u.p.a.
JW

4. BU

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande fastigheterna XXX, XXY, XXZ, XYY och XYZ
i Haninge kommun
(Lantmäteriets ärende nr AB14429)

Dok.Id 1337631

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

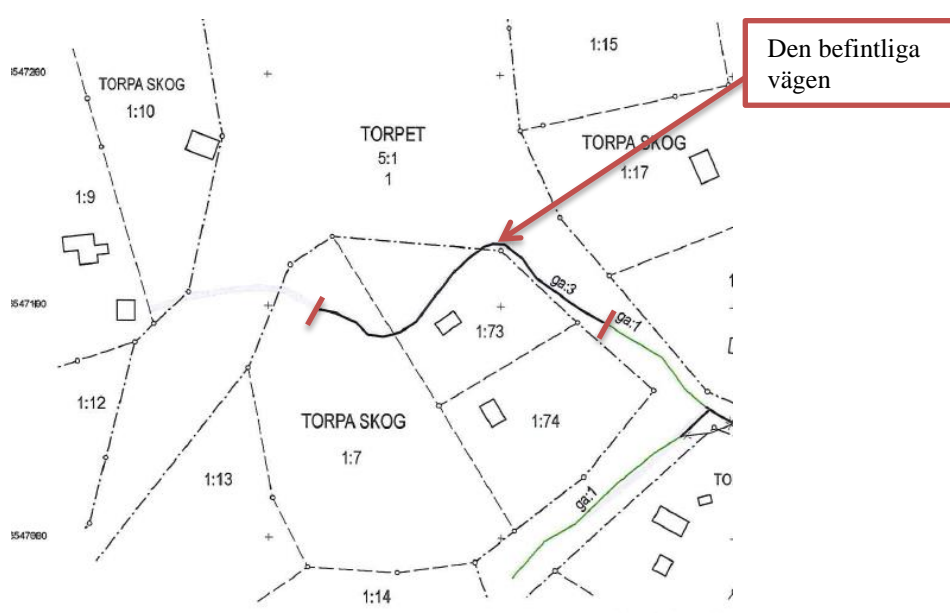
1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 29 juni 2015, ärendenummer AB14429, PR3, med följande ändring:

Ersättningsbeslutet ändras så att anläggningssamfälligheten ska betala 326 000 kr till ägaren av XXY (BA) och 326 000 kr till ägaren av XXZ (Amicorum Sandra Ltd). I beslutet PR3 s. 6 stryks texten ”Enklast sker det genom att:... ..Amicorum Sandra, Ltd och 51 500 kr är man ansvarig för själv”.

2. Det i beskrivningen, BE1, angivna andelstalet för XXX och för annan fastighet rättas till 0,2.
 3. Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringarna i förrättningsakten.
 4. Mark- och miljööverdomstolen befriar Fortifikationsverket från skyldigheten att ersätta BA och Amicorum Sandra Ltd:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
 5. BA och Amicorum Sandra Ltd ska ersätta Fortifikationsverket för dess rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 39 494 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Fortifikationsverket äger fastigheten XXX, BU äger XYY och Torpa Skog Tomtägareförening u.p.a. äger XYZ. Över nämnda fastigheter löper en grusväg som har anlagts av ägarna till fastigheterna XXY och XXZ med stöd av servitut. Efter ansökan av Fortifikationsverket beslutade Lantmäteriet att inrätta en gemensamhetsanläggning (benämnd Torpa Skog ga:3) avseende del av vägen (den befintliga vägen), i vilken fastigheterna XXY, XXZ, XXX och XYY skulle delta. Lantmäteriet beslutade vidare att en ersättning om totalt 412 000 kr skulle betalas till ägarna av XXY och XXZ samt att ägarna till XXY och XXZ skulle betala 5 procent vardera av förrättningskostnaderna.



BA, som äger XXY, och Amicorum Sandra Ltd (Amicorum), som äger XXZ, överklagade förrättningen. Mark- och miljödomstolen fann att båtnadsvillkoret inte var uppfyllt samt undanröjde samtliga Lantmäteriets beslut och ställde in förrättningen. Mark- och miljödomstolen beslutade även att Fortifikationsverket skulle betala hela förrättningskostnaden och ersätta BA och Amicorums rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fortifikationsverket har yrkat att Lantmäteriets beslut ska fastställas och att Fortifikationsverket ska befrias från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

BA och **Amicorum** har

- i första hand motsatt sig ändring, och
- i andra hand yrkat att ersättningsbeslutet ska ändras så att anläggningssamfälligheten ska förpliktas att betala 800 000 kr till dem (ersättningsyrkandet) och att de ska befrias från skyldigheten att betala något av förrättningskostnaderna.

BU har medgett den ändring som Fortifikationsverket har yrkat, men motsatt sig **BA** och **Amicorum**s andrahandsyrkande.

Torpa Skog Tomägareförening u.p.a. har avstått från att yttra sig i målet.

Fortifikationsverket, **BA** och **Amicorum** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har stått fast vid sin respektive talan i underinstanserna och utöver det gjort bl.a. följande tillägg och förtydliganden:

Fortifikationsverket

Mark- och miljödomstolen har utgått från felaktiga parametrar vid bedömningen av lönsamheten och domstolens resonemang innebär att de anslutande fastigheterna får bära hela kostnaden för anläggandet av den befintliga vägen. Eftersom den befintliga vägen tjänar flera fastigheter är det fel att beakta hela vägstkostnaden utan att beakta värdeökningen för samtliga fastigheter. Prövningen ska i stället utgå från en jämförelse mellan de värdeökningar och kostnader som uppkommer till följd av bildandet av

gemensamhetsanläggningen. Värdeökningarna för de deltagande fastigheterna ska beaktas. Mot värdeökningarna ska kostnaderna för att bygga anslutningsvägar till fastigheterna XYY och XXX, eventuell marknadspåverkan till följd av anläggningsbeslutet, förrätningskostnaderna och XYY:s och XXX:s andelar av vägkostnaden ställas. Vidare ska varje förbättring av möjligheterna att utnyttja en fastighet beaktas, även om fastighetens värde inte påverkas.

Det är uppenbart att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Den totala värdeökningen uppgår till 600 000 kr. Kostnaden för markupplåtelsen uppgår till 72 000 kr och den befintliga vägens värde uppgår till 340 000 kr. XYY:s och XXX:s respektive andel av vägkostnaden uppgår därför till 103 000 kr. Utöver det ska även förrätningskostnaderna om 90 000 kr och en kapitaliserad driftkostnad om 25 000 kr beaktas. Den totala kostnaden uppgår därför till 321 000 kr ($90\,000 + 25\,000 + 2 \times 103\,000$).

Väggkostnad-en ska skrivas av i förhållande till anläggningens ålder. Det är inte rimligt att en grus-väg skulle ha en ekonomisk livslängd på 80 år. Däremot har den avskrivningstid på 24 år som Lantmäteriet har tillämpat stöd i praxis.

Den befintliga vägen är den enda rimliga infartslösningen för fastigheterna XYY och XXX. Dessutom ska de miljö- och resurshushållningsfördelar som uppstår till följd av att den befintliga vägen används i stället för nyanläggning av väg i närheten beaktas.

Inrättande av gemensamhetsanläggningen strider inte mot egendomsskyddet.

Målet kan i sin helhet prövas i Mark- och miljööverdomstolen. Återförvisning behöver inte ske för prövning av ersättningsyrkandet. Det stämmer att Fortifikationsverkets andelstal ska uppgå till 0,2.

BA och Amicorum

Den aktuella gemensamhetsanläggningen skulle inte tillgodose något allmänt intresse. Det skulle därför strida mot egendomsskyddet i Europakonventionen och 2 kap. 15 § regeringsformen att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Varken väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret eller opinionsvillkoret är uppfyllt. Det är inte av väsentlig betydelse för fastigheterna XXY och XXZ att delta i anläggningen, eftersom de redan har en fungerande väg. Gemensamhetsanläggningen medför inte någon värdeökning för fastigheterna XXY och XXZ. Den befintliga vägen är en grusväg och kostar inte mycket att underhålla. I stället härrör större delen av kostnaden för den befintliga vägen från sprängning och fyllnadsmassor. Båtnadsberäkningen ska utgå från den verkliga kostnaden för hela vägen om 1,3 miljoner kr. Det stämmer att de kapitaliserade kostnaderna ska uppgå till 25 000 kr. I mark- och miljödomstolen vitsordade de att avskrivning skulle ske med 50 procent och de återtar inte det vitsordandet. Det är dock riktigt att skriva av med 15 procent och Mark- och miljööverdomstolen är inte bunden av vad de har vitsordat.

Om Mark- och miljööverdomstolen bifaller överklagandet, bör målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för prövning av ersättningsyrkandet. Det skulle strida mot instansordningens princip om Mark- och miljööverdomstolen prövar ersättningsyrkandet, vilket inte heller kan ske utan olägenhet.

De har ingen synpunkt på om andelstalet för XXX ska uppgå till 0,2 som framgår av Lantmäteriets beslut i stället för 0,1 som framgår av beskrivningen.

Eftersom det är fråga om inlösenersättning ska Fortifikationsverket ersätta deras rättegångskostnader oavsett utgången i målet.

BU

Han har ansökt om bygglov i enlighet med förhandsbeskedet före det att förhandsbeskedet gick ut. Den enda rimliga tillfartslösningen till XYY är via den befintliga vägen, vilken också är den lösning som är mest fördelaktig ur miljö-, resurs- hushållnings- och lönsamhetssynpunkt. Om gemensamhetsanläggningen inte inrättas måste han bygga två anslutningsvägar för att få tillfart till både södra och norra delen av fastigheten. Det skulle innebära stora kostnader för honom. Ett sådant vägbygge på fastigheten skulle dessutom, på grund av den svåra terrängen, bli mer kostnadskrävande än vad som är normalt. Det finns dessutom en risk för att det inte går att bygga en

annan infart till norra delen av fastigheten. Kommunen har uppgett att den är restriktiv med att tillåta sprängning på platsen. I övrigt ansluter han sig till vad Fortifikationsverket har anfört.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

BA och Amicorum har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde med efterföljande syn på fastigheterna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ska gemensamhetsanläggningen inrättas?

Väsentlighetsvillkoret

En gemensamhetsanläggning får bara inrättas tvångsvis för de fastigheter som det är av väsentlig betydelse för att ha del i anläggningen (5 § anläggningslagen [1973:1149], AL). Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen och endast om nyttigheten med samma fördel kan tillgodoses genom en separat anläggning eller om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta, bör anslutning inte komma i fråga (se prop. 1973:160 s. 151 f). Vidare kan anslutning ske om den som önskar ansluta sin fastighet till en gemensamhetsanläggning kan åberopa ett beaktansvärt skäl för det (se prop. 1973:160 s. 189).

XXY och XXZ

Fastigheterna har rätt till den befintliga vägen genom servitut. De har alltså ett påtagligt behov av nämnda väg. Vid servitutsupplåtelse regleras inte frågor om samverkan mellan fastigheter så som t.ex. fördelning av kostnader för drift och underhåll. Efter-

som det nu är fråga om att ansluta ytterligare fastigheter till den befintliga vägen krävs att samverkan mellan fastigheterna regleras på ett stadigvarande sätt. Den möjlighet som finns reglerad i lag är att inrätta en gemensamhetsanläggning. Under sådana förhållanden är tvångsanslutning av fastigheterna möjlig även om de redan har vägfrågan rättsligt reglerad.

XYX

Den befintliga vägen går förbi en befintlig byggnad i sämre skick på fastigheten XYX. Det framgår av utredningen i målet att det har meddelats ett positivt förhandsbesked för att uppföra ett fritidshus på fastigheten. BU har vidare uppgett att han har ansökt om bygglov i enlighet med förhandsbeskedet före det att förhandsbeskedet gick ut, dvs. inom den frist som anges i 9 kap. 18 § plan- och bygg-lagen (2010:900), PBL. Det innebär att nämnden vid prövningen av bygglovsansökan är bunden av sin tidigare bedömning att ett fritidsbostadshus kan tillåtas på platsen. En utgångspunkt för bedömningen i målet är därför att fastigheten kommer att bebyggas i enlighet med förhandsbeskedet inom en relativt snar framtid. Fastigheten har därmed ett påtagligt behov av en utfartsväg.

XYX har i dag ingen annan utfartsväg än den befintliga vägen. BA och Amicorum har dock påstått att det är möjligt att anordna en ny separat utfartsväg till fastigheten från dess sydöstra hörn. Det planerade fritidshuset ska, i enlighet vad BU pekade ut vid synen, placeras i nära anslutning till såväl den befintliga vägen som den befintliga byggnaden. Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att terrängen på fastigheten är bergig och mycket kuperad, vilket påverkar såväl möjligheterna som kostnaderna för att anlägga en ny utfartsväg. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att det inte är möjligt att med samma fördel anordna en ny separat utfartsväg. Det är alltså av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i gemensamhetsanläggningen.

XXX

Fastigheten har för närvarande användning av den befintliga vägen vid tillsyn och skötsel. Fortifikationsverket har dock framfört att de har förväntningar om att få tillstånd till bebyggelse i anslutning till nämnda väg i framtiden. Oavsett om så blir fallet har fastigheten med hänsyn till den befintliga vägens lokalisering nytta av den i samband med arbeten på fastigheten. Av samma skäl som gäller för XYY är en ny separat utfartsväg till fastigheten inget likvärdigt alternativ. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att nyttan är av sådan omfattning att det finns beaktansvärda skäl för att fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Båtnadsvillkoret

En gemensamhetsanläggning får endast inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § AL). Bedömningen ska göras för hela anläggningsföretaget, dvs. omfatta samtliga de fastigheter för vilka det är väsentligt att ha del i anläggningen (båtnadsområdet). Varje förbättring av möjligheterna att utnyttja de fastigheter som ska delta i anläggningen ska betraktas som en fördel, även om fastighetens värde inte påverkas. Med olägenhet avses varje ekonomisk olägenhet samt besvär eller obehag som har ekonomisk betydelse (se prop. 1973:160 s. 149 ff).

Båtnadsvillkoret innebär att en fastighet inte kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. I detta fall är det inte fråga om lokalisering av väg utan enbart anslutning till en befintlig ordinär väg av fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha tillgång till vägen ifråga. Utredningen kan därför begränsas till att konstatera att det är betydligt mer resurs- och kostnadseffektivt att flera fastigheter delar på kostnaderna för anläggande och underhåll av en gemensam utfartsväg jämfört med att de anlägger och underhåller egna utfartsvägar. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Opinionsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid den bedömningen ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen (7 § AL).

BA och Amicorum har motsatt sig att en gemensamhetsanläggning inrättas och som skäl för det gjort gällande att de idag ensamma kan besluta i frågor som rör den befintliga vägen och att delägarförvaltning därför skulle innebära nackdelar för dem samt även pekat på att det är fråga om tvångsvis ianspråktagande av fastighetstillbehör.

Eftersom den befintliga vägen idag ägs och används av två fastighetsägare krävs redan nu samordning i frågor som rör den vägen. Vad BA och Amicorum har anfört om att delägarförvaltning skulle innebära nackdelar för dem är därför inte ett beaktansvärt skäl för att motsätta sig att gemensamhetsanläggningen inrättas. Dessutom kan nuvarande ägarförhållanden när som helst ändras. Inte heller den omständligheten att inrättandet sker tvångsvis kan vara ett beaktansvärt skäl. Opinionsvillkoret hindrar därför inte att gemensamhetsanläggningen inrättas.

Ianspråktagande av väganläggningen

Så som framgår ovan är bestämmelserna om skydd för enskilda intressen i 5–7 §§ AL uppfyllda. Frågan är alltså under vilka förutsättningar som BA och Amicorum samägda väganläggning kan tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen.

Anläggningslagen innehåller inte några särskilda bestämmelser om skyldighet för en innehavare av en äldre anläggning att låta denna tas i anspråk. Prövningen får därför ske i enlighet med vad som föreskrivs i 12 § AL. Av bestämmelsens första stycke följer att mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

I detta fall ska antalet fastigheter som använder den befintliga vägen och bidrar med drift- och underhållskostnader ökas från två till fyra. Det eventuella men som kan uppstå för två av fastigheterna till följd av att nämnda väg tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen är så marginellt att det inte kan nå upp till gränsen för synnerligt men. Det är därför tillåtet enligt 12 § AL att ianspråka den befintliga vägen.

Strider det mot egendomsskyddet att inrätta gemensamhetsanläggningen?

BA och Amicorum har påstått att det skulle strida mot egendomsskyddet att inrätta gemensamhetsanläggningen mot deras vilja och har till stöd för det åberopat bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-03-06 i mål nr F 9782-15.

Enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR), vilken gäller som lag i Sverige, kan man bara tvingas tåla att det allmänna inskränker användandet av mark om det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. När inrättandet inte orsakar synnerligt men för den fastighet som ska avstå mark eller utrymme innehåller anläggningslagen inte någon uttrycklig reglering av allmänintresset som förutsättning för att tvångsvis inrätta en gemensamhetsanläggning (jfr 12 § andra stycket AL). Bedömningen av om åtgärden är motiverad av ett sådant intresse får då i stället ske i det enskilda fallet (se prop. 1993/94:117 s.16).

Att det ligger i Fortifikationsverkets och BU enskilda intressen att gemensamhetsanläggningen inrättas utesluter inte att det inte samtidigt finns ett bakomliggande angeläget allmänt intresse. Exempelvis har vissa åtgärder till förmån för enskild, så som anordnande av lämplig utfartsväg, ansetts kunna tjäna angelägna allmänna intressen (prop. 1993/94:117 s. 48 och NJA 1996 s. 110). I vart fall kan åtgärder som innebär att en fastighet uppnår sådana grundläggande egenskapskrav som kan förväntas av fastigheten i fråga anses vara motiverade av angelägna allmänna intressen (jfr även den åberopade domen). Mark- och miljööverdomstolen anser att tillgång till utfartsväg är att betrakta som ett grundläggande egenskapskrav om tillgången till sådan väg har bedömts vara av väsentlig betydelse för fastigheten i fråga (jfr 5 § AL, 3 kap.

1 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL, samt 2 kap. 5 § första stycket 3 och 8 kap. 9 § första stycket 3 PBL).

Eftersom det i detta fall är av väsentlig betydelse för samtliga berörda fastigheter att ha tillgång till utfartsväg via den befintliga vägen, är inrättandet av gemensamhetsanläggningen motiverat av ett angeläget allmänt intresse. Vidare innebär inrättandet endast en mycket begränsad rådighetsinskränkning för BA och Amicorum, som de dessutom kommer att kompenseras ekonomiskt för. Vid bedömningen bör även beaktas att den befintliga vägen går över XXX och XXY och att det under sådana förhållanden vore orimligt att kräva att de anlägger egna separata utfartsvägar. Åtgärden är därför proportionerlig (jfr NJA 2013 s. 350). Inrättandet av gemensamhetsanläggningen strider därmed inte mot egendomsskyddet. Gemensamhetsanläggningen ska alltså inrättas.

Andelstal

Lantmäteriet har beslutat att XXX ska ha andelstalet 0,2, men har i beskrivningen angett att andelstalet ska vara 0,1. Fortifikationsverket har vid sammanträdet i Mark- och miljööverdomstolen uppgett att det är korrekt att andelstalet ska vara 0,2. Lantmäteriets beskrivning ska därför ändras så att den stämmer överens med beslutet.

Ersättningsyrkandet

Ska målet återförvisas för prövning av ersättningsyrkandet?

Mark- och miljödomstolen fann att det inte fanns förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningen och prövade därför inte ersättningsyrkandet. Mot bakgrund av att Mark- och miljööverdomstolen har gett parterna möjlighet att utveckla och slutföra talan även såvitt avser ersättningsyrkandet, finns det inget hinder mot att Mark- och miljööverdomstolen nu prövar ersättningsyrkandet i sak. Det finns därför inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen i denna del.

Ska anläggningssamfälligheten betala en högre ersättning för vägen?

Parterna är överens om att ersättningen ska bestämmas utifrån det sammanlagda värdet av väganläggningen och den mark som XXY och XXZ har fått servitut på, men är oense i fråga om utgångspunkterna för beräkningen.

Väganläggningen

Lantmäteriet har bestämt ersättningen till 340 000 kr utifrån en historisk kostnad för väganläggningen om 680 000 kr och en nedskrivning till 50 procent. Mark- och miljödomstolen har i båtnadsbedömningen, utifrån samma historiska kostnad uppräknad till dagens penningvärde och med en nedskrivning till 85 procent, beräknat det tekniska nuvärdet till 645 000 kr. Grunden för nedskrivningen till 85 procent är, som det får förstås, att domstolen har bedömt vägens skick till mellan normalt och gott (jfr Lantmäteriets värderingshandbok 2016-07-01 s. 296). BA och Amicorum har åberopat ett utlåtande från RS som har bedömt att väganläggningen har ett värde inom intervallet 680 000 – 750 000 kr, dels utifrån samma historiska kostnad om 680 000 kr utan nedskrivning, dels utifrån en uppskattad anläggningkostnad idag om 1 500 000 kr med en nedskrivning till 50 procent.

Mark- och miljööverdomstolen anser att det är lämpligt att utgå från de historiska kostnaderna när dessa är kända, vilket också är en av de metoder som rekommenderas av Lantmäteriet vid värdering av vägar (se Lantmäteriets värderingshandbok s. 294).

Lantmäteriets beräkning av den historiska kostnaden baserades på en uppgift från BA om att hela vägen kostade ca 1 miljon kr att anlägga. Börje Anders-son och Amicorum har nu påstått att nämnda kostnad egentligen uppgick till 1,3 miljoner kr. De har dock inte åberopat någon bevisning som ger stöd för det påståendet. BA och Amicorum har därför inte visat att den historiska kostnaden varit högre än den som Lantmäteriet räknat med. Mark- och miljööverdomstolen finner alltså att den historiska kostnaden för aktuell del av väganläggningen uppgår till 680 000 kr.

Den aktuella metoden förutsätter att nedskrivningen anpassas till vägens skick och inte till vägens ålder. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den befintliga vägens skick är mellan normalt och gott och att viss nedskrivning därför ska ske samt att den procentsats som mark- och miljödomstolen har använt är väl anpassad till hur vägen ser ut idag. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att den historiska kostnaden ska skrivas ned till 85 procent.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att den historiska kostnaden uppgår till 680 000 kr och att den ska skrivas ned till 85 procent. Det innebär att ersättningen för väganläggningen ska uppgå till 580 000 kr (avrundat).

Mark upplåten med servitut

BA och Amicorum delar Lantmäteriets bedömning om att ersättningen ska utgå från ett genomsnittsvärde om 220 kr/m² för marken (465 m²), men inte i fråga om en reducering av beloppet ska ske. Lantmäteriet har reducerat ersättningen på grund av att det är fråga om en längre väg som inte kan jämföras med en kortare väg inom ett kvarter. BA och Amicorum anser inte att någon sådan reducering ska ske då den befintliga vägen i huvudsak går över eller i nära anslutning till tomtmark.

Mark- och miljööverdomstolen delar BA och Amicorum's bedömning såvitt gäller marken som tas i anspråk på XYY medan marken på XXX torde ha ett lägre värde än genomsnittsvärdet. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att Lantmäteriets bedömning om 72 000 kr sammantaget ger ett riktigt resultat.

Slutsats

Lantmäteriets ersättningsbeslut ska ändras så att anläggningssamfälligheten ska betala totalt 652 000 kr (580 000 + 72 000) till ägarna av XXY och XXZ med hälft-en till vardera. Så som framgår av Lantmäteriets beslut ska ersättningen betalas med lika andelstal (se PR3 s. 5).

Fördelning av förrättningskostnaderna

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Mark- och miljööverdomstolen finner att den fördelning som Lantmäteriet har beslutat om är skälig. Det finns därför inte skäl att ändra Lantmäteriets beslut om fördelningen av förrättningskostnaderna.

Rättegångskostnader

BA och Amicorum har påstått att Fortifikationsverket ska ersätta deras rättegångskostnader oavsett utgången i målet med hänvisning till att det är fråga om inlösenersättning. Enligt 16 kap. 14 § andra stycket FBL ska i mål om inlösenersättning sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Eftersom målet inte rör inlösenersättning och då bestämmelsen dessutom inte ska tillämpas vid rättegången i Mark- och miljööverdomstolen lämnar Mark- och miljööverdomstolen invändningen utan avseende.

I målet har Fortifikationsverket vunnit frågan om en gemensamhetsanläggning ska inrättas, dvs. huvudfrågan i målet. BA och Amicorum har dock haft viss, men inte full, framgång i ersättningsdelen. Rättegångskostnaderna för de olika delarna av målet kan inte särskiljas. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att Fortifikationsverket har vunnit ca tre fjärdedelar av målet. Fortifikationsverket ska därför befrias från skyldigheten att ersätta BA och Amicorums rättegångskostnader i mark- och miljööverdomstolen. BA och Amicorum ska däremot förpliktas att ersätta hälften av Fortifikationsverkets rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen, vilka Mark- och miljööverdomstolen bedömer har varit skäligen påkallade för tillvaratagande av Fortifikationsverkets rätt (31 § AL, 17 kap. 3 § och 16 kap. 14 § första stycket FBL samt 18 kap. 1, 4 och 8 §§ rättegångsbalken). Det följer av lag att ränta ska utgå på beloppet (18 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken).

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 6295-16

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Roger Wikström, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt och tf. hovrättsassessorn Elin Samuelsson, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-06-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 4200-15

KLAGANDE

1. Amicorum Sandra Ltd
2. BA

Ombud för 1 och 2: Advokat HL

MOTPARTER

1. Fortifikationsverket, c/o KS
2. Torpa Skog Tomtägarförening
3. BU,

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2015-06-29 i ärende nr AB14429, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande fastigheterna XXX, XXY, XXZ, XYY och XYZ i Haninge kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets samtliga beslut och ställer in förrättningen.
 2. Fortifikationsverket ska ersätta Amicorum Sandra Ltd och BA för rättegångskostnader med 132 694 kr, varav 18 585 kr avser utlägg, och ränta enligt 6 § räntelagen på hela beloppet från denna dag tills betalning sker.
 3. Fortifikationsverket ska betala hela förrättningskostnaden till Lantmäteriet.
-

Dok.Id 456194

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

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 29 juni 2016 om en anläggningsförrättning berörande XXX, XXY, XXZ, XYY och XYZ. Genom beslutet blev den aktuella befintliga vägen som går genom XXX och XYY en gemensam-hetsanläggning för väg, XYX. Vägen är en grusväg med en bredd av ca tre meter och en längd av ca 155 meter. Amicorum Sandra Ltd och BA har överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet den 13 april 2016.

YRKANDEN M.M.

Amicorum Sandra Ltd och BA (ägare till XXZ respektive XXY, nedan gemensamt benämnda klagandena) har i första hand yrkat att anläggningsförrättningen ställs in. I andra hand har de yrkat att ersättningen ska höjas till 800 000 kr. De har under alla förhållanden yrkat att de ska befrias från skyldighet att betala någon del av förrättningskostnaderna.

Amicorum Sandra Ltd och BA har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 132 694 kr varav 114 109 kr avser ombudsarvode.

Fortifikationsverket (ägare till XXX) och BU (ägare till XYY) har bestritt ändring av LM:s beslut.

Torpa Skog Tomtägarförening (ägare till XYZ) har avstått från att yttra sig.

UTVECKLING AV TALAN

Amicorum Sandra Ltd och BA har anfört bl.a. följande. De har inget att vinna på att deras väg fråntas dem genom expropriation. Det är inte skäligt att de ska betala del av förrättningskostnaderna. Varken väsentlighets-, båtnads- eller opinionsvillkoret är uppfyllda och dessa, var för sig eller tillsammans, medför att gemensamhetsanläggningen inte ska genomföras.

Väsentlighetsvillkoret

XXX är obebbyggd och allemansrättsligt tillgänglig. Det är osäkert om fastigheten i framtiden kommer att få bebyggas. Om den gör det kan väg och infart till fastigheten med lätthet tas söderifrån. I dag är förhållandena sådana att det inte är av väsentlig betydelse för XXX att få del i vägen. XYY kan nå via vägen på Torpa Skog ga:1 och kan få ett servitut att använda XXY-XXZ:s väg några meter för att få väginfart på XYY. Om man väger detta erbjudande mot betydelsen för XYY att delta i anläggningen är väsentlighetsvillkoret inte uppfyllt. För XXY och XXZ är det uppenbart att det inte är av väsentlig betydelse att delta i gemensamhetsanläggningen då dessa fastigheter har vägservitut i dag och en befintlig väganläggning. I förarbetena sägs att det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen (prop. 1973:160 s. 151). Vidare uttalas att om fastigheten redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion som den ifrågasatta gemensamhetsanläggningen, bör anslutning som regel inte komma i fråga. I detta fall har två av fastigheterna redan sitt vägbehov uppfyllt genom servitutsvägen. Inte heller XXX eller XYY kan sägas ha ett påtagligt behov att anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Båtnadsvillkoret

Villkoret prövas inte för varje fastighet utan ska gälla för hela anläggningen och är inte dispositivt mellan fastighetsägarna. Anläggningen kostar 800 000 kr att förvärva. Det är en stor kostnad som inte uppvägs av de nackdelar anläggningen medför för XXY och XXZ. Väginfart till XXX och XYY kan ordnas på annat och billigare sätt och båtnadsvillkoret är därmed inte uppfyllt. Med den värdering av nuvärdet på vägen som RS kommit fram till, 680 000 kr – 750 000 kr, blir båtnadsuträkningen som LM gjort negativ. I stället för beloppet 330 000 kr ska ett belopp mellan 680 000 kr och 750 000 kr sättas in. Kostnaderna överstiger då fördelarna med gemensamhetsanläggningen.

Opinionsvillkoret

De kan i dag ensamma bestämma om vägen och vill inte ha delägarförvaltning med de nackdelar det innebär med krav på enhälliga beslut i förvaltningsfrågor och ekonomiska frågor. Opinionsvillkoret torde ha sin grund i att det för den framtida förvaltningen är högst önskvärt att majoriteten av de deltagande fastigheterna är positivt inställda till gemensamhetsanläggningen. Det finns inte heller någon majoritet för inrättande av anläggningen och opinionsvillkoret är inte uppfyllt. Det är fråga om ett tvångsvis frångående av fastighetstillbehör från två fastigheter.

Fördelning av förrättningskostnader

Om det är nyttan av att delta i anläggningen som ska vara vägledande för fördelning av förrättningskostnaderna är det uppenbart att XXY och XXZ, som inte har någon nytta av att delta, inte ska behöva betala någon del av förrättningskostnaderna.

Fortifikationsverket har anfört bl.a. följande. XXX är taxerad som en småhusenhet, tomtmark, men är i nuläget obebyggd. Mot bakgrund av terrängen är den mest lämpliga platsen att förlägga en framtida bebyggelse på den högsta delen i mitten av fastigheten, varför en anslutning till befintlig väg är det mest rationella. Detta i kombination med innebörden av att anlägga en väg söderifrån medför att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att få del i befintlig väg samt att båtnaden ska anses vara uppfylld.

Väsentlighetsvillkoret

Utgångspunkten för prövningen måste vara att det är väsentligt för en fastighet lämpad för bebyggelse att ha tillgång till väg. Avsaknaden av ett bygglov eller förhandsbesked saknar betydelse. Det måste antas att marknadsläget är sådant att fastigheten kommer att bli bebyggd. Domstolen ska i sin bedömning beakta om det för XXX kan komma att uppstå ett påtagligt behov inom den närmaste framtiden (RH2007:36). Därvid bör hänsyn tas till fastigheternas nuvarande taxering samt att intilliggande fastigheter har fått bygglov. Att det är fysiskt möjligt att lösa fastighetens behov på annat sätt än genom en gemensamhetsanläggning är

inte avgörande för om det är väsentligt för en fastighet att delta i en sådan anläggning (HovR F 6231-12).

Båtnadsvillkoret

Vid kalkylering för att bekräfta anläggningens lönsamhet ska varje förbättring av möjligheterna att utnyttja de fastigheter som ska delta i anläggningen beaktas som en fördel. Detta gäller oavsett om en ökning av fastighetsvärdet kan påvisas eller inte. I kalkylen ska även framtida underhålls- och driftskostnader beaktas, varvid avseende ska fästas vid BA muntliga uppgift om att vägen i stort sett är underhållsfri. Alternativet till inrättande av en gemensamhetsanläggning är att XXX och XYY anlägger separata vägar vilket är förbryllande eftersom klagandena har anfört att områdets terräng medför ansenliga kostnader för att anlägga väg på platsen. Klagandena har ändrat sin uppgivna kostnad till 1,3 milj. kr vilket inte kan vitsordas. Klagandena kan inte styrka sitt utlägg. Vägen anlades för 12 år sedan och därför måste en naturlig förslitning av vägen anses ha skett, vilket även framgår av RS utlåtande. Det är inte rimligt att anläggningssamfälligheterna ska svara för en fiktiv kostnad för att nyanlägga vägen i dag, när den påstådda verkliga kostnaden är känd. När det gäller ersättningen för markupplåtelsen för servitutet har vägen byggts med hjälp av ett avtalsservitut som Fortifikationsverket upplät till BA mot en intrångsersättning om ca 12 000 kr. Klagandena har inte kunnat styrka varför värdet av servitutsrätten ska motsvara det fulla värdet som genomsnittsmetoden ger vid handen. Möjligheten att lösa vägfrågan för deltagande fastigheter på annat sätt än genom en gemensamhetsanläggning på den befintliga vägen är begränsade och det är uppenbart att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Den värdering som lämnats in av klagandena är en fiktiv beräkning om vad det skulle kosta att anlägga vägen i dag. Klagandena har inte kunnat visa att den av dem anförda ersättningsmodellen skulle vara bättre lämpad än den som LM använt sig av. Föreslagen beräkningsmodell utgår från anläggandet av en ny väg i dag. Detta skiljer sig avsevärt från vad domstolen har att ta ställning till i målet. Om domstolen anser att ersättning inte ska utgå enligt LM:s bedömning ska ersättningen utgå från den verkliga kostnaden, som enligt klagandena uppgick till en miljon kr och indexuppräknas denna i enlighet med konsumentprisindex. Detta skulle bättre

motsvara dagens värde. Med avdrag för vägsträckning inom XXY och XYY och med samma avskrivning som förrättningslantmätaren räknat med (50 procent) erhålls då i stället 387 500 kr jämfört med LM:s beräkning om 340 000 kr och värderarens 680 000 – 750 000 kr. LM:s beslut om ersättning är väl tilltagen men kan accepteras för att nå en lösning i frågan. Detta trots att klagandena inte kan uppvisa något underlag för de verkliga kostnaderna för anläggandet av vägen. Beräkningsmodell: Angiven anläggningskostnad 1 000 000 kr, plus index från 2004-2016 = 1 125 551 kr för anläggande av 220 m väg. Kostnad per meter motsvarar då ca 5 000 kr. Vägens längd är 155 m lång vilket således uppgår till en kostnad om 775 000 kr att anlägga. Mot bakgrund av praxis ska ett åldersavdrag göras motsvarande 50 procent. Summan blir då 387 500 kr.

Opinionsvillkoret

Klagandena har inte visat att de har tillräckligt beaktansvärda skäl för att hindra inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Den mening ska beaktas som har störst nytta av anläggningen. Behovet för XXX torde vara så angeläget att klagandenas inställning inte bör hindra bildandet av gemensamhetsanläggningen. Tillgång till den på fastigheten belöpande vägen tillgodoser intresset av en ändamålsenlig markanvändning obeaktat framtida bebyggelse. Det är därför berättigat att gå emot klagandenas åsikt (prop. 1973:160 s. 191).

Fördelning av förrättningskostnader

Vad gäller fördelningen av förrättningskostnaderna har målet till stor del behandlat frågan om en gemensamhetsanläggning ska inrättas eller inte. Fördelningen ska ske med beaktande av detta.

Rättegångskostnader

Om klagandena inte når framgång med sin talan i ersättningsdelen ska de i enlighet med 18 kap. 1 § rättegångsbalken stå sina egna kostnader. Det är inte fråga om inlösen eller annan sådan fråga som enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen (1970:988) FBL, ska medföra att markägaren ska ersättas oavsett utgång (jfr Svea hovrätts utslag 2007-07-04 i mål nr Ö 7299-06). För det fall klagandena får helt

bifall i ersättningsfrågan ska 70 procent av deras ombudskostnader anser hänförliga till regleringsfrågan och 30 procent till ersättningsfrågan. Den större delen av klagandenas argumentation i ersättningsfrågan utgörs av RS utlåtande för vilket kostnaden i sin helhet får anses vara hänförlig till ersättningsfrågan.

BU har anfört bl.a. följande. Klagandenas motstånd till en anläggningsför-rättning är svårförståeligt, i synnerhet med hänvisning till att befintlig väg går genom XYY och delar tomten i två läger. Det finns ett förhandsbesked om bygglov avseende XYY. Det gick ut i april 2016 och ansökan om förlängning har getts in. Så snart detta mål är avgjort kommer bygglov att sökas. Det finns därför ett behov av att nyttja klagandenas servitutsväg. Förarbeten för byggande av ett fritidshus är klara. Fritidshuset ska byggas på norra delen, norr om vägen och det blir omöjligt med åtkomst från vägen utanför den sydöstra fastighetsgränsen.

Väsentlighetsvillkoret är uppfyllt då det inte kan byggas flera infarter/vägar för berörda fastigheter. Fördelarna med en gemensamhetsanläggning överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Byggandet av flera infarter/vägar skulle innebära höga kostnader för XYY och andra. Detta bekräftas av RS utlåtande där det görs gällande att 155 m i dag kostar 1,5 milj. kr. Båtnads-villkoret är därmed uppfyllt. Att vägen byggts för privat bruk och dyra kostnader bör inte utgöra grund för att opinionsvillkoret är ett hinder. Klagandenas önskemål att ensamma få bestämma om vägen och att de inte vill ha delägarförvaltning för att det skulle krävas enhälliga beslut i förvaltnings- och ekonomiska frågor är inte förenligt med lagens intentioner. Klagandena har inte lagt fram några handlingar som visar anläggningskostnaderna för tolv år sedan. Beräkningen av ersättningen för vägen som LM gjort är för hög. LM har inte heller inräknat ersättning för servituten. LM:s ersättningsnivå får ändå anses skälig varför han bestrider yrkandet om höjning av ersättningen.

BEMÖTANDE

Amicorum Sandra Ltd och BA har anfört bl.a. följande. Att XXX är taxerad som tomtmark innebär inte att marken får bebyggas. Det finns varken förhandsbesked eller bygglov. Kommunen och länsstyrelsen har i olika sammanhang förhållit sig negativa till att den högsta delen av Hornsberget skulle bebyggas. Det är inte visat att verkligt behov föreligger för fastigheten att nyttja deras servitutsväg eftersom fastigheten inte kan bebyggas. Den verkliga kostnaden för vägen har varit 1,3 milj. kr och inte 1 milj. kr. Den beräkning som vägbyggaren gjort som utgör bilaga till RS utlåtande ger beskedet att ett anläggande av vägsträckan 155 m i dag kostar drygt 1,5 milj. kr vilket ger stöd för uppgiften att anläggningskostnaden för hela vägen uppgick till 1,3 milj. kr. BU har förvärvat XYY med vetskap om att fastigheten genomkorsas av en servitutsfäst privat väg.

Fortifikationsverket och BU har kommit in med bemötanden.

BEVISNING

Amicorum Sandra Ltd och BA har som skriftlig bevisning åberopat PM angående ersättning vid inrättande av gemensamhetsanläggning berörande XXY-XYY m.fl., upprättat av auktoriserade fastighetsvärderaren RS, samt som muntlig bevisning partsförhör med BA och vittnesförhör med RS.

DOMSKÄL

LM har beslutat om inrättande av en gemensamhetsanläggning, XYX, för ändamålet väg. Deltagande fastigheter efter inrättandet avses vara XXX, XXY, XXZ och XYY. LM har beslutat att relevanta villkor i anläggningslagen (1973:1149), AL är uppfyllda. Dessa villkor är *dels* väsentlighetsvillkoret som framgår av 5 §, med innebörd att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, *dels* båtnadsvillkoret som framgår av 6 §, med innebörd att gemensamhets-

anläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför samt *dels* opinionsvillkoret som framgår av 7 §, med innebörd att gemensamhetsanläggning inte får inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det.

Båtnadsvillkoret är indispositivt, tvingande, dvs. det får inte åsidosättas ens om alla fastighetsägare är överens om att gemensamhetsanläggningen ska inrättas.

Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Båtnadsvillkoret ska prövas för hela anläggningsföretaget, inte för varje enskild fastighet för sig.

Båtnaden ska, efter att ha minskats med de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, för delägarna leda till en nettonytta, dvs. en ekonomisk vinst. Detta innebär att en ekonomisk kalkyl måste göras beträffande anläggningens lönsamhet. Om de uppskattningar som läggs till grund för bedömningen är osäkra bör det dessutom finnas en större säkerhetsmarginal i kalkylen än i normalfallet.

Av LM:s beslut framgår att XYY får en värdehöjning om ca 425 000 kr om fastigheten blir deltagare i XYX. LM:s bedömning baseras på skillnader i värde mellan XYY och XZZ där XZZ har tillgång till väg. Bedömningen grundar sig på köpeskillingar. Domstolen gör bedömningen att det är mycket sannolikt att förekomsten av en säkrad rätt till väg till fastigheten har en värdehöjande påverkan på fastigheten, men att det är förenat med en betydande osäkerhet att ange värdehöjningen till ca 425 000 kr utan att närmare ha analyserat respektive förvärv. Osäkerheten understryks även av att det är endast två överlåtelse där skillnaden i köpeskillingen bedömts med avseende på rätt till respektive inte rätt till säkrad väg.

LM anger vidare att XXX får en värdehöjning med ett deltagande i XYX om 75 000 kr, men anger även att det är svårt att bedöma värdehöjningen i kronor. LM anger vidare att XXY och XXZ bedöms vardera få en värdehöjning om 50 000 kr.

Mark- och miljödomstolen gör sammanfattningsvis följande bedömning vad avser de ekonomiska fördelarna för de deltagande fastigheterna XXX, XXY, XXZ och XYY med inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Det är förenat med betydande osäkerheter att beräkna fördelarna till de belopp på det sätt som LM beslutat.

LM anger vad gäller kostnader att den största kostnadsposten är vägens nuvärde. LM har bedömt nuvärdet till ca 340 000 kr. Klagandena anger att vägens värde är mellan 680 000 kr och 750 000 kr.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning vad avser vägens nuvärde. Av förrättningshandlingarna framgår att vägen byggdes för ca 12 år sedan för kostnaden ca 1 mkr, vilket för den berörda delen av vägen (ca 155 meter), ger en kostnad av ca 680 000 kr. Utifrån denna kostnad har LM skrivit ned kostnaden med 50 procent till 340 000 kr. Detta utgör vägens tekniska nuvärde, vilket utgör utgångspunkten för beräkningen av ersättningen. Klagandena har till domstolen anfört att den nedlagda kostnaden för byggandet av vägen var 1,3 mkr och inte 1,0 mkr som LM angivit. Inga handlingar har uppvisats till domstolen till styrkande av den faktiska kostnaden för vägens byggande. Klagandena har till domstolen även ingett en kalkyl avseende kostnaden för att utföra hela vägen i dag till 1 765 000 kr, exklusive mervärdesskatt. Domstolen gör bedömningen att i första hand ska den faktiska kostnaden läggas till grund för värderingen av vägen. Frågan är då om ersättningen ska beräknas utifrån utgångsvärdet 1,0 mkr eller 1,3 mkr. Parterna synes under förrättningen ha varit överens om kostnaden 1,0 mkr varför domstolen inte ser några skäl att frångå den bedömningen. För den berörda delen av vägen (ca 155 meter) blir därmed utgångsvärdet 680 000 kr. Vägens utgångsvärde utgör i grova drag 760 000 kr efter en skälig uppräknings till dagens penningvärde. Vid domstolens syn av vägen kunde konstateras att vägen är i bra skick för dess ända-

målsenliga användning. Skicket kan av domstolen bedömas till mellan normalt skick och gott skick. Med hänsyn till vägens ålder bör dock en viss avskrivning av vägens värde göras. Avskrivningen ska ske utifrån vägens fortsatta användbarhet. Domstolen gör bedömningen att utgångsvärdet kan skrivas ned till 85 procent av 760 000 kr, dvs. till 645 000 kr.

Sammanfattningsvis gör domstolen bedömningen vad gäller båtnadsprövningen att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt. Den största kostnadsposten utgörs av vägens värde, 645 000 kr. Därutöver tillkommer kostnad för en kapitaliserad driftskostnad med 15 000 kr och förrättningskostnad med 90 000 kr. Domstolen gör där ingen annan bedömning än LM gjort i dessa delar. Fördelarna med att genomföra anläggningsförrättningen, ökningen av de berörda fastigheternas värde, dvs. vinsten, överstiger därmed inte de sammanlagda kostnaderna. Då ingen båtnad uppstår i förrättningen finns heller ingen vinst att fördela.

Väsentlighetsvillkoret och opinionsvillkoret

Vid mark- och miljödomstolens bedömning att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt saknas det skäl att gå in på en bedömning av om väsentlighetsvillkoret och opinionsvillkoret är uppfyllda.

Fördelning av förrättningskostnaden

Enligt 29 §, fjärde stycket, AL, och 2 kap. 6 §, andra stycket, FBL ska sökanden betala uppkomna kostnader. Sökande i förrättningen är Fortifikationsverket varvid verket ska betala förrättningskostnaden.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL, kan mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att en sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Fortifikationsverket har förlorat målet vid mark- och miljödomstolen och ska därför ersätta klagandena för deras rättegångskostnad efter vad som är skäligt.

Amicorum Sandra Ltd och BA (klagandena) har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 132 694 kr. Fortifikationsverket har inte uttalat om de vitsordar rättegångskostnaden eller inte.

Domstolen finner att begärd ersättning för ombudskostnader, med hänsyn till utredningens omfattning, får anses skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 8 juli 2016. Prövningstillstånd krävs.

Monica Daoson

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.