



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2021-11-02
Stockholm

Mål nr
F 11674-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-06 i mål nr F 3200-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
971 85 Luleå

Motpart

1. MMB

2. BB

Adress som 1

3. BE

4. RE

5. FE

6. FL

7. SS

8. KGT

Dok.Id 1740171

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

9. Dödsboet efter JOE genom
AE

UE

FE Adress se
under 5.

SS Adress se
under 7.

SAKEN

Ersättning vid upphävande av gemensamhetsanläggningarna A och B i Luleå kommun.
(Lantmäterimyndighetens ärendenr BD16422)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark-och miljödomstolens dom ändrar Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 2 oktober 2019 i ärende nr BD16422 endast på så sätt att ingen ersättning ska utgå.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Luleå kommun (kommunen) har yrkat att lantmäterimyndighetens beslut ska ändras på så sätt att någon ersättning inte ska utgå för upphävandet av gemensamhetsanläggningarna. Kommunen har också yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut och pröva lantmäterimyndighetens handläggning.

MMB, BB, BE, dödsboet efter JOE, RE, FE, FL, SS och **KGT** har beretts tillfälle att yttra sig men inte avhörts.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kommunen har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Gemensamhetsanläggningarna bildades enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar år 1946. Vägarna inrättades i en annan tid och har för länge sedan spelat ut sin roll. Det rör sig om två helt inaktuella anläggningar som inte längre syns på marken.

Lantmäteriet har dessutom missat alternativt inte tagit hänsyn till anläggningarna vid avstyckningar av bostadstomterna. För att ersättning ska utgå krävs att en rättighet begränsas och skada uppkommer. Det krävs också att en vinst uppkommer för att en vinstfördelning ska kunna ske. I detta fall rör det sig om rättigheter som är helt obsoleta och sannolikt okända för så väl tillträdande som avträdande fastigheter som för marknaden. Varken någon marknadsvärdesökning för tillträdande fastigheter eller någon marknadsvärdesminskning för avträdande fastigheter kan därför påvisas. Någon rätt till ersättning finns därför inte.

Om det finns en rätt till ersättning har lantmäterimyndigheten under alla omständigheter beräknat densamma felaktigt. Det tillämpade marginalvärdet om 20 % är för högt med hänsyn till att det inte finns någon fysisk anläggning på fastigheterna.

Vad gäller vinstfördelning är det osannolikt att någon ersättning hade utgått vid en frivillig överenskommelse, med hänsyn till det som anförts kring gemensamhetsanläggningarnas status. Hänsyn ska också tas till förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten borde inledningsvis gjort en skälighetsbedömning av ersättningsfrågan och därvid konstaterat att någon ersättning inte ska utgå. På så sätt hade en omfattande och dyrbar ersättnings- och fastighetsutredning kunnat avvaras.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lantmäterimyndigheten har efter ansökan av kommunen beslutat om upphävande av gemensamhetsanläggningarna A och B. Beslut har också fattats om att kommunen ska betala ersättning för upphävandet till de delägande fastigheterna.

Kommunen har gjort gällande att de upphävda gemensamhetsanläggningarna är obsoleta och att någon ersättning därför inte ska utgå för upphävandet. Frågan i målet är därför till att börja med om ersättning ska utgå när en gemensamhetsläggning upphävs på grund av att den är obsolet, dvs. onyttig.

Rätten till ersättning regleras i 40 a § anläggningslagen (1973:1149). Av bestämmelsen följer att om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser begränsas eller upphävs ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Av förarbetena till 40 a § anläggningslagen framgår bl.a. följande. Om en rättighet begränsas och skada uppkommer, ska det prövas om ersättning ska betalas på motsvarande sätt som vid begränsning eller upphävande av servitut enligt 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen. Ersättningen ska betalas av ägaren av den fastighet som frigörs till följd av att en rättighet begränsas eller upphör. Det är alltså fråga om de fastigheter som helt eller delvis blir av med en rättighetsbelastning och som därmed ökar i värde. Som exempel nämns att sträckningen av en väg som utgör en gemensamhetsanläggning flyttas eller att rätten till ett grönområde som utgör en

gemensamhetsanläggning upphävs. I dessa fall framhålls att fastigheterna som blir av med belastningen ökar i värde med hänsyn till att marken frigörs för annat ändamål medan de avträdande fastigheterna lider skada i form av begränsad tillgång till området. Det anförs att ersättning i dessa fall kan utgå från de fastigheter som ökar i värde till de fastigheter som får en värdeförsämring. (se prop. 2014/15:71 s. 42 – 43).

Det ovan anförda ger uttryck för att syftet med ersättningsbestämmelsen är att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet. När det är fråga om ett upphävande som föranleds av att en gemensamhetsanläggning är onyttig borde en sådan värdeförändring inte uppkomma och någon ersättning därför inte utgå.

Motsvarande tillämpning gäller enligt praxis vid upphävande av servitut som bildats enligt fastighetsbildningslagen. I rättsfallet NJA 1981 s. 733 prövade Högsta domstolen ersättningen för ett servitut som i ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut upphävts eftersom det bedömts som onyttigt. Högsta domstolens avgörande innebar att någon ersättning inte var aktuell när ett servitut upphävdes på grund av att det var onyttigt. (Jfr. även MÖD 2015:10). I förarbetena till 40 a § anläggningslagen framhålls att upphävande av servitut är att se som en fullt jämförbar situation och att det saknas anledning att göra skillnad på rätten till ersättning mellan fallen (se prop. 2014/15:71 s. 19). Även detta ger stöd för att någon ersättning inte ska utgå vid upphävande av onyttiga gemensamhetsanläggningar.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att ersättning inte ska utgå när en gemensamhetsanläggning upphävts på grund av att den blivit onyttig. Det ska därför prövas om de aktuella gemensamhetsanläggningarna har blivit onyttiga.

Det har framkommit att gemensamhetsanläggningarna tillkom genom förrättning år 1946, att vägarna inte använts på decennier och att de inte finns kvar fysiskt. Vidare har framkommit att anläggningarna har förbisetts vid senare förrättningar i området avseende avstyckningar, sammanläggningar och fastighetsreglering. Därmed har hela båtudsområdet överfört från de deltagande fastigheterna utan att anläggningarna har hanterats. Vid dessa förhållanden kan deltagandet i gemensamhetsanläggningarna inte

anses ha ägt något värde för delägarna vid tiden för upphävandet. Mot denna bakgrund delar Mark- och miljööverdomstolen kommunens uppfattning att gemensamhetsanläggningarna blivit onyttiga. Någon ersättning ska därför inte utgå för upphävandet och kommunens överklagande ska bifallas redan på denna grund.

Som mark- och miljödomstolen har anfört kan inte frågan om lantmäterimyndighetens handläggningssätt prövas som ett självständigt yrkande. Storleken på förrättningskostnaderna får, som mark- och miljödomstolen anfört, prövas i annan ordning. Det var alltså riktigt av mark- och miljödomstolen att avvisa yrkandet om att pröva lantmäterimyndighetens handläggningssätt och överklagandet ska avslås i denna del. Däremot ska framhållas att förrättningskostnaderna kan beaktas vid bedömningen av ersättningens storlek. Det är alltså möjligt att så som en grund för talan om nedsättning av ersättningen beakta det kommunen har uppgivit om handläggningen och dess påverkan på förrättningskostnaderna. Vid det slut som Mark- och miljööverdomstolen kommit till saknas dock anledning att nu göra denna prövning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Ulf Wickström och tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.

Föredragande har varit Anna Nordenskjöld.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-10-06
meddelad i
Umeå

Mål nr F 3200-19

PART

Klagande

Luleå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
971 85 Luleå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 2 oktober 2019 i ärende nr BD16422, se bilaga 1

SAKEN

Ersättning vid upphävande av gemensamhetsanläggningarna A och B i Luleå kommun m.m.

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om att domstolen ska pröva Lantmäteriets handläggningssätt.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

Dok.Id 346020

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

Luleå kommun (kommunen) ansökte i maj 2016 hos Lantmäteriet (LM) om förrättning för upphävande av de befintliga gemensamhetsanläggningarna A och B, C och D, samtliga i Luleå kommun. De fyra gemensamhetsanläggningarna avser alla vägar som enligt kommunen är inaktuella, dvs. inte längre i bruk.

Sedan LM upplyst kommunen om att myndigheten såg hinder mot att upphäva C och D återkallade kommunen ansökan i den delen. LM fullföljde övriga delar av förrättningen genom att den 2 oktober 2019 besluta om upphävande av A och B samt om ersättning uppgående till totalt

20 950 kr från ägarna av de fastigheter som frigörs från belastning (i form av upplåtet utrymme), dvs. *de tillträdande fastigheterna*, till ägarna av de fastigheter som har andel i de aktuella gemensamhetsanläggningarna, dvs. *de avträdande fastigheterna*. Enligt åtagande från kommunen ska emellertid ersättningen erläggas av kommunen, se bilaga 1.

Kommunen har överklagat LM:s ersättningsbeslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar LM:s ersättningsbeslut på så sätt att någon ersättning inte ska utgå i förrättningen.

Kommunen har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen prövar handläggningssättet hos LM.

Mark- och miljödomstolen avgör målet med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, utan att hålla sammanträde.

VAD SOM HAR ANFÖRTS I MÅLET

Kommunen har anfört i huvudsak följande omständigheter.

Angående ersättningen

LM har gjort en ersättningsutredning där man tillämpar en vinstfördelning och därefter beslutat om ersättning.

Det handlar om två helt inaktuella EVL-förrättningar från år 1946. Det finns idag inga rester av anläggningarna på marken. Kommunen är sedan lång tid tillbaka ägare av all mark som anläggningarna varit avsedda att betjäna. När marken reglerades över till kommunen har LM inte hanterat frågan.

Även vid senare avstyckningar av tomter som nu berörs av anläggningarna har LM missat att hantera anläggningarna. Detta innebär att de delägande fastigheterna inte har någon som helst nytta av anläggningarna, snarare torde de utgöra en belastning. Anläggningarna har troligen också varit helt okända för delägarna. Någon marknadsvärdeminskning borde därför inte uppkomma på de delägande fastigheterna. Vinsten borde fördelas så att de belastade fastigheterna erhåller hela vinsten och någon ersättning därmed inte betalas till de delägande fastigheterna.

I LM:s beslut framgår inte vilken hänsyn som, vid vinstfördelningen, tagits till förrättningskostnaden som i det aktuella fallet är mycket hög.

Angående handläggningen

Förrättningen skulle kunna ha handlagts på ett mycket billigare och effektivare sätt om man inledningsvis hade gjort en skälighetsbedömning av ersättningsfrågan och konstaterat att hela vinsten bör tillfalla de belastade fastigheterna. Det hade också inneburit att man hade kunnat avvara en omfattande och dyrbar ersättnings- och fastighetsutredning. Förrättningslantmätaren tog inte någon kontakt med kommunen som sökande förrän ett betydande arbete var nedlagt, med kostnader i storleksordningen 100 000 kr.

DOMSKÄL

Förutsättningar för mark- och miljödomstolens prövning

Det finns inledningsvis skäl att förtydliga att kommunen även har överklagat storleken på den förrättningskostnad som LM har debiterat för förrättningen. Det överklagandet omfattas inte av domstolens prövning i detta mål utan prövas särskilt i mål F 647-20. Inom ramen för den prövningen kommer domstolen att avgöra om nedlagd tid varit skälig med hänsyn till ärendets beskaffenhet och de handläggningsåtgärder som vidtagits.

Prövningen i detta mål begränsar sig följaktligen till om LM:s ersättningsbeslut är korrekt, eller om det ska ändras på så sätt som Luleå kommun har yrkat.

Mot denna bakgrund avvisar mark- och miljödomstolen kommunens yrkande om att domstolen även i det här målet ska pröva hur LM:s handläggning har utförts.

Rättsliga förutsättningar

I 40 a § AL stadgas att om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt AL eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ FBL. Bestämmelsen är inte dispositiv, se 16 § AL.

Bestämmelsen i 40 a § AL infördes år 2015. Innan dess saknades uttryckligt stöd i AL för att besluta om ersättning till den vars rätt inskränks eller upphör. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att samma ersättningsprinciper ska gälla för likartade situationer, dvs. om vinstfördelning gäller vid upplåtelse av rättighet, så ska vinstfördelning också gälla vid inskränkning av rättighet (se prop. 2014/15:71 s. 1, 17 ff. samt 42 ff.).

Tillgänglig praxis

Frågan om ersättning vid upphävande av upplåtelse för gemensamhetsanläggning kan liknas vid ersättning vid upphävande av servitut. Den senare frågan har Mark- och miljööverdomstolen prövat i det refererade avgörandet MÖD 2015:10 och i dom den 3 februari 2016 i mål F 6337-15.

Av dessa avgöranden framgår att vinstfördelning vid upphävande av servitut enligt praxis görs med grund i de berörda fastigheternas marknadsvärdetförändringar och att ersättningen ska bestämmas med utgångspunkten att de avträdande fastigheterna ska ersättas med hela vinsten i sådana situationer där marknadsvärdeminskingen hos de avträdande fastigheterna är marginell [egentligen obefintlig, mark- och miljödomstolens anmärkning]. Denna ersättning ska sedan jämkas med hänsyn till att servitut inte fullt ut motsvarar äganderätt. I mål F 6337-15 godtog mark- och miljööverdomstolen LM:s jämkning som uppgick till 20 procent av vinsten.

Mark- och miljödomstolen bedömer att den redovisade metoden för bestämmande av ersättning kan tillämpas även vid fråga om upphävande av utrymmesupplåtelse för gemensamhetsanläggning.

Mark- och miljödomstolens bedömning i vinstfördelningsfrågan

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som LM i fråga om vilka värderingsprinciper som ska tillämpas i de olika delarna av förrättningen (vinstfördelning respektive skadeersättning). Dessa ställningstaganden har inte heller ifrågasatts av kommunen.

Av den beslutade ersättningen utgör 500 kr ersättning för upphävande av upplåtelse inom område planlagt som allmän plats, såsom skadeersättning. Huvuddelen av ersättningen – dvs. $20\ 950 - 500 = 20\ 450$ kr – har emellertid beräknats genom vinstfördelning.

LM har, i myndighetens aktbilaga UT2, beräknat vinsten som uppkommer å ena sidan inom E, å andra sidan inom område som utgör kvartersmark för

bostadsändamål, var för sig. Vinsten har sedan fördelats på så sätt att 20 procent tillfaller avträdande fastigheter. Mark- och miljödomstolen bedömer att resultatet blir helt i enlighet med ovan redovisad praxis. Av LM:s protokoll framgår att ersättningen inför beslut har räknats om enligt samma grunder för att även omfatta ytterligare skogsmark inom E.

Luleå kommun har invänt att någon marknadsvärdeminskning för avträdande fastigheter inte borde uppkomma, dvs. att den borde vara noll kronor, snarare än de 1 000 kr som LM schablonmässigt har uppskattat marknadsvärdeminskningen till.

Mark- och miljödomstolen bedömer att påverkan på de avträdande fastigheternas marknadsvärde, till följd av att gemensamhetsanläggningarna upphävs, svårligen kan uppskattas. Enligt domstolens uppfattning framstår ett antagande om såväl schablonmässiga 1 000 kr som 0 kr som rimligt. Oavsett vilket uppgår emellertid vinsten enligt LM:s beräkning till i storleksordningen 94 000 kr (med en marknadsvärdeökning på 2 500 kr avseende E + 176 kr/m² avseende kvartersmark för bostadsändamål * 524 m² = 94 724 kr). Till detta kommer en marginell skillnad p.g.a. den ”ytterligare skogsmarken”.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning är det – med hänsyn till värderingens inneboende osäkerhet – inte rimligt att göra om LM:s beräkning utifrån antagandet att marknadsvärdeminskningen skulle vara 0 kr. Detta eftersom det enbart skulle innebära att vinsten bedöms bli 1 000 kr högre, något som efter jämkning skulle innebära en total ersättning om ytterligare $0,20 * 1\ 000\ \text{kr} = 200\ \text{kr}$, att fördela på sex avträdande fastigheter.

Huvudfrågan i målet är snarare om vinsten kan fördelas på så sätt att de belastade/tillträdande fastigheterna erhåller hela vinsten och någon ersättning därmed inte betalas till de delägande/avträdande fastigheterna. Då ett sådant förfarande enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte skulle vara förenligt med gällande praxis saknas förutsättningar att ge bifall till kommunens talan i denna del.

Mot bakgrund av ovanstående saknas förutsättningar att ändra LM:s ersättningsbeslut på det sätt som Luleå kommun har begärt. Inte heller vad kommunen anfört om att det vid vinstfördelningen ska tas hänsyn till den debiterade förrättningskostnaden ger skäl till en sådan bedömning. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

HUR DOMEN KAN ÖVERKLAGAS, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 27 oktober 2020.

Emma Lövgren

Daniel Janonius Lövgren

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Lövgren och tekniska rådet Daniel Janonius Lövgren.