



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2018-10-09
Stockholm

Mål nr
F 9211-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-09-25 i mål nr F 4447-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

Y E

Ombud:

M E

Motpart

1. A S

2. T S

Samma adress som 1

Ombud för 1 och 2: G E

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Härryda kommun (Lantmäteriets ärende nr O151241)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Se nästa sida.

Dok.Id 1437249

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
09:00–16:30

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar A S och T S yrkande om ytterligare ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom
 - a) upphäver Mark- och miljööverdomstolen beslutet att avvisa Y Es yrkande om att även befintlig vattenledning ska ingå i servitutet (första delen av punkten 1 i domslutet),
 - b) undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 27 oktober 2016 om servitut (Fastighetsbildningsbeslut – Fastighetsreglering) och återförvisar målet i den delen till Lantmäteriet för fortsatt behandling.
 3. Y Es överklagande i övrigt avslås.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Y E har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut (punkten 1 i domslutet) och dels återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt behandling av hennes yrkande om att vattenledningen ska ingå i servitutet, dels bifalla hennes yrkande om att ersättning till ägarna av **Y** inte ska utgå. Hon har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hennes yrkanden om att kostnaden för sakkunnig ska bäras av **A S** och **T S** samt att förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan de berörda fastigheterna. Slutligen har hon yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förordna att vardera parten ska bära sin rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen.

A S och **T S** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. De har i en inlaga efter överklagandetidens utgång yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta **Y E** att ersätta dem för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med ett högre belopp än det som mark- och miljödomstolen har bestämt.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Y E har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden: Mark- och miljödomstolen har felaktigt avvisat hennes yrkande om att även vattenledningen ska ingå i servitutet. Domstolen borde, oavsett när yrkandet framställdes, ha insett att ett handläggningsfel förekommit hos Lantmäteriet. I sin ansökan till Lantmäteriet begärde hon att vattenledningen, liksom spillvatten- och dagvattenledningarna, skulle omfattas av officialservitutet.

Vid beräkningen av ersättningen ska hänsyn tas till att servitut för ledningarna borde ha bildats av Lantmäteriet redan i samband med avstyckningen av **Y**. Vidare bör hänsyn tas till att ägarna till **Y** utan medgivande har nyttjat ledningarna i över 35 år.

Eftersom parterna har delat ledningarna i mer än 30 år borde det vara en självklarhet att förrättningskostnaderna fördelas lika mellan parterna. Den sökta åtgärden är väl motiverad, även om frågan om ersättning har återförvisats till lantmäteriet genom den överklagade domen.

A S och **T S** har anfört i huvudsak följande: Ersättningen för servitutsintrånget är för låg. En beräkning enligt vinstfördelningsprincipen ger en betydligt högre ersättning. När det gäller rättegångskostnaderna är det rimligt att den part som förlorar målet får ersätta den vinnande parten med hela eller en del av det belopp som yrkats. Att något servitut inte bildades i samband med avstyckningen för 35 år sedan är ett faktum men sakägarna i den förrättningen hade möjlighet att påtala detta. Förrättningskostnaden och ersättningen till den sakkunnige ska i sin helhet bäras av sökanden, **Y E**.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yttrat sig i målet och angett bl.a. följande: Syftet med förrättningen var att bilda en officialrättighet för samtliga befintliga underjordiska ledningar tillhörande **X** vilka var förlagda över fastigheten **Y**. Av oklar anledning står inget explicit i beskrivningen om de befintliga vattenledningarna utan endast spillvatten- och dagvattenledningarna nämns. Någon vidare motivering till varför det förhåller sig på detta sätt kan tyvärr inte ges.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

A S och T S yrkande om ytterligare ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen

A S och **T S** har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom. Deras yrkande om ytterligare ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen kan därför inte prövas av Mark- och miljööverdomstolen.

Lantmäteriets beslut om servitut

Y Es ansökan till Lantmäteriet avsåg befintliga vatten-, dagvatten- och avloppsledningar som var förlagda över Y. I Lantmäteriets beslut anges att det servitut som bildas ger ägaren till X rätt att bibehålla befintliga spill- och dagvattenledningar som ligger på Y. Det framgår inte av beslutet eller av utredningen i övrigt att Lantmäteriet har prövat Y Es yrkande om att även befintlig vattenledning ska ingå i servitutet. Lantmäteriet har således inte prövat Y Es ansökan i dess helhet. Det innebär att det har förekommit ett handläggningsfel i Lantmäteriet som mark- och miljödomstolen borde ha beaktat självmant. Det var därför fel av mark- och miljödomstolen att avvisa Y Es yrkande om att även befintlig vattenledning ska ingå i servitutet och avvisningsbeslutet i den delen ska därför upphävas. Det är inte lämpligt att Y Es ansökan i dess helhet prövas av Mark- och miljööverdomstolen som första instans. I stället ska Lantmäteriets beslut om servitut undanröjas och förrättningen i den delen återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt behandling.

Lantmäteriets beslut om ersättning

Y Es talan i denna del får anses innefatta ett yrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens återförvisningsbeslut. Mark- och miljööverdomstolen gör dock inte någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen har gjort. Det innebär att Lantmäteriets beslut om ersättning till ägarna av Y ska undanröjas och förrättningen i den delen återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt behandling. Lantmäteriet får bedöma om och i så fall hur stor vinst som uppstår för den tillträdande fastigheten (Y Es) och hur denna ska fördelas mellan fastigheterna. Vid denna utgång finns det inte skäl för Mark- och miljööverdomstolen att pröva mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut i ersättningsfrågan (andra delen av punkten 1 i domslutet).

Fördelningen av förrättningskostnaderna och kostnaden till sakkunnige R H

Mark- och miljööverdomstolen gör i denna del inte någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen har gjort. Y Es överklagande ska därför avslås.

Rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen inte kan pröva A S och T S yrkande i rättegångskostnadsdelen är frågan som domstolen ska ta ställning till om Y E, som mark- och miljödomstolen har bestämt, ska ersätta A S och T S för rättegångskostnader med 1 062 kr jämte ränta eller om vardera parten ska svara för sina egna kostnader.

Y E är tappande part i den del av förrättningen som avgörs slutligt genom denna dom, fördelningen av förrättningskostnaderna. Hon ska därför förpliktas att ersätta A S och T S för rättegångskostnaderna i den delen. Den av mark- och miljödomstolen bestämda ersättningen är skälig.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolens dom innebär att Lantmäteriets beslut om servitut och om ersättning undanröjs och att förrättningen i dessa delar återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt behandling. Mark- och miljööverdomstolen har vidare, i likhet med underinstanserna, kommit fram till att förrättningskostnaderna och kostnaderna för sakkunnige R H ska betalas av Y E. Slutligen innebär domen att det som mark- och miljödomstolen har beslutat i fråga om rättegångskostnaderna ska stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Christina Ericson.

Föredragande har varit Linnea Haglund.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-09-25
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 4447-16

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Y E

Ombud: M E

2. A S

3. T S

Ombud för 2-3: G E

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 27 oktober 2016 i ärende nr O151241, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering avseende bildande av servitut till förmån för Härryda X belastande Y

Dok.Id 357220

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar Y Es yrkanden om att Lantmäteriets beslut ska ändras på så sätt att vattenledningen ska ingå i servitutet och om att Lantmäteriets ersättningsbeslut ska ändras så att ingen ersättning ska utgå.
2. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets ersättningsbeslut och avslutningsbeslut och återförvisar förrättningen för fortsatt handläggning i denna del.
3. Mark- och miljödomstolen avslår i övrigt överklagandena.
4. Y E ska ersätta A S och T S för rätte-gångskostnader med skäliga 1 062 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt lag från dagen för denna dom till dess betalning sker.

BAKGRUND

Fastigheten Y bildades år 1981 genom avstyckning från stamfastigheten X. Stamfastigheten hade både vattenledning samt spill- och dagvattenledningar som gick över styckningslotten, men som inga rättigheter bildades för vid förrättningen. Fastighetsägaren till X, Y E, ansökte hos Lantmäteriet i april 2015 om att ett officialservitut skulle bildas för dessa befintliga ledningar. Den 27 oktober 2016 beslutade Lantmäteriet att bilda ett officialservitut för dessa ledningar och att Y E skulle utge 1 900 kr i ersättning till A S och T S, ägare av Y. Lantmäteriet beslutade även om ersättning till sakkunnig samt om fördelning av förrättningskostnaderna.

YRKANDEN M.M.

A S och T S (Y) har överklagat Lantmäteriets ersättningsbeslut och yrkat att det ska ändras på så sätt att Y E ska utge 100 000 kr i ersättning till dem. De har också yrkat på ersättning för sina rätte-gångskostnader med 8 197 kr.

Y E (X) har bestritt ändring av Lantmäteriets ersättningsbeslut och har, i yttrande inkommet den 16 februari 2017 yrkat att ingen ersättning ska utgå samt att mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäteriets beslut så att också vattenledningen ska ingå i servitutet. Hon får anses motsätta sig att utge ersättning för rättegångskostnader. Vidare har hon för egen del överklagat besluten om ersättning till sakkunnig och om fördelning av förrättningskostnaderna. Därvid har hon yrkat att kostnaden för sakkunnig ska bäras av ägaren till Y och att förrättningskostnaderna ska delas mellan fastighetsägarna X och Y.

A S och T S har i huvudsak utvecklat talan enligt föl-jande. De som nu upplåter sin mark för servitutet ska ha ersättning för marknadsvärdeminskningen på sin fastighet och skälig del av den vinst som uppkommer för den härskande fastigheten X. Det uppstår en marknadsvärdeminskning då servitutet vid underhåll och reparation av altandäckets plintar kommer att utgöra en

belastning för fastigheten. Även vid underhåll av poolanläggningen och eventuellt byte av själva poolkaret så utgör ledningarna från X en belastning och skulle försvåra ett sådant arbete.

Vinsten som uppstår för X ska jämföras med att utan en VA-anslutning har fastigheten ett avsevärt lägre marknadsvärde vid en försäljning. Det har under processens gång visat sig ganska svårt och kostsamt att hitta andra lösningar för en ny VA-anslutning. Härryda kommuns VA-ingenjör har skissat på en lösning västerut som fullt möjlig och då med ett intrång på grannfastigheten Z. Jämfört med den anläggningskostnaden, så är det en stor vinst för X att få behålla ledningarna i befintligt läge.

Det är tämligen osannolikt att när Y bebyggdes, att den dåvarande äga-ren självsvåldigt kopplade på de befintliga ledningarna, utan samråd och samtycke från Xs ägare. Påkopplingen går inte att genomföra utan att driftsstörningar uppstår för exv. spillvattenledningen. De har ägt fastigheten sedan år 1997 och då fanns ledningarna redan ihopkopplade vid tillträdet. Poolanläggningen ligger inte ovanpå de befintliga ledningarna vilket framgår av SWECOs utredning [aktbilaga UT1 i lantmäteriakten, domstolens anm.]. Deras uppfattning är att stoppet i ledningarna inte handlar om en felaktigt monterad ventil, utan det handlar om en rörpackning som blockerat ledningen. Dessutom ligger ledningarna med mycket dåligt fall, vilket kan generera stopp i spillvattenledningen.

Den som ansöker om fastighetsreglering för att bilda ett officialservitut får stå för hela förrättningskostnaden. Även kostnaden när Lantmäteriet anlitar en sakkunnig.

Y E har i huvudsak utvecklat talan enligt följande. Fastigheten Y bildades år 1981 genom avstyckning från fastigheten X. Vid den dåvarande förrättning säkerställde inte Lantmäteriet Xs ledningsdragning för vatten och avlopp som var dragna över den nybildade fastigheten Y och ut till kommunens avsättningspunkt.

När fastigheten Y bebyggdes kopplade man helt enkelt på Xs ledningar utan att fråga och så har det varit tills det blev problem med sättning i avloppsledningen som i sin tur medförde att igenslamning av avloppsledningen uppstod vid flera tillfällen efter 32 år eller år 2013. År 2012 anlade ägaren till Y en poolanläggning ovanpå de befintliga ledningarna. Ägaren till X antog att poolanläggningen kunde vara orsaken till flera igenslamningar. Ägaren av Y är av uppfattningen att problemen med avloppet beror på en felaktigt monterad ventil. Det är enbart ägaren av Y som monterat ventiler så om det är där problemet uppstår eller på grund av anläggandet av poolanläggning spelar ingen roll. För att nu i efterhand säkerställa ledningsdragningen försökte ägaren av X utan resultat att finna en frivillig överenskommelse med ägaren av Y varför ägaren av X tvingades att begära lantmäteriförrättning. Det är alltså ägaren till Y som genom anläggandet av poolen dels orsakat att Lantmäteriet ansett sig tvungen att anlita sakkunnig för att utreda frågan om poolens påverkan, dels genom att utan lov och dessutom felaktigt koppla på Xs ledningar och därigenom eventuellt genom den felaktigt monterade ventilen förorsakat stoppen alternativt genom sättningar på grund av poolanläggning tvingat fram en lantmäteriförrättning. På grund av detta är det inte skäligt att X ska stå för hela ersättningen till sakkunnig och hela ersättningen till Lantmäteriförrättningen. Hon har därför yrkat att kostnaden för sakkunnig ska bäras av ägaren till Y, som orsakat kostnaderna, och att förrättningskostnaderna ska delas mellan fastighetsägarna X och Y.

Ägarna till Y löste under 2016 istället sitt problem genom att dra om sina ledningar till sin förbindelsepunkt hos kommunen och på något sätt har ledningarna kapats så att de inte längre är anslutna till ledningarna från X.

Värdeminskningen skulle bestå i en belastning för fastigheten vid underhåll och reparation av altandäck eller byte av poolanläggning eller själva poolkaret. Att ledningarna från Solsten gick där de ligger kände ägarna till när poolen anlades. Om man kan tala om en värdeminskning beror den ju på att man anlagt en pool ovanpå en befintlig ledning. Naturligtvis skulle det finnas ett lantmäteriservitut för ledningarna från X när Y avstyckades men av någon anledning mis-

sade Lantmäteriet detta då man beslutade om avstyckning. Att det är på så sätt inser alla och alla förstår att det formellt är preskriberat. Trots detta är det ju sedan poolen anlades som problem uppstått i ledningarna.

Det saknas all logik i att ägarna av Y skulle ha ersättning för att grannfastigheten skulle vara mindre värd. Snarare tvärt om. Att ägarna på Y nyttjat ledningarna och avsättningspunkter för X under 35 år utan någon kostnad kan inte vara rimligt och domstolen borde även väga in detta.

När det gäller ortprisanalysen är ett snitt mellan Långenäs och Djupedalsäng ett realistiskt pris.

Att rörledningarna ligger under poolanläggningen råder det ingen tvekan om. Där- emot ligger de inte under själva poolen. Poolanläggningens plintar står ovanför rö- ren och det gör de än idag.

Varför vatten och avloppsfrågan inte löstes när avstyckningen av Y gjordes från X vet ingen, men i efterhand kan man konstatera att Lantmäteriet glömde detta. Ingen av nuvarande fastighetsägare hade kännedom om att detta fel hade begåtts varför det är rimligt att kostnaden för att reda ut detta fördelas mellan parterna.

Ombudskostnaderna bör var och en stå för. När det gäller den externa kostnaden beror den till 100 % på att poolanläggningen tillkommit på Y och bör då bekostas av Y.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (FBL) avgjort målet utan sammanträde.

Lantmäteriets ersättningsbeslut

Beslutet har endast överklagats av A S och T S, som har yrkat att högre ersättning ska utgå. Domstolen kan därför inte besluta om en lägre ersättning än vad Lantmäteriet beslutat. Y Es yrkande i denna del, som

inkom efter besvärstidens utgång, kan därför inte prövas av domstolen. Yrkandet ska därför avvisas.

Lantmäteriet har i sin värderingsutredning (aktbilaga UT2) utgått från råtomtmarkens genomsnittsvärde vilket har bedömts till 1 800 kr/m². Vidare bedömdes att en underjordisk ledning påverkar värdet med 5 – 10 procent av genomsnittsvärdet. I förevarande fall bedömde Lantmäteriet att ett marginalvärde på 5 procent var skäligt. Ersättningen bedömdes till 90 kr/m². Då berörd areal är 21 m² bedömdes ersättningen slutligen till 1 900 kr. Sammanfattningsvis har Lantmäteriet utgått från en vinstfördelning enligt genomsnittsvärdesprincipen vars värde sedan har jämkats ner till 5 procent.

Av 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL framgår att det även ska tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Förutom att avträdande fastighet kompenseras för sin skada (marknadsvärdeminskning) ska man, som framgår ovan, i vinstfördelningsfallen även ta ”skälig hänsyn” till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Det innebär att till den bedömda värdeminskningen ska läggas en skälig andel av den vinst (värdeökning minus kostnader) som uppkommer genom åtgärden. Av förarbetena framgår att med skälig vinstfördelning menas den ersättningsnivå som skulle ha blivit följden av en ”normal frivillig överenskommelse” i en motsvarande situation (prop. 1991/92:127 s. 69). Vad gäller enskilda ledningar, s.k. servisledningar, är därvid inte genomsnittsvärdesmetoden tillämplig. Eftersom en ledning inte innebär att den berörda markytan tas i anspråk utan endast ett utrymme under marken, fungerar inte en ”arealfördelning” enligt genomsnittsvärdeprincipen. Här får alltså någon annan vinstfördelningsmetod tillämpas.

Varken i lantmäteriakten eller i målet finns någon utredning som mark- och miljödomstolen kan lägga till grund för att bestämma den ersättning som ska utgå till ägarna av Y. Förrättningen ska därför i denna del återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Av 5 kap. 13 § FBL framgår att kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Ersättning till sakkunnig utgör också förrättningskostnad enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket FBL och ska ingå i kostnadsfördelningsbeslutet. I målet är det enbart Y Es fastighet, X, som får nytta av den sökta åtgärden. T S och A S fastighet kommer enbart att belastas av officialservitutet. Det är därför inte orimligt att Y E ensam ska stå för förrättningskostnaderna. Att T S och A S har uppfört en poolanläggning över ledningarna föranleder ingen annan bedömning då det inte har funnits någon rättighet för ledningarna som har överträtts. Överklagandet i denna del ska därför avslås.

Y Es yrkande om att också vattenledningen ska ingå i servitutet Yrkandet avser inte något av de beslut av Lantmäteriet som har överklagats och har inte inkommit inom besvärstiden. Yrkandet kan därför inte prövas av domstolen, utan ska avvisas.

Rättegångskostnader

T S och A S har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 8 197 kr inklusive mervärdesskatt för ombudskostnader, varav 7 969 kr för 7,5 timmars arbete och 228 kr för resa. Y E har inte yrkat någon ersättning för rättegångskostnader.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstol efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Part som tappar målet ska, enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken, ersätta motparten hans rättegångskostnad, om inget annat är stadgat. I 18 kap. 4 § finns bestämmelser om hur rättegångskostnadsansvaret ska fördelas när i målet förekommer flera yrkanden och parterna ömsom vinner och förlorar eller när ett yrkande bifalls endast till en del. I båda situationerna kan rätten kvitta kostnaderna eller jämka kostnader-

na, om inte kostnaderna för de olika yrkandena i målet kan särskiljas. Har parten förlorat endast i ringa mån får rätten istället tillerkänna parten full ersättning för kostnaderna.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det endast är Y E som kan sägas ha förlorat i målet samt att hon har förlorat i båda de delar som hon överklagat. Det finns alltså förutsättningar för att tillerkänna T S och A S ersättning för rättegångskostnader i dessa delar. Deras ombud har redovisat tidsåtgången, för den inlaga (aktbilaga 12) där Y Es överklagande kort bemöts, till två timmar. Domstolen anser därför att skälig ersättning kan bedömas vara 1 062 kr för en timmas arbete inklusive mervärdesskatt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 16 oktober 2017.

Susanne Lindblad

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Michelle Alisic.