



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

SLUTLIGT BESLUT
2020-10-28
Stockholm

Mål nr
F 3465-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, beslut i dom 2020-03-06 i mål nr F 2112-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A.H.

2. M.H.

3. R.T.

4. S.T.

Ombud för 1–4: P-G.A.

Motpart

1. B.G.

2. I.G.

Ombud för 1 och 2: Advokat T.R.

Dok.Id 1626397

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
---	---	---	----------------	---

SAKEN

Rättegångskostnader i mål om anläggningsåtgärd och fastighetsreglering
berörande fastigheten YY m.fl. i Tjörns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom i fråga om rättegångskostnader endast på det sättet att den ersättning för rättegångskostnader som A.H., M.H., S.T. och R.T. ska betala till B.G. och I.G. bestäms till 141 910 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 mars 2020 till dess betalning sker. Av beloppet avser 90 000 kr ombudsarvode.
 2. B.G. och I.G. ska ersätta A.H., M.H., S.T. och R.T. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 7 500 kr samt ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A.H., M.H., S.T. och **R.T.** har yrkat att den ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen som de ska betala till **B.G.** och **I.G.** ska reduceras med ett belopp som motsvarar mervärdesskatten. De har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

B.G. och **I.G.** har överlämnat åt Mark- och miljööverdomstolen att bedöma om de ska tillerkännas ersättning för mervärdesskatt. De har motsatt sig yrkandet om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen och har inte vitsordat den begärda ersättningen som skälig i sig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL

Mark- och miljööverdomstolen uppfattar det som ostridigt att **B.G.** och **I.G.** bedriver mervärdesskattepliktig näringsverksamhet och att de rättegångskostnader de haft i mark- och miljödomstolen är hänförliga till denna verksamhet. Att det förhåller sig på det sättet får även klart stöd av den utredning som har presenterats i Mark- och miljööverdomstolen. Under sådana förhållanden framstår det som uppenbart att den mervärdesskatt som belöper på ombudskostnaderna m.m. i mark- och miljödomstolen är avdragsgill i deras verksamhet och därmed inte utgör en kostnad för dem. Härav följer att mark- och miljödomstolens beslut om ersättning för rättegångskostnader ska ändras på så sätt att det belopp om 177 155 kr som mark- och miljödomstolen bestämt ska reduceras med $(11\,495 + 1\,250 + 22\,500 =) 35\,245$ kr, motsvarande mervärdesskatten. Det belopp som klagandena ska betala i ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen till **B.G.** och **I.G.** ska alltså bestämmas till $(177\,155 - 35\,245 =) 141\,910$ kr.

Vid denna utgång har klagandena rätt till ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Målet här har enbart gällt frågan om ersättningen för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska innefatta mervärdesskatt, dvs. en ytterst begränsad fråga av enkel beskaffenhet. Skälig ersättning för ombudsarvode

avseende den frågan överstiger inte 7 500 kr. B.G. och I.G. ska alltså förpliktas att ersätta klagandena med detta belopp.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Karin Wistrand och Ralf Järtelius, referent, samt hovrättsassessorn Erik Stålhammar.



Rättelse/komplettering

Dom, 2020-03-06

Rättelse, 2020-03-09

Beslut av: rådmannen Göran Stenman

Mark- och miljödomstolens dom av den 6 mars 2020 innehåller nedanstående uppenbara skrivfel vad gäller beslutet om fördelning av förrättningskostnader.

1. Fastigheterna ZZ och ZY deltar inte i gemensamhetsanläggningen Hede ga:2 och ska därför inte heller ha del i förrättningskostnaderna avseende anläggningsförrättningen.
2. Istället för fastigheterna ZX och XZ har angetts fastigheten ZX två gånger.
3. Vad gäller andelen av den totala förrättningskostnaden för fastigheten XXY har tialtssiffran 1 fallit bort.

Punkten 3 i domslutet ska således rätteligen ha följande innehåll.

3.Förrättningskostnaderna för inrättade av gemensamhetsanläggning ska fördelas enligt följande.

Y	8,33 procent
ZX	8,33 procent
XZ	8,33 procent
XX	4,17 procent
XXX	4,17 procent
XXY	8,33 procent
XXZ	8,33 procent
XYY	8,33 procent
XYX	8,33 procent
XYZ	8,33 procent
XZZ	8,33 procent
XZX	8,33 procent
XZY	8,33 procent

De totala förrättningskostnaderna ska fördelas enligt följande.

YY	6,25 procent
ZZ	12,5 procent
ZY	2,5 procent
ZX	6,25 procent
XZ	6,25 procent
XX	3,13 procent

XXY	16,25 procent
XXZ	6,25 procent
XYY	6,25 procent
XYX	6,25 procent
XYZ	6,25 procent
XZZ	6,25 procent
XZX	6,25 procent
XZY	6,25 procent

**Klagande**

1. A.H.

2. M.H.

3. T.R.

4. S.T.

Ombud för samtliga:
P-G.A.**Motparter**

1. E.A.

Ombud: Advokat M.J.

2. I.B.

3. M.B.

Ombud: Advokat M.J.

4. F.M.B.

5. H.B.

6. K.B.

7. B.C.G.

8. B.A.L.G.

9. E.B.G.G.

Ombud: Advokat T.R.

10. S.A.I.G

Ombud: Advokat T.R.

11. O.O.

12. T.S.

13. D.R.

14. I-M.S-A.

15. G.S.

16. M.v.S.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 18 april 2019 i ärende nr O182554, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering berörande YY m.fl. i Tjörns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut endast på följande sätt.

1. Fastigheterna XX och XXX ska ha andelstalet 0,5 i sektionen för utförande gällande Hede ga:2.
2. Den ersättning som ska utgå till ägarna av fastigheten XXY för överföring av vägkropp till Hede ga:2 bestäms till 100 000 kr, att fördelas enligt de justerade andelstalen för utförande.
3. Förrättningskostnaderna för inrättade av gemensamhetsanläggning ska fördelas enligt följande.

YY	8,33 procent
ZZ	8,33 procent
ZY	8,33 procent
ZX	8,33 procent
ZX	8,33 procent
XX	4,17 procent
XXX	4,17 procent
XXY	8,33 procent
XXZ	8,33 procent
XYY	8,33 procent
XYX	8,33 procent

XYZ	8,33 procent
XZZ	8,33 procent
XZX	8,33 procent
XZY	8,33 procent

De totala förrättningskostnaderna ska fördelas enligt följande.

YY	6,25 procent
ZZ	12,5 procent
ZY	2,5 procent
ZX	6,25 procent
ZX	6,25 procent
XX	3,13 procent
XXX	3,13 procent
XXY	6,25 procent
XXZ	6,25 procent
XYY	6,25 procent
XYX	6,25 procent
XYZ	6,25 procent
XZZ	6,25 procent
XZX	6,25 procent
XZY	6,25 procent

Mark- och miljödomstolen avslår överklaganden i övrigt.

A.H., S.T. R.T. och M.H. ska solidariskt utge ersättning för rättegångskostnader till

- Advokaten T.R.s huvudmän med 177 155 kr inkl. moms, varav 90 000 kr exkl. moms avseende ombudsarvode och
- Advokaten M.J.s huvudmän med 42 500 kr exkl. moms för ombudsarvode.

På rättegångskostnadsersättningarna ska utgå ränta enligt lag.

Det åligger Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten.

BAKGRUND

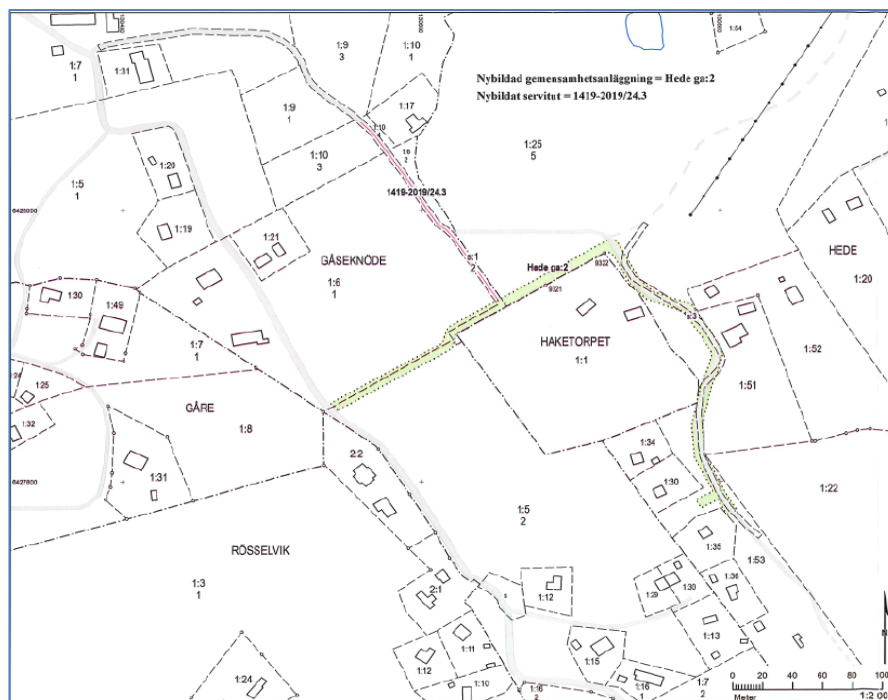
Lantmäteriet beslutade den 10 december om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg i viss sträckning (Hede ga:1 i Tjörns kommun) samt om andelstal m.m. Förrättningsbesluten överklagades och fastställdes i allt väsentligt av Mark- och miljöverdomstolen i dom den 16 december 2016 (mål F 8066-15). Den ersättning som skulle utgå enligt ersättningsbeslut betalades emellertid inte i tid, varför anläggningsbeslutet upphörde att gälla. Hede ga:1 avregistrerades till följd härav.

M.B. (fastigheten XXY), E.A. (fastigheten XXY), O.O. (fastigheten XZ), B.G. (fastigheten YY), I.G. (fastigheten YY), K.B. (fastigheten XZY) och T.S. (fastigheten XXZ) ansökte den 4 februari 2018 om bildande av gemensamhetsanläggning identisk med den avregistrerade Hede ga:1.

Med bifall till ansökan beslutade Lantmäteriet den 18 april 2019 om inrättande av ny gemensamhetsanläggning för väg, Hede ga:2, med samma sträckning som den avregistrerade Hede ga:1. Deltagande fastigheter är YY (0,4), ZX (0,2), XZ (4), YYY (2) samt XXX (0,5), XXY (0,8), XXZ (10), XYY – XYZ (10 för samtliga), XZZ (8), XZX (8) och XZY(10). Förutom beslut om andelstal (för utförande 1 för samtliga fastigheter och för drift och underhåll vad som anges inom parentes ovan) meddelade i förrättningen beslut om att bl.a.

- Förrättningskostnaderna ska betalas av ägarna till berörda fastigheter enligt följande
 - o XXY 15,8 %
 - o ZZ 12,5 %
 - o ZY 2;5 %
 - o Övriga fastigheter 5,8 % vardera.
- Upphäva vägrättigheter enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL) till förmån för fastigheterna XXX och XZ
- Avregistrera avtalsrättigheter för väg till förmån för fastigheterna XZZ och XZX.
- Bilda nytt servitut för väg bildades till förmån för XZ belastande samfälligheten Gåseknöde s:1,

- Den väg som är anlagd inom YY och XXY och som ska ingå i gemensamhetsanläggningen överförs till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ska vara samfällad för dessa fastigheter.
- Ersättningen ska utgå till ägarna till berörda fastigheter enligt följande.
 - YZ 1 000 kr
 - XX 37 368 kr
 - XXY 138 060 kr
 - XZZ 1 000 kr
 - XZY 1 000 kr



Förrättningen har nu överklagats av ägarna till XX (A.H.), XXX (M.H., R.T. och S.T.), XZZ (R.T. och S.T.) och XZX (M.H.).

YRKANDEN M.M.

A.H. (fastigheten XX) har yrkat att

- fastigheten XX inte ska delta i gemensamhetsanläggningen Hede ga:2 eller, i andra hand, att domstolen ska bestämma andelstalet för utförande för XX till noll, innefattande att XX inte ska delta i den ersättning som kan komma att beslutas utges till ägarna till XXX och XXY.

- XX ska befrias från skyldigheten att utge ersättning för förrättningskostnader.
- gemensamhetsanläggningen till honom ska betala 148 000 kr för ianspråktagandet av till XX hörande vägrättighet.
- gemensamhetsanläggningen för övrigt intrång i form av insyn m.m. – om vägen utefter XX:s norra gräns ingår i gemensamhetsanläggningen – till honom ska betala 18 000 kr.
- envar av ägarkonstellationerna för fastigheterna XXZ (T.S.), XYY (I-M.S-A.), XYX (G.S. och D.R.), XYZ (B.G. och B.C.G.) samt XZY (H.B. och K.B.) till honom ska betala 8 300 kr i ersättning för att gemensamhetsanläggningen tar i anspråk till XX hörande vägrätt.

S.T. R. T. och M.H. (fastigheterna XXX, XZZ och XZX har, som de slutligen bestämt sin talan, yrkat

1. Att Lantmäteriets beslut att upphäva XXX:s vägrättighet bildad enligt EVL, akt 14-STE-1784, ska undanröjas, innebärande att vägrättigheten för XXX och avtalsservituten till förmån för XZZ och XZX ska bestå, varvid mark- och miljödomstolen ska fastställa att fastigheterna XXX, XZZ och XZX inte har någon skyldighet att delta i någon gemensamhetsanläggning som omfattar någon annan väg än befintlig väg i vilken XXX har vägrätt.
2. Om gemensamhetsanläggningen ska bestå utan deltagande av fastigheterna XXX XZZ och XZX som ska ha bibehållen vägrätt enligt ovan
 - a) att besluten att XZ ska erhålla servitut för utfart söderut och om upphävande av XZ:s officialservitut norr ut ska upphävas, alternativt att ägarna till fastigheterna ZX och XZ för upphävd vägupplåtelse för XXX solidariskt till ägarna till fastigheten XXX ska betala 43 680 kr.
 - b) att den bildade gemensamhetsanläggningen till ägarna av fastigheten XXX ska betala 19 414 kr för dess andel i Hede s:3 samt för vägupplåtelse till Hede ga:2 i den vägrätt som tillhör XXX utge 76 440 kr.

3. Om gemensamhetsanläggningen ska bestå och fastigheterna XXX, XZZ och XZX tvångsvis beslutas delta och till XXX hörande vägrätt samt till XZZ och XZX hörande servitutsrätt upphört
 - a) att besluten att XZ ska erhålla servitut för utfart söderut och om upphävande av XZ:s officialservitut norr ut ska upphävas
 - b) att fastigheterna YY, ZX, XZ och XXY inte ska delta i gemensamhetsanläggningen.
 - c) att andelstalet för utförande för XXX, XZZ och XZX bestäms till noll, vilket innefattar att dessa tre fastigheter inte ska betala ersättning som ska betalas av anläggningssamfälligheten.
 - d) att XXX, XZZ och XZX inte ska betala några förrättningskostnader.
 - e) att delägarna i samfälligheten Gåseknöde s:1 solidariskt till ägarna av fastigheten XXX ska betala 327 600 kr för ianspråktagande av till XXX, XZZ och XZX hörande vägrättigheter inkluderande tillhörande vägkropp.
 - f) att gemensamhetsanläggningen för ianspråktagande av väg på Hede s:3 till ägarna till fastigheten XXX ska betala 19 414 kr för dess andel i Hede s:3 och 76 440 kr för vägupplåtelse till Hede ga:2 i den vägrätt som tillhör XXX.

G.S. och D.R. (fastigheten XYX) har förklarat att de aldrig varit med på att anlägga ny väg och att de vill ha kvar den väg som de kört på tidigare.

Övriga parter har bestritt ändring.

Parter har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

A.H. har till grund för sin talan i huvudsak anfört följande.

Fastighet XX är ett gammalt båtsmanstorp som genom förrättning enligt enskilda väglagen år 1955 formellt fick en egen tillfartsväg över fastigheten YY. Denna vägrätt är ett vägskafte för XX hörande till fastigheten

med ensamrätt då man enligt EVL skulle bilda en vägsamfällighet om det var två eller flera fastigheter som behövde använda samma väg för utfart. Vägområdet uttogs till sju meters bred vid gränsen mot XX och smalnade sedan av till fem meter vid Hasselviksvägen med avfasning vid vägvavslutningen. Denna utfartsväg är väg som Hagson medvetet hållit i enkelt skick för att inte locka obekanta att ta vägen in till XX samt för att minska risken för inbrott.

Ägarna till YY tog i anspråk till XX hörande vägområde med befintlig väg och grävde bort häck och vägkropp samt byggde upp en ny vägkropp om ny väg norr om ZZ:s gräns i direkt anslutning till denna. Härigenom har de exponerat bostaden på ZZ för insyn som den tidigare varit förskonad ifrån. XX har fram till nu haft enskild väg fram till fastigheten och varit helt ostörd av vägtrafik då den väg som ligger öster om fastigheten ligger bakom en bergknalle. Detta är en kvalitet som är högt skattad då det innebar att hela norra/östra delen XX:s trädgård varit ostörd av trafik och insyn. Anmärkas bör att inga av de vägdelar som byggts av ägarna till YY och XXY uppfyller den byggtekniska standard som Vägverkets rapport 2001:9 föreskriver.

Deltagande i Hede ga:2

XX har kvar sin utfartsrätt enligt akt 14-STE-1783. Lantmäteriet har tagit in XX i gemensamhetsanläggningen mot hans bestridande. ZZ har trots detta kvar sin utfartsrätt då denna rätt inte rubbats av förrättningen. Av NJA 2006 s.747 framgår att en ”officialrätt” som inte rubbats vid förrättningen kvarstår och att XX således har ograverat kvar sin utfartsrätt i och med att denna rätt inte rubbats av anläggningsbeslutet. XX:s utfartsväg kan därför inte stängas av så att denna utfartsrätt hindras. Inte heller blir den blivande trafiken på Hede ga:2 av den art att XX:s trafik hindras. Av detta följer att det inte är av väsentlig betydelse att XX ska delta i beslutad gemensamhetsanläggning. Han ska därför inte heller ska betala förrättningskostnader.

Om XX ansluts till gemensamhetsanläggningen ska inte fastigheten delta i utförandet då den väggkropp som finns ovanpå XX:s egen väggkropp kommer att överlåtas till gemensamhetsanläggningen utan ersättning av ägarna till YY och att det saknas skäl för fastigheten att betala något avseende övriga vägsträckor som ingår i Hede ga:2. Det är självklart att han inte ska drabbas av byggkostnader för väg som han dels motsatt sig och som uppkommit genom att man självsvåldigt ockuperat hans väg.

Andelstal

Hans andelstal för utförande ska nedsätts till noll om XX intvingas i gemensamhetsanläggningen. Enligt rättsfallet MÖD F 9601-16 ska en fastighet som har en ordnad utfartsväg inte belastas mer än vad som behövs för att bibehålla denna utfart.

Ersättning tomtskäft

Den ersättning som utdömdes av Mark- och miljööverdomstolen i mål F 8066-15 avseende Hede ga:1 om 36 000 kr var det belopp som då yrkades av ägaren till XX. Det var således inte någon bedömning från MÖD. Huvudprincipen är att vid ersättning till XX för avstående av sin vägrätt ska varje kvadratmeter av en ”tomt” ha samma värde oavsett var den är belägen. I dessa sammanhang brukar man inte skilja på om vägskaftet är upplåtet med äganderätt eller servitutsrätt. Till markvärdet kommer värdet av anläggningar på marken. I förekommande fall bör ersättningen var den samma vare sig om aktuellt område tillförs eller frångår XX. Vad avser tomtvärden kan konstateras att de köp som legat till grund för senaste fastighetstaxeringen pekar på en prisnivå på småhustomter under åren 2014 – 2016 på en prisnivå på 1,3 miljoner kronor samt en försäljning av ZZZ på 1,5 miljoner 2018-02-07. Det ger att en obebyggd tomt på 1500 – 2 000 kvm i samma läge som XX har ett marknadsvärde ej understigande 1,3 miljoner. Då XX är en stor fastighet på 1,4 ha bedöms den kunna styckas i två till fyra småhustomter om man jämför med storleken på nära liggande fritidsfastigheter på Hede. Detta indikerar ett markvärde på ZZZ på åtminstone $(2 - 4) \times 1,3 = 2,6 - 5,2$ miljoner vad avser rent markvärde.

Tomtytan med skaft uppgår till $1\,4500 + 600 = 15\,100$ kvm. Genomsnittsvärdet blir då $2\,600\,000 - 5\,200\,000 / 15\,100 = 172 - 244$ kr/kvm. Ett markvärde på 244 kr/kvm ger för en normaltomt på 1 200 kvm inom området ett pris på 292 800 kr vilket är långt under fastighetstaxeringens riktvärde på samma tomt som är 650 000 kr eller 542 kr/kvm.

Med utgångspunkt från ovan är det därför skäligt att räkna med ett värde av 210 kr/kvm då detta värde ligger på en nivå på mindre än halva taxeringsvärdet för en tomt. Detta ger en ersättning för upplåtelsen av tomtskafte med $210 \times 600 = 126\,000$ kr. Till detta kommer ersättning för den väggropp som finns under påbyggd väg vilken värderas till 20 000 kr vilket ger ett totalt belopp av $126\,000 + 22\,000 = 148\,000$ kr.

Ersättning för intrång

Ersättning yrkas för att det fram till nu ostörda läget som hans bostadsdel haft inkräktats genom att man i direkt anslutning till tomtgränsen vid bostadshuset med trädgård byggt väg på XXY varför skapats insyn och störning som inte tidigare funnits vilket medför att marknadsvärdet sjunker på denna del. För att återställa detta skyddade läge har här räknats med att man planterar en tujahäck eller liknande som insynsskydd mot väg. Här har räknats med att det krävs en häck på 45 meters längd á 400 kr/lm planterad och klar, totalt 18 000 kr.

Vinstdelning

Han har rätt till del i den vinst som uppstår vid tillskapandet av en gemensamhetsanläggning. De fastigheter som stiger i värde till följd av att de får en laglig tillfart till sina fastigheter är XXZ, XYY– XYZ och XZY då det är endast dessa fastigheter som i dag saknar laglig tillfart. Det är svårt att göra en individuell bedömning av respektive fastighets värdestegring efter avdrag för omkostnader i form av förrätningskostnader och upprustning av vägar. Schablonmässigt kan utgå från att varje fastighet minst stiger med 100 000 kr i värde efter avdrag för uppkomna kostnader. Vid en vinstfördelning med 50/50 fås att varje fastighet ska i vinstdelning

erlägga totalt 50 000 kronor för hela vägsträckan. Då XX upplåter uppskattningsvis 80 meter av totalt 480 meter ger detta att vardera fastigheten ska såsom vinstdelning erlägga 8 300 kr till honom.

S.T., R. T. och M.H. har till grund för sin talan i huvudsak anfört följande.

Sedan 60 år tillbaka finns en väg som tillkommit genom uttagande av väg år 1955 enligt EVL till förmån för XXX och belastande dels ett då övergivet samfällt vägområde tillhörigt Gåseknöde s:1 samt ett område tillhörigt XXY på vilken fanns en körväg (akt 14-STE-1784). Vägen har med stöd av förrättningen anlagts av ägarna till XXX och är mycket stabilt byggd med en väggropp av sten och har nöjaktigt fungerat som tillfartsväg härefter. Vägen fungerar och har sedan dess tillkomst fungerat som enda tillfartsväg till fastigheterna ZX, XZ, XXX, XXZ, XYY-XYZ, XZZ-XZY.

Den trafik som genereras är, då i princip alla fastigheter är fritidsfastigheter förutom ZX som är obebyggd samt XZZ på vilken finns ett äldre bostads-hus som kan utnyttjas för permanentboende, koncentrerad till maj – augusti. Utanför denna period är trafiken försumbar och rör sig om några trafikrörelser i månaden. Att så är fallet kan direkt konstateras då vägmitt är/blir gräsbevuxen. Vägens driftkostnader är försumbara då den endast vid behov behöver grusas, skrapas och trummor rensas.

Befintlig väg genererar inte några miljöstörningar då befintlig bebyggelse ligger på betryggande avstånd från vägen i förhållande till genererad trafik. Det saknas därför skäl att tillskapa ytterligare en väg till Hede-fastigheterna. Fastigheterna XZZ och XZX har rätt att använda vägen med stöd av i XXX inskrivna vägservitut.

Ny väg

Av utredning från Norconsult framgår att nyanlagd väg inte är klar utan det krävs ytterligare arbeten för ca 125 000 kr inklusive moms för att få denna sträcka i godkänt skick. Till detta kommer upprustning av befintlig väg uppskattat till 125 000 kr för att även denna väg ska ges en godtagbar standard.

Enligt förrättningsbeslut ska delägarna i Gåseknöde s:1 fritt ta över befintlig väg och ägaren till XZ utan kostnad få servitut i del av vägen för ny utfart. Det är orimligt att de dels ska frångivas sin befintliga väg och dels behöva betala för en ny väg som de inte har behov av.

Påståendet att bostadshuset på ZZ störs av den lilla trafik som sker på vägen skulle vara störande är mycket förvånande: Om detta varit en störningskälla kunde man för länge sedan ha flyttat vägen längre ifrån bostadshuset på ZZ.

XXX hörande vägrätt innefattande att till XZZ och XZX hörande servitutsrätt ska bestå.

Lantmäteriet har ifrågasatt de avtalsservitut som intecknats till förmån för XZZ och XZX i XXX. Utfartsvägen är fast egendom till XXX. Det föreligger därför inget hinder mot att upplåta servitut i utfartsvägen. Alternativt kan man tolka till XZZ och XZX upplåtna officialservitut avseende utfartsväg som avseende den till XXX hörande befintliga utfartsvägen. Då oklarheter funnits om huruvida Hedefastigheterna har rätt att använda denna väg har ägarna till XXX medgivit ovanstående fastighetsägare att kostnadsfritt få i fastigheten XXX inteckna avtalsservitut avseende rätt till väg i XXX. Hitintills har intecknats avtalsservitut till förmån för XZZ och XZX, vilka är avstyckade från XXX, för att tillförsäkra dessa fastigheter att formell vägrätt i XXX:s väg.

Då i förrättningen inte till XXX hörande väggropp överförts till någon annan fastighet vare sig enskilt eller som samfälld får väggroppen som fortfarande ska nyttjas av fastighetsägare anses som tillhörig XXX. Detta då fast egendom inte

kan omvandlas till lös egendom utan att den borttages eller överförs med stöd av 12a § anläggningslagen (1973:1149; AL) i samband med upphävande av till XXX hörande vägrätt.

Villkor för upphävande

För att upphäva en vägrätt så måste de i 35 § AL angivna villkoren vara uppfyllda. Det konstateras att ägarna till fastigheterna XXX, XZZ och XZX fortfarande använder och har behov av sin väg fram till sina fastigheter. Denna väg är stabilt byggd och kräver inget annat än ett minimalt underhåll för att även framgent kunna användas som tillfartsväg.

De fastighetsägare som kan yrka på att vägrätten ska upphävas är delägarna i Gåseknöde s:1 samt ägarna till XXY. En fastighetsägare som har en väl fungerande tillfartsväg som inte kräver annat än minimalt underhåll kan inte tvingas att delta i en ny annan väg med mindre att befintlig väg orsakar synnerligt men för de fastigheter som berörs av befintlig väg. Något påstående om synnerligt men har inte framförts vad avser störningar gentemot i anslutning till befintlig väg angränsande bebyggelse eller på annat sätt och finns inte heller i anslutning till befintlig väg. Till detta kommer att denna befintliga väg kommer att bestå och fortsättningsvis avses användas av XZ och delägarna i Gåseknöde s:1 och XXY för eget bruk.

Något klart behov av omprövning i annat fall har inte framkommit i förrättningen.

För det fall XXX, XZZ och XZX hörande vägrätt på befintlig väg består och gemensamhetsanläggningen består för övriga deltagande fastigheter.

Detta scenario innebär att fastigheterna XXX, XZZ och XZX kvarstår vid sina utfartsrättigheter avseende befintlig väg och ska inte ingå i den gemensamhetsanläggning som Lantmäteriet inrättat genom sitt beslut. Övriga fastigheter kommer således att ingå i gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna ZX och XZ saknar skäl att omorientera sin utfart åt söder då man i dag har en kortare och bättre laglig utfart åt norr. Om fastigheterna ZX och XZ ska ha ny utfart åt söder kommer de självständigt att behöva tillgång till en delsträcka på till XXX hörande befintlig utfartsväg vilken de i dag inte har rätt till. Vartill kommer att XXX upplåter till gemensamhetsanläggningen dels såsom upplåtande av en del av den befintliga utfartsvägen och såsom delägare i Hede s:3 en befintlig vägsträcka. För dessa upplåtelser vill ägare av XXX ha ersättning.

Den vägsträcka som fastigheterna ZX och XZ behöver ta i anspråk för utfart på befintlig väg uppskattas till 100 meter. Av de uppgifter som lämnats av ägarna till YY och XXY har hitintills lagts ut 275 473,50 kr för den nya vägsträckan. Härtill kommer ett uppskattat belopp om 125 000 kr för färdigställande av denna vägsträcka. Detta ger en total uppskattad kostnad på 400 473,50 kr för 220 meter väg eller 1820 kr/lm. Om man med utgångspunkt från Lantmäteriets handbok, Värdering av tomtanläggningar vid intrång (LMV 1988:17) uppskattar det tekniska nuvärdet av dess hundra meter väg till 60 % av kostnaden för nyanläggning av väg fås att befintlig väg betingar ett värde av 1092 kr/lm.

En skälig ersättning för en upplåtelse av 100 meter befintlig väg tillhörande XXX med hänsyn till att XZZ och XZX har servitutsrätt uppskattats därför till $1092 \times 100 \times 0,4 = 43\,680$ kr att gemensamt erläggas av ZX och XZ. Härutöver skall gemensamhetsanläggningen Hede ga:2 betala ersättning för en upplåtelse av 100 meter befintlig väg tillhörande XXX med hänsyn till att XZZ och XZX har servitutsrätt med 43 680 kr.

Slutligen ska XXX såsom delägare i Hede S:3 för 160 meter upplåten väg för sin andel i den samfällda vägen erhålla av gemensamhetsanläggningen $1820 \times 0,4 \times 160 \times 0,16667 = 19\,414$ kr. Då vägen är av enklare slag uppskattas det tekniska nuvärdet till 40 % av kostnader för nyanläggning.

Ersättningar i det fall XZ, YY, ZX och XXY inte deltar i Hede ga:2 och XXX, XZZ och XZX erhåller andel 0 i utförande.

Detta innebär att fastigheterna XZZ och XZX i sin helhet kompenseras för sin förlust av sina utfartsservitut som ersättes av delägarskap i Hede ga:2 utan att behöva betala något härför. I detta fall är det endast XXX som är ersättningsberättigad dels för sin förlust av befintlig väg och dels som upplåtare av Hede S:3. Ersättning från delägarna i Gåseknöde S:1 som har att solidariskt ersätta XXX för vägkroppen med 300 meter väg med ett tekniskt nuvärde av $300 \times 1092 = 327\ 600$ kr.

Ersättning från ägarna till XXY som har att ersätta XXX för vägkroppen med 110 meter väg med ett tekniskt nuvärde av $110 \times 1092 \times 0,5 = 60\ 060$ kr. Tekniska nuvärdet har minskats med hälften då XXY har vid förrättning år 1955 getts rätt att nyttja XXX:s utfartsväg.

Ersättning från gemensamhetsanläggningen till XXX upplåtelse av 100 meter befintlig väg tillhörande XXX har med hänsyn till att XZZ och XZX:s servitutsrätt kvarstår uppskattats till $1\ 092 \times 100 \times 0,7 = 76\ 440$ kr.

Slutligen ska XXX såsom delägare i Hede S:3 för 160 meter upplåten väg för sin andel i den samfällda vägen erhålla av gemensamhetsanläggningen $2960 \times 0,4 \times 160 \times 0,16667 = 31\ 574$ kr. Då vägen är av enklare slag uppskattas det tekniska nuvärdet till 40 % av kostnader för nyanläggning.

Ersättning för fastighetstillhör, vägkropp

Väggkostnaderna kan uppdelas i två delar avseende dels ersättning för befintliga väganläggningar som inte berör Hede ga:2 och dels tillkommande kostnader avseende Hede ga:2 för inlösen av befintliga vägar och dels färdigställande av vägar.

Enligt Lantmäteriets beslut ska delägarna i Hede ga:2 till ägarna till XXY utge 138 060 kr för väganläggning. Till detta kommer enligt av Norconsult gjord

utredning kostnader dels för att färdigställa den nyanlagda vägdelen från Hasselviksvägen upp till befintlig väg i nordöstra hörnet av XX. Denna kostnad har uppskattats till 125 000 kr inklusive moms. Därutöver har Norconsult uppskattat att den befintliga väg fram till vändplanen behöver upprustas vilket uppskattats till 125 000 kr inklusive moms. Härtill kommer inlösen av till XXX hörande väg som kommer att ingå i Hede ga:2 samt ersättning för XXX:s andel i vägen Hede S:3. Dessa ersättningar har såsom framgår av punkt 5 ovan uppskattats till $76\,440 + 19\,414 = 89\,854$ kr under förutsättning att XZZ och XZX inte deltar i denna betalning.

Utöver detta så begär XZZ och XZX ersättning för att de intvingas i gemensamhetsanläggningen och därmed kan tvingas betala mark och upprustningskostnader. Här är det skäligt att istället för att yrka på obestämda belopp till följd av ovanstående så är det enklast att XZZ och XZX ges andelstalet 0 vad avser utförande. Vad avser XXX så yrkas även här på andelstalet 0 för utförande.

Fastigheterna XXX, XZZ och XZX ska inte behöva delta i de kostnader som uppstår till följd av att några vill ha en ny utfartsväg trots att det finns en befintlig som klart uppfyller alla ställda krav utifrån den trafikmängd som alstras i Hedeområdet.

A.H., R.T., S.T. och M.H. har vidare gemensamt anfört följande.

Tidigare förrättning

Lantmäteriet har avstått ifrån att pröva väsentlighetsvillkoret, båtnadsvillkoret, yrkande om befintlig väg samt proportionalitetsvillkoret. Utöver den prövning som sker genom anläggningslagen och fastighetsbildningslagen ska även göras en prövning enligt proportionalitetsprincipen i tvångsfallen.

En ny ansökan om anläggningsförrättning ska oavsett tidigare avgöranden prövas utifrån de förutsättningar som föreligger vid den senare prövningstidpunkten.

Befintliga vägar

En kärnfråga i målet är hur man ska betrakta de vägrätter som tillkommer XXX och XX. Upplåtelse enligt EVL är en s.k. begränsad sakrätt som inte innefattar inlösen av mark. Begreppet begränsad sakrätt används i EVL på officialrättigheter på grund av att upplåtelsen kan gå utöver vad som innefattas i begreppet officialservitut.

Av förrättningarna framgår att båda upplåtelseerna avser byggande av ny väg enligt 6 § EVL. 3 § EVL anger att såsom byggande av väg anses förutom anläggning av ny väg även omläggning och förbättring av väg. I kommentaren till EVL i Norstedts Väglagarna så framgår att om man höjer vägstandard utöver vad som av ålder tillämpats så är detta att räkna som byggande. Detta innebär att oavsett om det vid upplåtelse tillfället funnits en enkel körväg faller den bilväg som anlades av XXX år 1956 helt inom ramen för byggande av väg i enligt med 6 § EVL. Detta innebär att uppbyggd väggropp utgör fast egendom till XXX. En väg byggd med stöd av 6 § EVL får enbart disponeras av den fastighetsägare som byggt vägen, här ägaren till XXX och XX. Då upplåtelsen till XX är en enskild tillfartsväg har ägaren själv suverän bestämmanderätt över hur vägen ska utformas för att tillgodose sitt behov. För att kunna ta i anspråk ett med stöd av EVL upplåtet vägområde så måste man först begära en förrättning enligt anläggningslagen och få frågan prövad utifrån 35 § AL.

Väsentlighetsvillkoret

Då fastigheterna XXX, XZZ och XZX redan har en fullt fungerande tillfartsväg och därför inte uppfyller väsentlighetsvillkoret i 5 § AL kan de inte intvingas i en ny gemensamhetsanläggning som inte tillför dem någon fördel i förhållande till dagens situation och där de kommer att avkrävas betydande kostnader för vägbyggen som de inte vill delta i. Man kan inte kunna vända på frågeställningen som här skett och utifrån ett yrkande på en ny vägsträckning tvinga fastighetsägare att tvångsvis avstå ifrån sin befintliga utfartsväg med skälet att andra fastighetsägare vill ha en annan utfart och härutöver tvingas delta i byggkostnaderna för den nya vägen då man redan har en utfartsväg. Till stöd för detta åberopas MÖD mål F 1492-17 där

det framgår att "Om fastighet redan är utrustad med en separat anläggning som fyller samma funktion, bör som regel anslutning inte komma i fråga. (Se prop. 1973:160 s. 151). Grund saknas för att upphäva vägrätten för XXX och därmed även XZZ och XZX med stöd av grunden väsentligt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på förhållandena.

YY och XXY uppfyller inte väsentlighetsvillkoret. YY gränsar med långsidan utefter Hasselviksvägen och all mark som kan nås genom Haketorp svägen kan på ett enklare sätt nås direkt från Hasselviksvägen varför väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt. Vad avser XXY så nås det lilla område som gränsar mot gemensamhetsanläggningen genom en traktorväg utgående från Långedalsvägen varför inget behov finns för de små transporter som finns att ta annan väg varför även för denna fastighet är inte väsentlighetsvillkoret uppfyllt.

ZX och XZ har sin utfart riktad mot norr ut till Hasselviksvägen över Gåseknöde S:1 och till XXX hörande utfartsväg. För ZX uppenbarligen sedan vägen blev byggd år 1956 och för XZ allt sedan fastigheten bildades. XZ fick vid avstyckningen servitut för utfart åt norr på Gåseknöde s:1. Ur denna synpunkt så saknas skäl för att upphäva befintlig servitutsrätt för XZ speciellt som sträckan till Hasselviksvägen blir längre om man ändrar utfartsriktning än om man behåller nuvarande servitutsutfart. Utfartssträckan blir 630 meter mot 210 meter för att nå samma punkt på Hasselviksvägen vid utfarten från ZZZ. Detta innebär att det helt saknas skäl för både ZX och XZ att ta väg söder ut över den s.k. Haketorp svägen.

Båtnadsvillkoret

Deras fastigheter saknar helt behov av ny väg då deras befintliga utfartsvägar gott fyller deras behov. För övriga berörda fastigheter saknas behov av ny väg utan den sedan 60 år använda vägen fyller de kommunikationsbehov som finns.

Lokalisering

Av 8 § AL framgår att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. I detta begrepp innefattas en prövning utifrån både vägsträckning, standard och ekonomi innebärande att det är normalt att en befintlig vägsträckning prioriteras framför en ny vägsträckning om den befintliga vägsträckningen är godtagbar i förhållande till trafikflöde och störningar inkluderande att kostnaden för denna befintliga väg är lägre än att bekosta en ny väg. Det eftersträvas således inte att ta fram en optimal väg om befintlig väg uppfyller de behov som finns. Här kan konstateras att befintlig väg som fungerat i 60 år med råge uppfyller de krav som ställs med hänsyn till det minimala trafikflödet som är koncentrerat till sommartid

8 § AL föreskriver att man inte ska tillskapa nya väglösningar som är kostnadskrävande om det redan finns ett annat godtagbart alternativ som uppfyller kommunikationskravet med lägre kostnader och att detta alternativ kan genomföras utan tvångsmedel.

Andelstal

Andelstal för utförande ska bestämmas främst utifrån den nytta som en fastighet har av anläggningen. Detta innebär att fastigheter som saknar behov av ny väg inte ska belastas av kostnader. En fastighet som har en utfart över en annan väg än den som man intvingas i ska slippa delta i utförandet av beslutad anläggning eller så ska andelstalet nedsättas långt under det som övriga fastigheter som inte har sin vägfråga ordnad tilldelas.

Detta innebär vad avser XX att då dess vägrätt består ska i förekommande fall om fastigheten intvingas i gemensamhetsanläggningen ges andelstalet noll vad avser utförande.

Vad avser XXX, XZZ och XZX så ska då dessa fastigheter ha vägrätt hänsyn tagas till detta så att om de intvingas i gemensamhetsanläggningen ska de också ges

andelstalet noll vad avser utförande. Det får anses klart strida mot proportionalitetsprincipen att först avtvinga dessa fastigheter sin vägrätt och därefter ge dem ett högt andelstal för utförande. En fastighet som XXX som är en obebyggd fastighet innehållande delvis skogbevuxen mark och delvis impediment och som helt omfattas av strandskydd har en mycket liten nytta av en ny väg. Även av denna anledning bör andelstalet för utförande för XXX vara noll eller nära noll

Ersättning

Vad avser ersättning till XXY för på spekulation byggd vägkropp saknas skäl att ersätta denna kostnad. Detta är en helt onödig kostnad då fastigheterna XX och XXX, XZZ och XZX har egna rättsligt skyddade utfartsvägar som helt fyllt deras krav.

Förrättningskostnader

Fastigheterna XX, XXX, XZZ och XZX har redan egna rättsligt skyddade utfartsvägar som de tvingas avstå ifrån. Nyttoeffekten för dessa fastigheter är minimal och att de därför även här inte bör debiteras förrättningskostnader. Specifikt gäller detta XXX som är en obebyggd fastighet belastad med strandskydd

Proportionalitetsprincipen

I enlighet med NJA 2018 s.753 ska utöver den prövning som sker i enlighet med fastighetsbildningslagen och anläggningslagen även ske en fristående proportionalitetsprövning i varje enskilt fall med stöd av 2:15 regeringsformen om egendoms- skydd. Denna prövning ska ske utifrån ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening.

Det finns inte något skäl för att bygga någon ny väg då det finns en befintlig väg som tjänat de boende i Hede sedan 60 år tillbaka och som är fullt tillfredställande i förhållande till den trafikmängd som alstras. Befintlig väg är så förlagd att den inte skapar några faktiska störningar gentemot de boende efter vägen varför det ur denna

synpunkt saknas skäl att flytta vägen till en annan plats. De boende i Hede har erbjudits att få avtalsservitut på befintlig väg intecknad i XXX utan kostnad för att formellt säkra deras utfart som under femtio år av vägen existens inte varit ifrågasatt förrän nu av ägarna till YY. För förvaltning kan man här också om så önskas bilda en samfällighetsförening för förvaltning av denna väg. Detta innebär att villkoren om ändamålsenlighet och nödvändighet inte är uppfyllda

Till XXX finns sedan 60 år en laglig utfartsrätt på befintlig utfartsväg som är tillfartsväg till berörda Hedefastigheter. Den vägkropp som finns har byggts av XXX varför vägkroppen är fast egendom hörande till XXX. Fastigheterna XZZ och XZX som är avstyckade från XXX har genom i XXX intecknade avtalsservitut en klar rätt att nyttja XXX:s utfartsväg. Övriga fastigheter i Hede har erbjudits utfartsservitut i XXX utan krav på ersättning varför skäl saknas att tillskapa ny väg. Det saknas därför helt skäl att med tvång såsom Lantmäteriet gjort ta ifrån fastigheterna XXX, XZZ och XZX deras utfartsrätter.

Den väg som Lantmäteriet beslutat inrätta som gemensamhetsanläggning har byggts på enskilt initiativ utan stöd av något beslut i lantmäteriförrättning av ägarna till YY och XXY. Beslutet att tvinga fastighetsägare att avstå från befintlig väg och istället intvinga deras fastigheter i en ny inte iordningställd väg utan att få ersättning för sin egen väg samt därutöver tvingas att betala ersättningar för utbyggnad av ny väg plus förrättningskostnader härför strider mot proportionalitetsprincipen i strikt mening.

B.G. och I.G. har i huvudsak anfört följande.

Den fråga som nu ska prövas av Mark- och miljödomstolen är i huvudsak redan prövad av såväl Lantmäteriet som Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen i tidigare process mellan år 2014-2016. Oavsett rättskraften i Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-12-16, mål nr F 8066-15, har förhållandena sedan dess förändrats endast i det avseendet att förutsättningarna och skälen för att inrätta blivande Hede ga:2 i sträckningen "Haketorpsalternativet" har blivit än starkare.

I den del som avser upphävande av vägrättighet för XXX har frågan inte tidigare avgjorts, men Lantmäteriet har fattat ett riktigt beslut på de grunder som framgår av beslutsskäl.

Lantmäteriet har vidare fattat ett riktigt beslut både vad avser inrättande av gemensamhetsanläggning, vägrättighet, andelstal och ersättning samt upphävande respektive nybildning av vägservitut för XZ.

Det är otvetydigt att det finns ett behov och fördelar för berörda fastigheter av att ha en gemensam utfart med frågor om framtida skötsel formligt bestämd och det är också av väsentlig betydelse för samtliga. Någon beaktansvärd opinion emot att inrätta gemensamhetsanläggningen finns inte.

Av intresse är att ett flertal fastigheter helt saknar utfartsrätt, och i synnerhet saknar utfartsrätt enligt den sedan tidigare befintliga vägen (benämnd alternativ 1). Att denna väg tidigare har använts i brist på andra alternativ är inget hållbart argument, i synnerhet inte längre, då det nu finns ett annat alternativ av betydligt bättre kvalitet i alla avseenden. Den bedömning som ska ske, ska vidare göras med framtida behov i sikte, dvs. det vägalternativ som ska väljas ska gälla för de behov som finns och kan komma att finnas för lång tid framöver, inklusive en möjlig och trolig ökad trafikering, trafikering med större och tyngre fordon etc. I en sådan situation är det av vikt att bedöma de olika alternativa vägarnas bärighet, bredd, kurvor, närhet till bebyggelse och förstås även risk för framtida konflikter. Det gäller även i hög grad för ägarna till XXX, XZZ och XZX.

Klagandena anmärker att XX ska tvingas vara med och betala utförande/inlösen med samma andelstal som övriga deltagande fastigheter beträffande övriga vägdelar trots att dessa inte kommer att brukas av XX. Detta är en konsekvens av att någon sektionsindelning, inte gjorts. Lantmäterimyndigheten har alltså funnit det skäligt besluta att alla deltagande fastigheter ska ha samma utförandeandelstal i hela gemensamhetsanläggningen, vilket är ett korrekt beslut. Det finns

nämligen ingen anledning till att Hagson mer än övriga delägare skulle gynnas av att B. och I.G. inte begärt någon ersättning för den väg som de låtit anlägga på YY. Det kan också konstateras att Hagson fått en betydande ersättning för det officialservitut som XX inte längre behöver.

Klagandena har framfört felaktiga påståenden, bland annat att den väg som XXX haft rätt att använda enligt en år 1955 gjord förrättning enligt EVL skulle ägas av och utgöra fast egendom till XXX, vilket är fel. Vägen som XXX genom nämnda förrättning fick rätt att använda sammanföll med en befintlig samfälld väg (numera registrerad som Gåseknöde s:1) och den upprustning som var aktuell skapade ingen äganderätt för XXX. Vägen har nyttjats såväl före som efter 1955 och nyttjas fortfarande bland annat av ZZ, ZY, ZX och efter år 1969, med stöd av servitut, även av XZ. Någon exklusiv rätt uppläts alltså inte år 1955 för XXX.

Vägen i Haketorpsalternativet har utförts i hela sin sträckning. Vägen är i mycket gott skick. Uppgiften om att det krävs ytterligare arbeten till en hög kostnad för att få vägen i Haketorpsalternativet i "godkänt skick" tillbakavisas.

I frågan om utredning om kostnader har verkligheten givit svar. Helhetskostnaden för att uppföra denna väg är känd och betydligt lägre än kostnaden för att sätta Alternativ 1 i stånd och avsevärt lägre än den av klagandenas konsult uppskattade kostnaden. Underhållskostnader för framtiden kommer – i vart fall under lång tid – att vara låga för Haketorpsalternativet, på grund av att vägen är anlagd på ett fullgott sätt enligt dagens standard och på grund av att den är ny. Den är dessutom i jämförelse med Alternativ 1 betydligt kortare, rakare, planare och ligger längre bort från bebyggelsen samt får en betydligt bättre anslutning till Hasselviksvägen.

Det ska i sammanhanget påpekas att någon upprustning av sträckan öster/söder om XX inte är föreskriven i anläggningsbeslutet varför det ankommer på delägarna i blivande Hede ga:2 själva att avgöra i vad mån denna vägsträcka ska rustas upp.

Sammanfattningsvis är bildande av gemensamhetsanläggning för Haketorpsalternativet det som bäst uppfyller väsentlighets- och båtnadsvillkoren och innebär minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, på de grunder som tidigare slagits fast och som alltjämt är giltiga. Vid sådana förhållanden och då XXX erhåller utfart genom deltagande i Hede ga:2 kan konstateras att fastighetens vägrättighet enligt 1955 års förrättning (akt 13-STE-1784) är överflödigt och ska upphävas.

Det finns inte en sådan skillnad mellan å ena sidan ett officialservitut tillkommet enligt 6 § EVL eller 49 § AL och å andra sidan "vanliga servitut" som klagande gör gällande. Avgörande för om en upplåten rätt enligt 6 § EVL eller 49 § AL utesluter att ägaren till den belastade fastigheten, eller annan som kan ha intresse att använda det för väg upplåtna området, är om en väg som enligt 2 kap 1 § jordabalken (1970:994; JB) ska anses utgöra tillbehör till den härskande fastigheten byggts eller inte. Även i det propositionsuttalande som klagandena åberopar framgår klart att det är den väg som härskande fastighet bygger som inte får användas.

Att en upplåtelse enligt 6 § EVL eller 49 § AL alltid ska anses innebära en totalupp-låtelse med rätt att utestänga andra är inte korrekt. Ett servitut får ju i sig aldrig innebära en totalupplåtelse (14:1 JB) för i så fall skulle det inte vara en begränsad sakrätt utan i stort sett innebära detsamma som äganderätt.

Eftersom XXX inte haft någon äganderätt till vägen och får en betydligt kortare, rakare och över huvud taget bättre väg än tidigare samt kommer att slippa ensam bära underhållsansvaret för en ca 375 meter lång väg, ska inte heller någon ersättning utgå med anledning av upphävande av 1955 års vägrättighet.

Eftersom var och en av fastigheterna XXZ, XYY-XYZ och XZY vid bildandet erhållit servitut avseende rätt att använda Hede s:3 för utfart och XXY äger del i Hede s:3 och därmed redan har rätt att använda den, ska någon ersättning inte heller betalas till XXX för ianspråktagande av väg på Hede s:3.

Ersättning utöver vad Lantmäteriet kommit fram till ska över huvud taget inte utgå. Frågan om ersättning till ägaren av XX är sakprövad av Mark- och miljööverdomstolen i ovan nämnda dom och ersättningsfrågorna i övrigt är också korrekt bedömda av Lantmäteriet. Mark- och miljööverdomstolens beslut är prejudicerande vad avser ersättning till ägaren av XX, varför större sammanlagd ersättning än 37 368 kr (efter uppräknings enligt KPI) inte ska betalas. Eftersom XX inte upplåter någon mark för gemensamhetsanläggningen och inte heller får sitt officialservitut upphävt eller inskränkt måste denna ersättning för övrigt enbart ha avsett vinstdelning, varför någon ytterligare ersättning avseende vinstdelning i vart fall inte ska betalas.

Klagandena hänvisar till att även proportionalitetsprincipen måste beaktas i målet. I den delen kan konstateras att vid alla slag av ingrepp i egendomsskyddet ska nödvändigheten av intrånget balanseras mot den skada den enskilde drabbas av till följd av intrånget. Det ska också finnas ett allmänt intresse av att intrånget sker. I det här målet finns ett angeläget allmänt intresse av att ordna utfartsrätterna på ett för framtiden hållbart sätt. Vidare leder intrånget inte till att någon mister en äganderätt eller för den delen inskränks i en möjlighet att utöva en tidigare rättighet, i det här fallet att fara till och från sin fastighet på ett säkert och funktionellt sätt. Man har kvar en rättighet och dessutom på ett bättre sätt till en rimlig kostnad. Den inskränkning som reglerna om skydd av egendom tar sikte på är inte för handen i detta mål.

G.S. och D.R. har anfört följande. De har aldrig varit med på att lägga en väg längs med familjen Hagsons tomt. De vill ha kvar deras välfungerande väg som de kört på i nästan 32 år.

H.B. och K.B. har anfört i huvudsak följande. Lantmäteriets beslut är rimligt för alla inblandade parter när det gäller rättigheter, skyldigheter, andelar i väg etc. Det har inte framkommit något nytt i sak som gör det skäligt att överklaga beslutet från Lantmäteriet. ”Hedefastigheter” behöver en väg till deras fastigheter som är lagligt förankrad och har hela tiden kunnat tänka oss flera olika lösningar och har senast överlåtit åt Lantmäteriet att besluta om bästa

alternativ. De tillbakavisar yrkandet om att XZY felaktigt fått den ersättning som rätteligen skulle tillfallit XZX, då det av Lantmäteriets värderingsutredning visar att XZY skall erhålla 1000 kr i ersättning för område som tas i anspråk på XZY.

Det finns redan en väg och diskussionen har ju varit vilken sträckning vägen skall gå och inte om de skall få en väg eller inte. Det är då inte rimligt att anta att värdet på Hedefastigheterna stiger bara för att de får åka på Haketorpsalternativet. Som det står i överklagan så är de erbjudna att utan kostnad få servitut för att nyttja den väg som de kört på i mer än 60 år. Trots detta så valde de att låta Lantmäteriet besluta om vägalternativ och accepterade valt alternativ trots att det för dem är ett dyrare alternativ. Den enda fastighet som möjligtvis får en värdestegring är XX då det nu till den fastigheten finns en nybyggd bra väg som kommer skötas av en samfällighetsförening till för Haketorpets en mycket ringa kostnad p.g.a. lågt andelstal i samfälligheten.

När ärendet kring servitut för väg för ”Hedefastigheterna” var uppe på Lantmäteriet så visade det sig att det även kommit in ett ärende rörande upphörande av vägrätter. På mötet så bad de uttryckligen Lantmäteriet hålla isär dessa två ärenden då ärendet kring vägrätter för XXX, XZZ och XZX endast berör ett fåtal intressenter samt att de inte ville infektera det första ärendet än mer. Det var ingen på möten som ville att dessa två ärenden skulle slås ihop. Trots allas uttryckliga önskan så valde Lantmäteriet att slå ihop ärendena och nu finns ett överklagande där endast ett fåtal är inblandade i båda ärendena, vilket är mycket olyckligt.

T.S. har i huvudsak anfört följande.

Han har hela tiden tolkat sitt servitut som att han hade rätt att bruka befintlig väg (vägalternativ 1). Det var först i samband med att ärendet var hos MÖD som domstolen informerade om att Hede Fritidsfastigheter inte hade någon rätt att använda befintlig väg (vägalternativ 1) och att denna dom inte gick att överklaga. Det faktum att domen inte går att överklaga, innebar att XXZ endast kan vara med att bilda

en samfällighetsförening. Olika anledningar gjorde att det tidigare anläggningsbeslutet förföll. Därmed föll anläggningsbeslutet. MÖD:s dom upphörde inte att gälla, på grund av brister eller felaktigheter i själva domen, utan på grund av andra anledningar.

Eftersom XXZ inte har en laglig och fungerande väg att använda (och uppenbarligen aldrig har haft), kändes det högst angeläget att så snart som möjligt erhålla denna lagliga och fungerande väg. Av den anledningen ansökte han (tillsammans med bl.a. övriga Hede Fritidsfastigheter) hos Lantmäteriet om gemensamhetsanläggning på Haketorpsalternativet.

Han med flera, har påpekat för Lantmäteriet att ansökan inte gällde en inkludering av upphävning av en vägrätt. De fastigheter som ansökt om upphävning av vägrättighet, måste själva, med ett eget Ärendenummer, stå för den ansökan. XXZ med flera, har inte varit med i ansökan om att upphäva en vägrättighet och kommer således inte att betala ev. kompensation till den fastighet som blir av med vägrättigheten. XXZ (samt övriga Hede Fritidsfastigheter) kommer inte heller att betala Lantmäteriets ev. administrationskostnad för att upphäva vägrätten. Det påpekades även att en sådan upphävning kommer att förlänga processtiden. Lantmäteriet tog uppenbarligen ingen hänsyn till detta, i och med att de inkluderade upphävning av vägrätten.

Klagandena har angett att det tillkommer kostnader ang. sträckning öster/söder om ZZX. Då det gäller yrkad ersättning av Hagson, borde hänsyn tagas till att han fått en mycket bättre väg än den han hade tidigare, vilket höjer värdet på hans fastighet.

B.G. och B.G. har i huvudsak anfört följande.

Som ägare av fritidsfastighet i det aktuella området har ståpunkten från början varit att få till en förrättning för den mest kostnadseffektiva väglösningen. När därför Lantmäteriet förordat och beslutat om vägalternativet Haketorpet ansåg de att det alternativ hade bäst möjlighet att gå igenom. Därför ansökte de, tillsammans med

övriga, om en gemensamhetsanläggning för nämnda vägalternativ. De vill också påpeka att de inte varit med och ansökt om att upphäva vägrättighet eller servitut. Detta är något Lantmäteriet får stå för. Den ersättning som Hagson yrkar på anser de vara helt orimlig utifrån bl.a. tidigare beslutad ersättning om 36 000 kr.

Thomas Simonsson, H.B., K.B., B.G. och L.S. har gemensamt tillagt bl.a. följande.

Hede Fritidsfastigheter har inte varit med och sanktionerat något vägbygge på XXY. Att ägaren till XXY valde att anlägga en väg på sin egen mark, kunde inte Hede Fritidsfastigheter påverka. Hede fritidsfastigheter fick under våren 2018 flera skrivelser från Taupitz, Hermanson och deras ombud, där man ville ha med Hede Fritidsfastigheter, via avtalsservitut, på befintlig väg. De fick även en färdig ansökningsblankett, färdig att skriva under. De avvisade förslaget på grund av att de inte kunde tänka sig den osäkerhet som avtalsservitutet innebär, samt att de inte vill var beroende av XXX, vilket hade kunnat uppstå i och med en sådan konstellation. Det känns angeläget att åter påpeka att Hede Fritidsfastigheter inte själva har beslutat att välja bort "befintlig väg" för sina in- och utfarter. Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom noterat att några befintliga rättigheter för Hede Fritidsfastigheter, att använda "befintlig väg" (Alternativ 1) för utfart, inte finns. Hede Fritidsfastigheter kunde således endast rätta sig efter domen, då den dessutom inte gick att överklaga. Hede Fritidsfastigheter har inte agerat felaktigt.

L.S. har bl.a. anfört att processen beträffande gamla vägrättigheter eller servitut bör brytas och behandlas i eget ärendet som endast berör de enskilda sakägarna.

E.A. och M.B. har i huvudsak anfört följande. Vägsträckningarna har benämnts "Vägalternativ 1" respektive "Haketorpsalternativet". Frågan är uppe till prövning för andra gången. Mark- och miljööverdomstolen har vid den första prövningen fastslagit att Haketorpsalternativet är den vägsträckning som enligt 8 § anläggningslagen ska väljas, vilket Lantmäteriet verkställde.

Dessvärre kom Lantmäteriets förrättningsbeslut att förfalla då betalning av intrångsersättning inte erlades i tid.

Lantmäteriet har vid förevarande förrättning – den andra prövningen – ställts inför samma sakförhållanden. Den enda materiella omständigheten som skiljer sig är att en väg anlagts i enlighet med sträckningen Haketorpsalternativet. Anläggningskostnaden är därmed känd och vägen är befintlig. Under dessa förutsättningar saknas skäl att göra en annan bedömning av de grundläggande sakförhållandena än vad Mark- och miljööverdomstolen gjort. Lantmäteriet har dessutom valt att upphäva de något oklara rättigheter som ansetts föreligga för vissa fastigheter avseende Vägalternativ 1. Mot bakgrund av att tvistigheter kring förevarande utfartsfråga har pågått under mycket lång tid och drivits av personkonflikter snarare än av rationella överväganden, är det till fördel för samtliga parter att Lantmäteriet upphävt de omtvistade rättigheterna i samband med att utfartsfrågan över Haketorpsalternativet nu är fastlagd. Det minimerar förhoppningsvis grogrunden för framtida konflikter och ytterligare kostnadsdrivande lantmäteriförrättningar.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet den 16 december 2019. Härvid har hållits vittnesförhör med E.S. och H.J., båda uppgivna sakkunniga vad gäller vägar.

DOMSKÄL

Målet gäller frågan om väg för fastigheter inom trakterna Hede och Gåseknöde i Tjörns kommun. Under handläggning vid Lantmäteriet och i domstol har olika vägalternativ utretts och bedömts. Mark- och miljööverdomstolen har den 16 december 2016 i mål F 8066-15 bedömt att det finns förutsättningar att inrätta gemensamhetsanläggning enligt det s.k. Haketorpsalternativet och fastställt Lantmäteriets beslut att inrätta gemensamhetsanläggningen Hede ga:1. Lantmäteriet har i den nu överklagade förrättningen inrättat gemensamhetsanläggning med samma sträckning, Hede ga:2.

Mark- och miljödomstolen har nu att pröva Lantmäteriets beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning och upphävande och ändring av rättigheter m.m. Mark- och miljödomstolen är självfallet inte bunden av Mark- och miljööverdomstolens dom ovan utan bedömningen ska grundas på föreliggande omständigheter och vad som har anförts i målet. Det är dock ofrånkomligt att Mark- och miljööverdomstolens bedömning i domen av den 16 december 2016 ändå har viss tyngd i sammanhanget.

Mark- och miljööverdomstolen prövar först om förutsättningarna för att inrätta en gemensamhetsanläggning är uppfyllda, vilka fastigheter som i så fall ska ha del i anläggningen samt vilka andelstal dessa fastigheter ska åsättas för utförande. Därefter bedöms yrkandena avseende upphävande och ändring av rättigheter samt slutligen frågor om ersättningar och fördelning av förrättningskostnader.

Tillämpliga bestämmelser vid inrättande av gemensamhetsanläggning

Enligt 5 § anläggningslagen AL får gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Vidare följer av 6 § AL att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Denna s.k. båtnadsbedömning tar sikte på anläggningsföretaget som sådant. Anläggningen ska således medföra fördelar som överväger de därmed förenade kostnaderna och olägenheterna. Med olägenhet avses varje ekonomisk olägenhet samt besvär eller obehag som har ekonomisk betydelse. Kostnaderna ska även vägas mot andra olägenheter som exempelvis trafiksäkerhet.

Enligt 8 § AL ska gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Vid denna prövning ska de befintliga rättsliga belastningarna, t.ex. servitutsrätter, och faktiskt pågående vägtrafik inte beaktas (se RH 2006:24). Detta motiveras av att det annars skulle vara i princip omöjligt att flytta en olämpligt lokaliserad

väg till ett bättre läge. Vid prövningen av om ansökt gemensamhetsanläggning ska inrättas ska således bortses från eventuella servitutsrättigheter för fastigheterna XXX, XZZ och XZX.

Mark och miljödomstolens bedömning vad gäller beslutet att inrätta gemensamhetsanläggning

R.T., S.T. och M.H. har yrkat att fastigheterna XXX, XZZ och XZX inte ska delta i gemensamhetsanläggningen samt beslutet att upphäva vägrättigheten till förmån för fastigheterna XXX bildad enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL), akt 14.STE-1784, ska upphävas. Härvid uppkommer bl.a. frågan hur den befintliga utfarten påverkar bedömningen av om det är av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att ha del i gemensamhetsanläggningen Hede ga:2.

Befintlig utfart – den norra utfarten, vägalternativ 1 – har nyttjats under lång tid av bl.a. fastigheterna XXX, XZX-XZX, XZ, XXZ, XYY-XYZ, XZY och delägare i Gåseknöde s:1. Det finns emellertid inte någon rättsligt ordnad väghållning för denna utfartsväg. Vägen är såvitt framkommit delvis byggd på snäckskalssand. Den är stensatt mot ängsmark och har en varierande bredd, som mest ca 3 meter. Siktförhållandena vid utfarten mot Hasselavägen är dåliga mot norr och vägen passerar mellan brukningscentrum på ZZ och bostadsfastigheten ZZZ.

Mark- och miljööverdomstolen har vid syn kunnat konstatera att det skulle krävas förbättringsåtgärder för att göra den befintlig nordliga utfarten lämplig för trafik till bostadsfastigheter och att den inte uppfyller dagens krav på vägstandard, trafiksäkerhet och samhällsservice. Den norra utfartsvägen har således inte godtagbar standard och inte heller trafiksäker utfart. Vägen kan inte anses utgöra ett långsiktigt hållbart alternativ för utfart.

Utfart via den av Lantmäteriet beslutade Hede ga:2 innebär bättre vägstandard, ökad trafiksäkerhet, ca 200 meter kortare väg för klagandefastigheterna XXX, XZZ och XZX, lägre underhållskostnader och därtill en rättsligt ordnad väghållning.

Hede ga:2, Haketorpsvägen, utgör sammantaget ett påtagligt bättre alternativ än den norra utfarten för fastigheterna XXX, XZZ och XZX. Det får därför anses vara av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att få del i Hede ga:2.

För fastigheterna XZ och ZX innebär utfart söderut till Hede ga:2 en klar förbättring som får anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna. Kravet på väsentlig betydelse får anses uppfyllt även för jordbruksfastigheterna ZZY och ZXX och övriga motparter, däribland fastigheten XYX som har behov av en rättsligt reglerad utfartsrätt.

A.H. har yrkat att den av honom ägda fastigheten, XX, inte ska delta i gemensamhetsanläggningen. Den utfartsrätt som föreligger för fastigheten ZZX har inte rubbats av förrättningen och gemensamhetsanläggningen hindrar inte fastigheten från att ta väg i enlighet med utfartsrätten. Vägrätten utgör inte hinder mot att tvångsansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen. Ett deltagande i gemensamhetsanläggningen medför att fastigheten XX – till skillnad från idag – får tillgång till väg med erforderlig standard och rättsligt ordnad väghållning. De olägenheter som kan följa med ett deltagande i gemensamhetsanläggningen får anses försumbara. Behovet och standard för väg ska bedömas utifrån fastighetens ändamål och inte efter nuvarande fastighetsägares behov och önskemål. Ett deltagande i gemensamhetsanläggningen får mot bakgrund av det anförda anses vara av väsentlig betydelse även för fastigheten ZZX.

Sammantaget får det anses vara av stor vikt för berörda bostadsfastigheter att ordnad väghållning garanteras på ett långsiktigt och hållbart sätt och att denna rätt knyts till fastigheterna. Väsentlighetsvillkoret i 5 § AL är således uppfyllt för samtliga fastigheter som enligt Lantmäteriets beslut ingår i Hede ga:2.

För Hede ga:2 återstår viss iståndsättning av vägen över fastigheterna ZZY och ZXX. Genom vad som framkommit vid syn och vittnesförhör bedömer domstolen att motparternas uppgift om att återstående åtgärder inskränker sig till påförande av slitlager till en beräknad kostnad om 20 000 kronor framstår som rimlig. Förutom dessa kostnader ska vid båtnadsbedömningen beaktas förrättningskostnader samt de ersättningar som ska utgå.

Inrättandet av gemensamhetsanläggning innebär att deltagande fastigheter får rättsligt tryggad utfart med fastställda regler för förvaltningen samt högre vägstandard och bättre trafiksäkerhet för utfart mot Hasselavägen. Detta innebär en betydande värdeökning för samtliga deltagande fastigheter.

Även med hänsyn till aktuella ersättningsfrågor, som utvecklas senare i domen, bedömer mark- och miljödomstolen att tillkommande värdeökning väl överstiger kostnaderna för återstående åtgärder på utfartsvägen, lantmäteriförrättningen och ersättningar i övrigt. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är därmed uppfyllt.

Den av Lantmäteriet bildade gemensamhetsanläggningen, Hede ga:2, innebär för det absoluta flertalet fastigheter en kortare och rakare utfartsväg än den befintliga norra utfarten. Hede ga:2 har vidare fördelar bestående i mindre störningar för befintlig bebyggelse och en bättre anslutning till Hasselviksvägen (aspekter som ska beaktas, se NJA 1993, sid 7). Befintlig nordlig utfart är vidare i behov av större iståndsättningsarbeten till betydande kostnader om vägen långsiktigt ska kunna nyttjas av bostadsfastigheter.

Mot bakgrund av det anförda bedömer mark- och miljödomstolen att en beslutad gemensamhetsanläggning innebär att ändamålet för anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Beslutad gemensamhetsanläggning är därför förenlig med principen om lokalisering i 8 § AL.

Andelstal för utförande

Andelstalen för utförande ska fördelas främst efter den nytta berörda fastigheter har av anläggningen. Enligt förarbetena till anläggningslagen avses med fastighetens nytta den värdehöjning som anläggningen innebär för fastigheten, minskad med eventuella enskilda fullföljdskostnader, anpassningsförluster o.d. I förarbeten till anläggningslagen anges gällande andelstal för utförande att det inte finns utrymme för att befria någon fastighet från bidragsskyldighet, utan varje fastighet ska åsättas andelstal (prop. 1973:160 s. 215). Lantmäteriet har åsatt samtliga deltagande fastigheter andelstal 1 för utförande.

Domstolen har ovan bedömt att det för klagandenas fastigheter, XXX, XZZ och XZX respektive ZZX, är av väsentlig betydelse att få del i Hede ga:2 som innebär ordnad förvaltning, lägre kostnader och bättre vägstandard jämfört med nuvarande utfartsrätt. Det är således till nytta för dessa fastigheter att ha del i Hede ga:2.

Inrättandet av Hede ga:2 innebär att de deltagande fastigheterna delar på kostnaderna för att uppnå erforderlig vägstandard och en ordnad väghållning som är till nytta för samtliga deltagande fastigheter. Det finns sålunda inte skäl för att någon fastighet ska ges andelstalet 0 för utförande.

Berörda bostadsfastigheter får anses ha ungefär lika stor nytta av Hede ga:2 och bör därför ges samma andelstal, det av Lantmäteriet bestämda andelstalet 1. Nyttan för bostadsfastigheten XX är dock pga. fastighetens lokalisering påtagligt mindre än för övriga bostadsfastigheter, varför andelstalet bör sättas ned till 0,5 för denna fastighet. Samma andelstaltal bör åsättas fastigheten XXX, som är en obebyggd jordbruksfastighet.

Befintliga servitut tillkomst och rättsförhållande

XXX har 1955 erhållit rättighet för utfart norrut med stöd av 6 § EVL, vilken paragraf lyder som följer: ”Är för fastighets ändamålsenliga brukande av synnerlig

vikt att väg för den fastighet bygges över annan fastighets område och kan ej i sådant lända till märkligt men för den senare fastigheten, skall därifrån upplåtas den mark som åtgår till vägen”.

Begreppet bygga i 6 § EVL innefattar inte bara anläggande av väg utan även t.ex. breddning av befintlig väg och inbegriper även t.ex. upptagandet av gångstig (se Väglagarna, A Bexelius, V Körlof, upplaga 1958 sid 182).

Såvitt framkommit i målet fanns vid tidpunkten för bildande av 1955 års servitut en väg av enklare slag inom upplåtet området inom Gåseknöde s:1 och fastigheten XXY samt har den upplåtna rättigheten för fastigheten XXX skett på samfällad väg för Gåseknöde s:1 och på befintlig väg över fastigheten XXY. I för-
rättningsprotokollet från år 1955 framgår också att den samfällda vägen och vägen över fastigheten XXY är befintliga vägar och upplåtelsen avser även rätning av kurvor samt anläggande av diken.

Om avsikten med upplåtelsen var att den 1955 befintliga vägen efter förbättringsåtgärder skulle övergå till fastigheten XXX som fastighetstillbehör skulle förrättningen ha medfört att delägare i Gåseknöde s:1 inte längre skulle ha rätt att använda den samfällda vägen. Inget tyder på att detta var avsikten med upplåtelsen. Vid avstyckning från fastigheten ZX år 1970 erhöll vidare fastigheten XZ rätt att för utfart begagna samfällad väg, Gåseknöde s:1, vari stamfastigheten har del i, något som motsäger att avsikten varit att vägen skulle utgöra fastighetstillbehör till fastigheten XXX. Det finns inte heller anledning anta att de åtgärder för vägen som utförts av tidigare ägare av fastigheten XXX har genererat en ny väggropp som utgör fastighetstillbehör till fastigheten XXX.

Fastigheterna XZZ och XZX har dels servitut för utfart i fastigheten XXX:s andel i samfällad väg som tillkom vid avstyckning och dels senare in-tecknat avtalsservitut i fastigheterna XXX. XZZ och XZX har med stöd av officialservitutet rätt att nyttja samfällad väg på Hede s:3 men inte den samfällda vägen på

Gåseknöde s:1. För att avtalsservitutet ska vara gällande ska dessa avse fastighets-tillbehör till fastigheten XXX, dvs. väggkroppen ska tillhöra fastigheten XXX. Då så inte är fallet är avtalsservitutet för fastigheterna XZZ och XZX inte rättsligt gällande såvitt avser Gåseknöde s:1 eftersom varken delägare i Gåseknöde s:1 eller ägare av avgränsande mark, fastigheterna Gåseknöde YZ, XZ, ZY, ZX, och XXY har medgivit servitut för fastigheterna XZZ och XZX.

Servitut - rättigheter

Vägrättigheten för fastigheten XXX har bildats enligt den numera upphävda EVL, varför prövning avseende upphävande av rättigheten ska ske enligt bestämmelserna i AL, närmare bestämt lagens 35 §. Av denna bestämmelse följer att en fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning får prövas vid en ny förrättning under förutsättning att

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan,
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning

Som framgår ovan har domstolen funnit att det för Hede fastigheten XXX är av väsentlig betydelse att delta i Hede ga:2. Förhållandena får därför anses ha ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på servitutsfrågan. De ändrade förhållandena medför att fastigheten XXX inte längre har behov att använda utfarten norrut på bl.a. Gåseknöde s:1. Det finns därför skäl att ompröva och upphäva vägrätten från år 1955. Vidare bör avtalsservitutet för fastigheterna XZZ och XZX avregistreras som en följd av att fastigheten XXX:s rättighet upphävs.

Gällande nytt servitut för fastigheten XZ på Gåseknöde s:1 har detta stöd av ingivna överenskommelser och skrivelser. Som angetts ovan utgör inte väggkroppen på Gåseknöde s:1 fastighetstillbehör till fastigheten XXX och fastigheten XXX:s rättighet för utfart ska upphävas. Vid sådana förhållanden berörs inte fastigheten XXX av det tillkommande servitutet inom Gåseknöde s:1. Under alla förhållanden saknas skäl upphäva servitutet.

Ersättning

Frågor om ersättning för upplåtelse av utrymme regleras i 13 § AL, vari hänvisas till 5 kap. 10 - 12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988; FBL). Ersättningen ska i förevarande fall bestämmas med stöd av vinstfördelningsreglerna i 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL. Utöver ersättning för minskning i marknadsvärde ska "skälig hänsyn" tas till utrymmets värde för tillträdaren. I förarbetena anges att den grundläggande principen bör vara att vinst fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en normal, frivillig överlåtelse (se prop. 1991/92:127 s. 68 f).

Ersättningen ska sålunda bestämmas efter någon av metoderna för vinstfördelning och domstolen har först att bedöma vilken princip som ska gälla för vinstfördelning. Enligt praxis finns fyra metoder att bestämma ersättning vid vinstfördelning vilka är genomsnittsvärdeметoden, likadelning, fördelning efter fastigheternas värdeförändring eller skälighet (ersättning med råge).

Ersättning bör i förvarande fall bestämmas med tillämpning av genomsnittsvärdeметoden eller fördelning efter fastigheternas värdeförändring. Genomsnittsvärdeметoden är tillämplig när mark tas i anspråk med servitutsrätt, vilket enligt praxis kan jämföras med tomtbildning, dvs. när rättigheten är nödvändig för fastighetens ändamål, bostad. Det leder till att ersättning för rättighet kan bestämmas med genomsnittsvärdeметoden (se rättsfallet MÖD 2015:10 från Mark- och miljööverdomstolen).

Vad gäller metoden att ersättning ska bestämmas efter vinstfördelning grundat på värdeförändring är det svårt att bestämma värdeökningen för deltagande fastigheter med ett bestämt belopp och hur värdeökningen (vinsten) ska fördelas mellan belastande fastigheter. Med denna bakgrund bör genomsnittsvärdeметoden användas för en skälig vinstfördelning, en ordning som i praxis brukar tillämpas när mark tas i anspråk för kortare utfart utanför detaljplanelagt område. Det innebär att vinstfördelning med stöd av värdeförändring inte ska ske och därför avslås yrkandet om ersättning för värdeökning om 8 300 kronor/deltagande fastighet.

Av det ovan sagda ska ersättning bestämmas för genomsnittsvärdet av tomten inklusive skaft. Ersättningen bör dock inte understiga marknadsvärdeminskningen för den fastighet som avstår marken eller överstiga marknadsvärdeökningen för den fastighet/anläggningssamfällighet som erhåller/upplåter utrymme.

Fastigheten XX har en gällande vägrättighet inom upplåtet utrymme för Hede ga:2 om ca 600 m², ca 100 meter väg. Upplåtelsen av utrymme för Hede ga:2 innebär inte att fastigheten XX:s utfartsrätt upphör eller försvåras. Fastigheten får del i Hede ga:2 och en väg med bättre standard. Vägen och vägområdet för Hede ga:2 norr om XX tar inte i anspråk något markområde på fastigheten. Närheten till ny enskild väg bedöms inte påverka marknadsvärdet för fastigheten XX, även med beaktande av det tidigare ostörda läget mot norr. Den eventuella inskränkningen att inte längre förfoga över utfarten uppvägs av högre vägstandard.

A.H. har anfört att genomsnittsvärdemetoden ska användas för ianspråktagandet av utrymme på fastigheten ZZX:s vägrättighet om 600 m² med ett genomsnittligt tomtvärde om 210 kr/m². Motparterna har hänvisat till Lantmäteriets beslut som grundas på den ersättning om 60 kr/m² som mark- och miljööverdomstolen bestämde i dom den 16 december 2016 (MÖD F 8066-15) efter yrkande om detta belopp av ägaren till fastigheten XX.

A.H.s yrkande om ersättning för ianspråktagandet av fastigheten YY:s vägrättighet grundas på ett genomsnittsvärde vid en ökad exploatering med ytterligare upp till fyra byggrätter. Det föreligger emellertid inget förhandsbesked eller bygglov för ytterligare byggnationer på YYY. Vid bedömning av genomsnittsvärdet ska den pågående markanvändningen ligga till grund för genomsnittsvärdet. Det har inte framkommit några omständigheter att en sådan framtida exploatering kan ligga till grund för beräkning av ersättningsbeloppets storlek. Utgångspunkt får istället tas i nuvarande förhållandet.

Som anförts ovan bör ersättningen bestämmas med tillämpning av genomsnittsvärdemetoden. När det inte är fråga om ianspråktagande av tomtmark fullt ut, utan istället ianspråktagande av ett utrymme för vägrättighet, är det dock skäligt att reducera ersättningsbeloppet. Den av Lantmäteriet bestämda ersättningen om 37 368 kr får i detta fall anses skälig.

XXX har del i Hede s:3 och vid upplåtelse av vägrätt enligt 6 § EVL år 1955 avsågs inte befintlig väg på Hede s:3. Upplåtelse av utrymme för Hede ga:2 på den samfällda vägen Hede s:3 innebär inte att delägarna i Hede s:3 delaktighet förändras eller att användningen av den samfällda vägen försvåras. Det har inte heller skett någon överföring av fastighetstillbehör från Hede s:3 till Hede ga:2. De delägare i Hede s:3 som får del i Hede ga:2, bl.a. XXX, får tillgång till en väg med bättre standard. Någon värdeminskning uppstår därför inte för XXX, såsom delägare i Hede s:3, på grund av upplåtet utrymme.

Ersättning för rättighetsåtgärder och fastighetstillbehör (vägkropp)

Vid upphävande av en rättighet avseende mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt äldre bestämmelser upphävs ska ägaren av den fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10-12 §§ FBL. I den överklagade förrättningen har Lantmäteriet beslutat att ägarna av fastigheten XXY ska betala ersättning till ägaren av fastigheten XXX med 143 kr för upphävd rättighet.

Som framgår ovan har mark- och miljödomstolen bedömt att 1955 års servitutsupplåtelse inte genererat en vägkropp som utgör fastighetstillbehör till fastigheten XXX. Vid sådana förhållanden och då fastigheten XXX erhåller delaktighet i Hede ga:2 bör ersättning utöver vad Lantmäteriet bestämt inte utgå.

Av vad som framkommit i målet får anses framgå att den utfartsväg som tidigare utförts av ägaren till fastigheten ZZX har varit av mycket enkel beskaffenhet och i princip endast varit körbar under delar av året. Genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen kommer vägen att istandsättas och den kan fortsatt nyttjas av

fastigheten XX. Mark- och miljödomstolen delar den bedömning som redovisas av Mark- och miljööverdomstolen i domen den 16 december 2016, dvs. att tidigare utfartsväg inte haft någon egentlig vägkropp som utgjort fastighetstillbehör till fastigheten XX. Det upplåtta utrymmet för Hede ga:2 innebär således inte att någon vägkropp tas i anspråk och någon ersättning ska inte utgå.

Anläggningsamfällighetens ersättning för upplåtet utrymme och fastighetstillbehör
Ägarna av fastigheten Gåseknöde XXY har av Lantmäteriet tillerkänts ersättning om 138 060 kr för anläggandet av den väg som genom anläggningsbeslutet överförs till Hede ga:2 såsom fastighetstillbehör. Till stöd för sitt yrkande om ersättning har ägarna till fastigheten XXY vid Lantmäteriet åberopat kvitton avseende utfört arbete och material. Vid skälighetsbedömning av ersättningen med tillämpning av Lantmäteriets schablon i värderingshandboken 2016 har Lantmäteriet beräknat vägens värde till 81 000 kr.

Domstolen har vid syn noterat att vägen är i bra skick men att ytterligare slitlager bör påföras vägen. Vägen har en längd av 80 meter och höjningen enligt schablon på grund av kort väglängd med 50 % får anses alltför hög. Vid en avvägning av uppgivna kostnader och Lantmäteriets beräkning bedömer domstolen att ersättningen för vägkroppen ska bestämmas till 100 000 kr.

Ersättning för upplåtet utrymme och överföring av fastighetstillbehör är en del av kostnaderna för anläggningens utförande. Fördelning av dessa kostnader ska följaktligen ske enligt andelstal för utförande. Domstolen har enligt ovan bedömt att nyttan för fastigheten ZZX och XXX ska ändras till andelstalet 0,5. Betalning av ersättningen ska därför ändras efter ändrade andelstal för utförandet enligt ovan.

Fördelning av förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Fastigheterna nytta ska vara vägledande vid denna skälighetsbedömning. Handläggs flera förrättningsåtgärder vid gemensam förrättning ska de gemensamma kostnaderna fördelas mellan de olika åtgärderna efter vad som är skäligt.

Kostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen har av Lantmäteriet bedömts till 75 procent av de totala förrättningskostnaderna. Mark- och miljödomstolen bedömer att detta får anses vara en skälig fördelning mellan anläggningsåtgärd och övriga åtgärder som upphävande av vägrättighet och servitutsåtgärd.

Fördelningen av förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärd ska följaktligen ske efter nytta och därmed enligt andelstal för utförande. Domstolen har enligt ovan bedömt att nyttan för fastigheterna XX och XXX är 0,5. Fördelningen av förrättningskostnaderna ska därför ändras på så sätt att förrättningskostnaderna fördelas mellan deltagande efter ändrade andelstal för utförandet enligt ovan.

Proportionalitetsprincipen

Av rättsfallet NJA 2018 s. 753 framgår att proportionalitetsbestämmelsen i 2 kap. 15 § regeringsformen ska äga tillämpning utöver bestämmelserna i FBL och AL. I målet ska således bedömas allmänintresset av ett tvångsförfogande kontra den enskildes egendomsintresse.

En fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen omfattar en prövning i tre led. Prövningen avser om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet), om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ (nödvändighet) och slutligen om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)

Vad gäller ändamålsenlighet kan den anses innefattas i den prövning som sker enligt bestämmelserna i anläggningslagen, 5, 6 och 8 §§ AL. Här bedömer domstolen att det inte finns andra alternativ som bättre eller likvärdigt löser frågan om rättsligt tryggad utfart med bra vägstandard och ordnad förvaltning.

Gällande proportionaliteten i strikt mening är behovet av rättsligt reglerad utfart för berörda 13 fastigheter större än den påtvingade förändring som sker på klagandes fastigheter. Klagandenas fastigheter har vid prövningen även bedömts ha nytta av anläggningsåtgärden. Det är ett allmänt intresse att bostadsfastigheter har rättsligt ordnad utfart vilket speglas vid prövning enligt 5, 6 och 11 §§ AL. Sammantaget innebär detta att inrättande av gemensamhetsanläggning och upphävande av vägrättigheter kan anses vara ett proportionerligt intrång i egendomsskyddet.

Rättegångskostnader

Klagandena har i allt väsentligt förlorat i mark- och miljödomstolen. De bör därför förpliktas att ersätta motparterna för deras rättegångskostnader. Yrkade kostnader får anses skäliga. Advokat T.R.s huvudmän får anses ha visat att ersättningen till dem ska inkludera moms.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 27 mars 2020

Göran Stenman

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.