



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060304

DOM
2019-11-29
Stockholm

Mål nr
F 4555-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-04-09 i mål nr F 2654-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A

2. Riutta samfällighetsförening

c/o x

Rektorsgatan 14

972 42 Luleå

SAKEN

Ersättning med anledning av anslutning av nybildade fastigheter till befintliga gemensamhetsanläggningar

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1547581

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A och **Riutta samfällighetsförening** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att A inte ska betala någon ersättning för anslutning av de nybildade fastigheterna FA och FB till de befintliga gemensamhetsanläggningarna GA 1, GA 2 och GA 3.

A och föreningen har anfört i huvudsak följande: När gemensamhetsanläggningarna bildades 1986 (dragning av väg och sommarvattenledning samt hamnområde) betalades samtliga kostnader av ägarna till FC. Samfälligheterna belastades inte med några kostnader. Ägaren till FA och FB, som nu avstyckats från FC, ska därför inte betala någon ersättning för anslutning till gemensamhetsanläggningarna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det som A och föreningen har anfört föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra några andra bedömningar än de som mark- och miljödomstolen har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig) samt hovrättsrådet Marianne Wikman Ahlberg.

Föredragande har varit Vilma Herlin Hjort.

Skiljaktig mening, se nästa sida

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig och anför följande:

Om en fastighet inträder i en samfällighet ska ägaren utge ersättning till övriga delägare. Ersättning ska utgå för anläggningens värde och föreningens övriga tillgångar, kassa etc. minskat med föreningens förbindelser. Vid bedömningen av anläggningens värde ska den uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt ålder och fortsatta användbarhet (se 37 och 39 §§ anläggningslagen, AL).

I förarbetena uttalas att det i en del fall snarare kommer att bli fråga om ett skälighetsavgörande än en på bokföringsuppgifter och mätbara faktiska förhållanden grundad exakt värdering. Det framhålls vidare att hela värderingen går ut på att fastställa i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att t.ex. en ny delägare får "köpa in sig" i anläggningen. Särskilt när det gäller vägar torde det enligt förarbetena inte sällan framstå som obilligt att ålägga ny delägare skyldighet att ersätta investeringskostnader som ligger långt tillbaka i tiden. Ofta torde det också vara möjligt att få till stånd överenskommelse mellan delägarna i ersättningsfrågan. I övrigt får det överlämnas åt de rättstillämpande myndigheterna att med beaktande av omständigheterna i varje särskilt fall bedöma i vad mån ersättning skäligen bör utgå (se prop. 1973:160 s. 176 f.).

Enligt propositionen är det således en skälighetsbedömning som är den avgörande punkten vid bedömning av anläggningens värde vid inträde i eller utträde ur en gemensamhetsanläggning. Vidare framhålls att det ofta torde vara möjligt att få till stånd en överenskommelse mellan delägarna i ersättningsfrågan. Detta trots att ersättning vid in- eller utträde ut gemensamhetsanläggning inte är en dispositiv fråga enligt 16 § AL.

Bedömningen i aktuellt fall

Att vägen och vattenledningen sannolikt inte utförts av anläggningssamfälligheten utan av markägarna och att de därmed är fastighetstillbehör och fast egendom har ingen betydelse för ersättningsbedömningen i och med att de bildade gemensamhetsanläggningarna innebär en total nyttjanderätt/servitut till de fysiska anläggningarna. Den ersättning som ska erläggas vid inträde avser rätten att ta del i denna nyttjanderätt/servitut.

Om en överenskommelse enligt 43 § AL eller en överenskommelse om ersättningen i samband med beslut enligt 42 a § om inträde i gemensamhetsanläggning finns bör denna vara utgångspunkten för skälighetsbedömningen. Därefter måste en bedömning av skäligheten i detta belopp göras med hänsyn främst till kostnaderna för anläggningens utförande samt till dess ålder och fortsatta användbarhet. I aktuellt fall fanns under förrättningshandläggningen ingen formell överenskommelse men förrättningslantmäta- ren hade i samband med telefonkontakt med samfällighetsföreningens ordförande fått uppgiften att samfällighetsföreningen inte yrkade någon ersättning i samband med inträdet i gemensamhetsanläggningarna. Detta medgivande från föreningen bekräftas av bägge parter likalydande överklagande till mark- och miljödomstolen.

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-11-19 i mål F 4532-14 fanns en överenskommelse om ersättning på 40 000 kr för inträde i gemensamhetsanläggningen medan lantmäteriet fann att skälig och rimlig ersättning för inträdande fastighet uppgick till 5 000 kr. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att varje avvikelse från det belopp som Lantmäteriet vid en egen utredning kommer fram till inte per automatik kan sägas strida mot AL. En överenskommelse kan anses strida mot AL först när beloppet avsevärt avviker från en vid en övergripande bedömning uppskattad skälig ersättning. Mark- och miljööverdomstolen fann därför att den överenskomna ersättningen inte avvek från vad som kunde anses vara skäligt i sådan mån att överenskommelsen kunde anses strida mot AL. Överenskommelsen skulle därför godtas.

I aktuellt mål finns, vid sidan av att parterna är överens om noll kronor i ersättning för anläggningarna, lantmäteriets bedömning av anläggningarnas värde vilka uppgår till:

	Totalt värde	Värde per andel
GA 1	551 250 kr	23 967 kr
GA 2 GA 3	188 000 kr	9 894 kr
	73 800 kr	3 884 kr

Lantmäteriets bedömning av värdet på GA 1, vägen, är gjord med hjälp av lantmäteriets schablonmetod för värdering av väganläggningar. Som ingångsdata i värderingsmodellen används följande indata.

- Faktiska eller schabloniserade värderingskostnader
- Vägens ålder
- Vägens fortsatta användbarhet

Metoden är således mycket schabloniserad och kan enbart ge en mycket grov bild av väganläggningens värde. I fråga om GA 2, vattenledningen, har lantmäteriet gjort en bedömning med en likande metod. GA 3, hamnområdet, har värderats utifrån ett bedömt markvärde.

Med lantmäteriets bedömningar som bakgrund och det förhållande att dessa är tämligen schabloniserade och att parterna är överens om 0 kronor i ersättning bedöms att detta inte kan anses strida mot AL. Detta eftersom det belopp parterna är överens om inte avviker avsevärt från lantmäteriets bedömningar samt att de av lantmäteriet bedömda beloppen är osäkra.

Mot bakgrund av vad som uttalas i förarbetena och med beaktande av omständigheterna i det aktuella fallet finns inte skäl att underkänna parternas gemensamma vilja om ersättningen för inträdet i GA 1, GA 2 och GA 3.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-04-09
meddelad i
Umeå

Mål nr F 2654-18

KLAGANDE

1. A

2. Riutta samfällighetsförening
c/o x
Rektorsgatan 14
972 42 Luleå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 10 september 2018 i ärende nr BD17850, se bilaga 1

SAKEN

Ersättning med anledning av anslutning av nybildade fastigheter till befintliga gemensamhetsanläggningar

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 322237

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se , Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) avstyckade den 10 september 2018 två fastigheter för bostadsändamål från FC i Haparanda kommun. LM beslutade samtidigt, med stöd av 42 a § anläggningslagen (1973:1149), AL, att ansluta de avstyckade fastigheterna till befintliga gemensamhetsanläggningar GA 1 (väg), GA 2 (vattenledning) samt GA 3 (bad- och/eller båtanläggning). LM beslutade också om ersättning för inträde i respektive gemensamhetsanläggning med belopp om 23 967 kr, 9 894 kr respektive 3 884 kr.

LM:s beslut har överklagats i den del som avser ersättning för inträde i gemensamhetsanläggning, dels av Riutta samfällighetsförening (föreningen) som förvaltar GA 1-21, dels av A, ägare av styckningslotterna.

YRKANDEN

Föreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut så att inträdesersättningen för anslutning i samtliga gemensamhetsanläggningar sätts ned till noll kronor.

A har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut så att inträdesersättningen för anslutning i samtliga gemensamhetsanläggningar sätts ned till noll kronor

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Föreningen och A har överklagat var för sig men har anfört samma grunder till stöd för sina yrkanden. De har anfört i huvudsak följande. Vid planområdets upprättande och genomförande (dragning av vägen och sommarvattenledning) har samtliga kostnader bestridits av markägarna vilket innebär att samfälligheten inte har belastats med dessa kostnader. GA 3 har inte aktiverats eftersom något intresse av att bygga en hamn inte har funnits bland samfällighetsföreningens medlemmar. LM:s beslut avseende ersättning saknar därför grund.

DOMSKÄL

Vad mark- och miljödomstolen har att pröva i målet

Mark- och miljödomstolen har att pröva frågan om ersättning för anslutning i gemensamhetsanläggningarna GA 1-21 ska sättas ned till 0 kronor. Av handlingarna i målet framgår att parterna inte har avtalat om ersättning hos LM i enlighet med 43 § AL samt att parterna inte heller har gjort gällande någon sådan överenskommelse i mark- och miljödomstolen. Domstolen prövar därmed frågan om vad föreningen och A anfört utgör skäl för att ändra LM:s beslut om ersättning i förhållande till 37 och 39 §§ AL.

Rättsliga förutsättningar

Av 42 a § andra stycket AL framgår att om LM beslutar om anslutning, ska myndigheten bestämma andelstal och pröva frågan om ersättning enligt 37 § AL.

Enligt 37 § AL ska ägaren av en inträdande fastighet förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen. Av 39 § AL framgår att som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att prövningen ytterst gäller om det med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter kan anses rimligt och rättvist att ersättning utgår vid ändring av delaktigheten i en gemensamhetsanläggning. Vidare understryks att det mer är fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning (prop. 1973:160 s. 259 ff.).

I vilken utsträckning avsteg får göras från anläggningslagens bestämmelser när berörda fastighetsägare medger det, framgår av lagens 16 §. Ersättning för inträde i bestående samfällighet, som regleras i 37 och 39 §§ samma lag, finns inte med i denna uppräkningslista. Frågan om vilken ersättning som ska utgå vid inträde i en bestående samfällighet är därför inte dispositiv.

Ersättningen för inträde i de aktuella gemensamhetsanläggningarna

I målet har det beträffande GA 1-20 anförts att föreningen inte haft några kostnader i samband med att gemensamhetsanläggningarna anlades. Beträffande GA 3 har parterna gjort gällande att anläggningen inte aktiverats då det aldrig funnits något intresse bland medlemmarna att bygga en hamn.

Beträffande GA 3 konstaterar mark- och miljödomstolen att det framgår av protokollet från anläggningsförrättningen då GA 3 bildades, akt 25-F1986-454, att gemensamhetsanläggning för hamn betraktades som färdigställd. Mark- och miljödomstolen anser därför att GA 3 inte har förfallit.

Vid uppskattning av en anläggnings värde enligt 39 § AL ska hänsyn tas till kostnader för utförandet, anläggningens ålder och dess fortsatta användbarhet. Till utförandekostnader anses förutom byggnadskostnaden även kostnad för markåtkomst enligt 13 § AL och förrättningskostnaden ingå. Om någon ersättning för markåtkomsten inte har betalats måste en uppskattning ändå göras av vilken ersättning som skäligen borde ha betalats enligt 13 § AL.

Mark- och miljödomstolen anser att respektive anläggning har ett värde som LM ska beakta. Något stöd i lagtext eller förarbeten för att en anläggnings värde ska uppskattas till noll kronor med anledning av att föreningen inte har haft kostnader vid inrättandet och utförandet finns inte. Av vad som anförts i målet finner mark- och miljödomstolen inte anledning att ifrågasätta LM:s skälighetsuppskattningar. Det saknas därmed skäl att ändra LM:s beslut om ersättning för inträde i respektive gemensamhetsanläggning.

Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 30 april 2019.

Annelie Lipskog

Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har deltagit tingsnotarien Annelie Lipskog, ordförande, och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit tingsnotarien Thomas Sandqvist.