



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-03-31 i mål nr F 312-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Fortifikationsverket

Motpart

1. J.A.

2. H.T.

3. C.T.

4. T.T.

Ombud för 1–4: Advokaten P.S.
Advokatfirman Werner HB

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering berörande fastigheten X m.fl. i Karlskrona kommun

(Lantmäterimyndighetens ärendenummer K19316)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår J.A:s., H.T:s. ,
C.T:s. och T.T:s avvisningsyrkande.

2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut på så sätt att lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut ska ha följande lydelse.

Ägarna av fastigheten X (C.T. och T.T.) ska betala 59 200 kr till ägaren av fastigheten Y (Fortifikationsverket).

Ägarna av fastigheten Z (H.T. och J.A.) ska betala 88 480 kr till ägaren av fastigheten Y (Fortifikationsverket).

Ersättningarna ska betalas senast en månad efter att ersättningsbeslutet har fått laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från sista betalningsdag till dess betalning sker.

3. Mark- och miljööverdomstolen ändrar vidare punkten 4 i mark- och miljödomstolens domslut på så sätt att Mark- och miljööverdomstolen förpliktar J.A., H.T., C.T. och T.T. att solidariskt betala ersättning för Fortifikationsverkets rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 9 579 kr, allt avseende ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 31 mars 2023 till dess betalning sker.

4. Parterna ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

BAKGRUND

Inför antagandet av en detaljplan (Detaljplan för del av X m.fl.) träffade Karlskrona kommun och en exploatör ett exploateringsavtal. I avtalet förband sig exploatören att bygga en gång- och cykelväg längs en enskild väg mellan allmän väg och detaljplaneområdet. I samband med genomförandet av detaljplanen byggdes denna väg, som inte omfattades av planområdet, i enlighet med avtalet. Vägen berörde till viss del mark på fastigheten Y som ägs av Fortifikationsverket. Någon överenskommelse mellan exploatören och Fortifikationsverket hade inte träffats innan vägen byggdes och någon fastighetsreglering hade inte kommit till stånd. Efter att vägen hade byggts ansökte Fortifikationsverket om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten beslutade att genom fastighetsreglering föra över mark från Y till fastigheterna X och Z som ägs av C.T. och T.T. respektive J.A. och H.T.. Lantmäterimyndigheten beslutade även att ägarna av X och Z skulle betala 88 800 kr respektive 132 720 kr i ersättning för mark-överföringarna till Fortifikationsverket. Vid värderingen av marken användes den s.k. genomsnittsvärdeprincipen, tomtbildningsfallet.

Lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut överklagades till mark- och miljödomstolen som ändrade beslutet på så sätt att ägarna av X och Z skulle betala 14 800 kr respektive 22 120 kr till Fortifikationsverket. Även mark- och miljö-domstolen ansåg att ersättningen skulle bestämmas efter vinstfördelning, men inte att genomsnittsvärdeprincipen, tomtbildningsfallet, skulle användas. I stället utgick domstolen från en marknadsvärdesminskning som skulle motsvara det intrång som rent faktiskt skedde i den pågående markanvändningen på Fortifikationsverkets fastighet. I bedömningen vägdes in att det var fråga om smala markremsor längs med en väg och att delar av denna mark sedan tidigare var belastad av en gemensamhetsanläggning för väg. Domstolen kom fram till att marknadsvärdesminskningen för Y till följd av fastighetsregleringen kunde antas uppgå till 20 kr/m². För att avstående fastighetsägare också skulle få del av vinsten ansåg domstolen att en vinstandel

motsvarande marknadsvärdesminskningen, dvs. 20 kr/m², utgjorde en skälig del av vinsten. Ersättningen bestämdes således till 40 kr/m².

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fortifikationsverket har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma ersättningen för marköverföringarna till det belopp som lantmäterimyndigheten gjort, dvs. sammanlagt 221 520 kr eller, i andra hand, upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet dit för fortsatt behandling. Fortifikationsverket har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen samt i mark- och miljödomstolen.

J.A., H.T., C.T. och T.T. (J.A. m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. De har för egen del yrkat att en av Rolf Simón upprättad promemoria om skälig vinstfördelning och en karta som Fortifikationsverket lämnat in till Mark- och miljööverdomstolen ska avvisas. De har även yrkat ersättning för sina rättegångs-kostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Fortifikationsverket har motsatt sig J.A. m.fl.:s avvisningsyrkande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSSTOLEN

Fortifikationsverket har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har gjort fel som har sänkt ersättningen. Det är fråga om ett vinstfördelningsfall. Den metod som mark- och miljödomstolen har valt används när det är svårt att bedöma värdeökningen eller när det är fråga om mycket små belopp. Resultatet blir en oskälig fördelning av vinsten. I aktuellt ärende är värdeökningen högst påtaglig då genomförandet av detaljplanen kräver gång- och cykelvägen och den är inte svårbedömd eftersom det går att multiplicera antalet tillkommande byggrätter i detaljplanen med ett tomtvärde. Det är inte heller frågan om försumbara belopp.

Parterna har inte skickat in underlag avseende värderingen, men domstolen har genom förrättningshandlingarna varit medveten om den påtagliga värdeökning som tillfallit mottagande fastighetsägare. Eftersom motparternas överklagande till mark- och miljödomstolen inte rört värderingen i sig är det naturligt att ingen av parterna inkommit med underlag avseende värderingen. Mark- och miljödomstolen har brutit i sin utredningsskyldighet och materiella processföringskyldighet när den inte har begärt in något underlag avseende värdering från parterna. Fortifikationsverket anser att rättegångsfel har begåtts enligt 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen).

Den värderingsmetod som mark- och miljödomstolen har tillämpat har förts in i målet av domstolen utan att kommuniceras med parterna, trots att den inte tillförts av Fortifikationsverket och är verket till nackdel. Värderingen utgår ifrån en uppgift som omnämnts i en aktbilaga till förrättningshandlingarna, men uppgiften har däri använts i annat syfte än det domstolen presenterat genom sin dom. Aktuell värderingsmetod faller förvisso inom principen om vinstfördelning men metoden saknar omnämnande i handlingarna som ligger till grund för målet och har inte heller på annat sätt berörts under processen hos lantmäterimyndigheten eller i mark- och miljödomstolen. Valet av en ny metod är helt avgörande för utgången i målet. Någon kommunikation har inte förevarit avseende förändrad värderingsmetod och parterna har inte heller fått möjlighet att ta ställning till en sådan. Om verket hade fått möjlighet att bemöta valet av värderingsmetod hade utgången kunnat bli en annan. Mark- och miljödomstolen har brutit i sin skyldighet att kommunicera med parterna inför att dom ska meddelas när nya uppgifter som anses avgörande för utgången i målet tillförts handlingarna. Fortifikationsverket anser att denna brist utgör ett rättegångsfel (se 22 § ärendelagen).

I första hand ska vinstfördelningen baseras på ett genomsnittligt marknadsvärde av all den mark som behövs för exploateringen i enlighet med den metod som beskrivs i R.S. promemoria. En mindre ersättning än resultatet av beräkningsmetoden accepteras dock (221 520 kr i stället för ca 328 000 kr). I andra hand ska lantmäteri-myndighetens värdering fastställas.

Motparterna har aldrig invänt mot valet av metod för värdering. Vidare har Fortifikationsverket aldrig vitsordat metoden för uträkning i mark- och miljödomstolen och varken den använda eller någon annan värderingsmetod har diskuterats där. Eftersom Fortifikationsverket inte haft skäl att tro att någon sådan argumentation skulle föras i mark- och miljödomstolen har det funnits giltig ursäkt för Fortifikationsverket att ge in R.S. promemoria om värderingen nu. Det saknas därför skäl att avvisa denna bevisning.

J.A. m.fl. har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning av den ersättning som ska betalas. Den promemoria som Fortifikationsverket gett in utgör ny bevisning och ska avvisas. Om Fortifikationsverket under handläggningen i mark- och miljödomstolen hade en annan uppfattning om ersättningsfrågan än lantmäterimyndigheten hade det ålegat verket att i mark- och miljödomstolen åberopa bevisning om detta. Fortifikationsverket har inte heller haft giltig ursäkt att först i Mark- och miljööverdomstolen ge in en ny karta.

Det saknas skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen. Att en domstol gör en bedömning angående värderingsmetod och kommer till en slutsats utgör inte skäl för en återförvisning. Det fördes argumentation från parternas sida kring beräkning av ersättningen under huvudförhandlingen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om avvisning av bevisning

J.A. m.fl. har yrkat att en promemoria och en karta, som Fortifikationsverket har inkommit med först i Mark- och miljööverdomstolen, ska avvisas.

Målet handläggs enligt ärendelagen. I den lagen finns ingen bestämmelse som, i likhet med 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken, uppställer krav på att en part som åberopar ett nytt bevis i överinstansen ska göra sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa beviset i underinstansen eller att han eller hon annars haft giltig ursäkt att inte göra det. Rätten får i mål som handläggs enligt ärendelagen endast avvisa bevisning i

de fall som nämns i 35 kap. 7 § rättegångsbalken, dvs. när den omständighet som en part vill bevisa är utan betydelse i målet och andra där nämnda fall (se 23 § ärendelagen). Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning saknas förutsättningar att avvisa den åberopade bevisningen. J.A. m.fl.:s yrkande i denna del ska därför avslås.

Frågan om rättegångsfel

Fortifikationsverket har anfört att mark- och miljödomstolen begått rättegångsfel när den har använt en ny värderingsmetod utan att parterna fått möjlighet att yttra sig över den nya metoden eller inkomma med underlag i frågan.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att det inte har funnits någon överenskommelse om tillämplig värderingsmetod mellan parterna. Det har därmed inte funnits något hinder för mark- och miljödomstolen att med utgångspunkt i utredningen använda sig av en annan värderingsmetod än lantmäterimyndigheten gjort. När en domstol i mål om marköverföring överväger att tillämpa en annan värderingsmetod än en sådan som parterna argumenterat kring, kan det dock många gånger finnas anledning att göra parterna uppmärksamma på de olika metoderna och ge dem tillfälle att yttra sig över dessa (se NJA 2007 not N 49). I mark- och miljödomstolen framförde parterna olika omständigheter som de menade skulle beaktas vid värderingen utan att direkt ta ställning till värderingsmetod. Mark- och miljödomstolen kunde visserligen ha uppmärksammat parterna på olika värderingsmetoder som domstolen ansåg skulle kunna aktualiseras vid bedömningen av de åberopade omständigheterna. Domstolen får dock anses ha hållit sig inom ramen för vad som kan läggas till grund för bedömningen utan att parterna särskilt underrättats. Det saknas därmed skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling på denna grund.

Frågan om ersättning för marköverföringen

Frågan i Mark- och miljööverdomstolen är hur ersättningen ska bestämmas för den marköverföring som lantmäterimyndigheten beslutat om.

Fortifikationsverket har anfört att ersättningen i första hand ska baseras på vinstfördelning och ett genomsnittligt marknadsvärde av all den mark som behövs för exploateringen utifrån hur ersättningsberäkningar normalt gjordes i den nu upphävda lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. I andra hand har verket gjort gällande att värderingen ska ske på det sätt som lantmäterimyndigheten beslutat, dvs. genom tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen, tomtbildningsfallet.

Vid överföring av markområden som inte är en följd av expropriation eller liknande tvångsförvärv tillämpas för värderingen 5 kap. 10 a § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Av lagrummet framgår att skälig hänsyn ska tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, dvs. det ska göras en vinstfördelning. Vilken värderingsmetod som ska användas för att göra en sådan vinstfördelning regleras inte.

I förarbetena till 5 kap. 10 a § FBL tydliggörs att vad som är skälig vinstfördelning får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse (se prop. 1991/92:127 s. 69).

I s.k. tomtbildningsfall, där mark från skilda fastigheter regleras samman till en ”tomt”/fastighet som kan bebyggas, är det fastigheten i sin helhet som bär den byggerätt som grundar värdet. Därför anses varje område av fastigheten ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på fastigheten bebyggelsen ska ligga. Det är alltså fastighetens totala marknadsvärde som ska bedömas och sedan fördelas lika på varje kvadratmeter av fastigheten. Denna s.k. genomsnittsvärdeprincip bör ses som en huvudregel som kan frångås om det behövs för att ett rimligt resultat ska uppnås. Undantag från huvudregeln kan många gånger vara motiverade, t.ex. då mark överförs från en bebyggd till en obebyggd fastighet eller till en redan bebyggd fastighet. I det första fallet kan markområdets värde för den avstående fastigheten i realiteten tänkas vara större än dess värde enligt genomsnittsvärdeprincipen och i det andra fallet torde värdet av markområdet motsvara dess marginalvärde för den tillträdande fastigheten. (Se a. prop. s. 69 f.) Genomsnittsvärdeprincipen har även tillämpats som huvudregel i praxis (se t.ex. rättsfallen NJA 1956 s. 603 och 1989 s. 431).

Av det exploateringsavtal som kommunen har ingått med exploatören framgår att gång- och cykelvägen varit en förutsättning för genomförandet av detaljplanen. Kommunen kan ställa krav på att avtal avseende den markåtkomst som är nödvändig för planens genomförande träffas innan en detaljplan antas. I ett fall som detta, när gång- och cykelvägen varit en förutsättning för att exploateringen enligt detaljplanen skulle tillåtas men berörd mark inte utlagts som allmän plats och således inte heller blivit möjlig att lösa in med hjälp av plan- och bygglagens (2010:900) regler, hade det varit lämpligt att träffa ett sådant avtal innan detaljplanen antogs.

J.A. m.fl. har tagit den aktuella marken i anspråk utan att först säkerställa rådighet till marken. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan ersättningen till avträdande fastighetsägare inte anses vara skäligen om ersättningen vid en gängse bedömning blir lägre än den hade blivit om fastighetsreglering skett innan marken togs i anspråk. Värderingen av de överförda markområdena får mot denna bakgrund göras utifrån att marköverföringen varit en förutsättning för den exploatering som detaljplanen medger, vilket i sin tur påverkar bedömningen av vad berörda fastighetsägare troligen kommit fram till vid en ”normal” frivillig marköverföring.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer utifrån förutsättningarna i målet att den metod som lantmäterimyndigheten använt sig av som utgångspunkt får anses vara lämplig. Lantmäterimyndigheten har bedömt genomsnittsvärdet till 800 kr/m², vilket Mark- och miljööverdomstolen inte finner anledning att ifrågasätta. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare att marknadsvärdesminskningen för avstående fastighet är begränsad. Mot bakgrund av att den överförda marken inte utgör kvartersmark i detaljplanen och att den till delar är belastad av gemensamhetsanläggning för väg (A) bedömer Mark- och miljööverdomstolen att en större marginal-värdejustering än den lantmäterimyndigheten gjort bör göras. Mark- och miljööverdomstolen finner att marginalvärdet bör sättas till 20 procent av genomsnittsvärdet, dvs. 160 kr/m².

Mot denna bakgrund ska ägarna av X (C.T. och T.T.) och Z (J.A. och H.T.) betala

59 200 kr (370 m² x 160 kr) respektive 88 480 kr (553 m² x 160 kr) till Fortifikationsverket.

Rättegångskostnader

Ersättningsskyldigheten för rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen ska bestämmas med utgångspunkt från den utgång som målet fått efter prövningen i Mark- och miljööverdomstolen. Därutöver ska beaktas att mark- och miljödomstolen avslog J.A. m.fl. överklagande av lantmäterimyndighetens beslut i den del det avsåg fördelning av förrättningskostnader. I den delen har mark- och miljödomstolens dom inte överklagats vidare. Med dessa utgångspunkter bedömer Mark- och miljööverdomstolen att Fortifikationsverket nu ska anses ha vunnit målet i mark- och miljödomstolen till ungefär tre fjärdedelar. Detta får till följd att J.A. m.fl. ska ersätta verkets rättegångskostnader där till hälften. Eftersom det belopp som Fortifikationsverket yrkade i mark- och miljödomstolen, 19 157 kr, vitsordats motsvarar detta efter avrundning 9 579 kr. På beloppet ska ränta utgå från dagen för mark- och miljödomstolens dom. (Se till det anförda 16 kap. 14 § första stycket FBL samt 18 kap. 1, 4 och 8 §§ rättegångsbalken.)

Utgången i Mark- och miljööverdomstolen innebär att Fortifikationsverket fått beloppsmässig framgång med sitt överklagande hit till sextio procent $((147\,680\text{ kr} - 36\,920\text{ kr}) / (221\,520\text{ kr} - 36\,920\text{ kr}) = 0,6)$. Enbart sett till detta kan det anses rimligt att J.A. m.fl. åläggs att ersätta en femtedel av Fortifikationsverkets rättegångskostnader här. Det bör dock också beaktas att Fortifikationsverket i skriftväxlingen ägnat en del utrymme åt frågan om återförvisning. I den delen har Fortifikationsverket inte haft någon framgång. Vidare yrkade verket till en början att ersättningen skulle bestämmas till ett betydligt högre belopp än 221 520 kr. En sammantagen bedömning leder till att Mark- och miljööverdomstolen finner skäligt att låta vardera parten bära sin rättegångskostnad här. (Se till det anförda utöver ovan nämnda bestämmelser 17 kap. 3 § första stycket FBL.)

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Rikard Backelin, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum, referent.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-31
meddelad i
Växjö

Mål nr F 312-22

PARTER

Klagande

1. J.A.

2. C.T.

3. H.T.

4. T.T.

5. A.T.

Ombud för 1-5: Advokat P.S.
Advokatfirman Werner HB

Motpart

Fortifikationsverket

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 20 december 2021 i ärende nr K19316, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X m.fl., Karlskrona kommun

Dok.Id 654606

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.domstol.se/vaxjo-tingsratt		måndag – fredag 08:00–16:00

DOMSLUT

1. Partsuccession

H.T. och J.A. tillåts överta A.T:s talan. A.T. kvarstår dock som part vad gäller beslutet om för-delning av förrättningskostnad.

2. Med delvis bifall till överklagandet ändrar mark- och miljödomstolen det ersättningsbeslut Lantmäteriet meddelat den 20 december 2021 i förrättning med ärende nr K19316 på så sätt att detta beslut ska ha följande lydelse:

Ägarna av X, C.T. och T.T., ska betala 14 800 kr till ägaren av Y, Fortifikationsverket.

Ägarna av Z, H.T. och J.A., ska betala 22 120 kr till ägaren av Y, Fortifikationsverket.

Ersättningen ska betalas senast 1 månad efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från sista betalningsdag tills betalning sker.

3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

4. Vardera part ska bära sina egna rättegångskostnader.

5. Det ankommer på Lantmäteriet att införa nödvändiga ändringar i förrättningshandlingarna med anledning av mark- och miljödomstolens domslut enligt punkten 2 ovan.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 20 december 2021 i ärendenr K19316 att genom fastighetsreglering överföra delar av Fortifikationsverkets fastighet Y i Karlskrona kommun till C.T:s. och T.T:s fastighet X samt till fastigheten Z, som då ägdes av A.T.. Fastighetsbildning ska enligt beslutet ske enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagorna KA1, KA2 och BE1.

Lantmäteriet beslutade vidare att ägare till X, C.T. och T.T., ska betala 88 800 kr i ersättning till Fortifikationsverket samt att ägare till Z, A.T., ska betala 132 720 kr i ersättning till Fortifikationsverket.

Lantmäteriet beslutade även att förrättningskostnaderna ska fördelas på så sätt att ägaren till Z, A.T., ska stå för 48 %, ägarna till X, C.T. och T.T., ska stå för 32 % med hälften vardera samt att ägaren till Y, Fortifikationsverket, ska stå för 20 %.

A.T., C.T. och T.T. har överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen.

Under tiden målet handlagts i mark- och miljödomstolen har A.T. överlåtit sin fastighet till H.T. och J.A.. H.T. och J.A. har uppgett att de önskar inträda i målet.

YRKANDEN M.M. I SAK

Klagandena har yrkat att de i första hand ska befrias från skyldighet att utge ersättning till Fortifikationsverket och i andra hand att ersättningen ska sänkas avsevärt. De har vidare yrkat att de i första hand ska befrias från skyldighet att betala för förrättningskostnaderna och i andra hand att Fortifikationsverkets andel ska vara betydligt högre än 20 %.

Klagandena har åberopat ett utdrag ur Lantmäteriets aktbilaga PR1 daterad den 15 mars 2017 i ärendenr K16371, två fotografier samt ett intyg från revisorn M.C..

Till stöd för sina yrkanden har klagandena anfört i huvudsak följande.

Ersättning

Fortifikationsverket har ägt Y sedan 1950-talet och det har sedan dess funnits en väg över den fastigheten. Vägen har under årens lopp successivt breddats utan att Fortifikationsverket har ställt något krav på ersättning. Under år 2017 ansökte Fortifikationsverket om fastighetsreglering berörande fastigheterna Y, X och Z. I det åberopade utdraget ur Lantmäteriets protokoll från den förrättningen anges bland annat följande:

Vägen har genom åren rätats och breddats vilket fått till följd att markeringarna försvunnit. De närvarande enades om att så var fallet.

Detta visar att vägen tidigare breddats utan att Fortifikationsverket begärt ersättning för det.

De har sedan några år tillbaka exploaterat ett område, sålt tomter för villabebyggelse och anlagt en cykelväg. Anläggandet av cykelvägen har emellertid inte inneburit att Fortifikationsverkets fastighet tagits i anspråk med en större andel än vad som redan var fallet. Av det ena av de åberopade fotografierna framgår vägens utseende innan anläggandet av cykelbanan och av det andra framgår vägens utseende efter det att den anlagts. På bilderna ska särskilt noteras brunnens placering i ter-rängen. Bilderna visar tydligt att vägen idag inte är bredare än tidigare. Till en väg hör inte bara vägbanan, utan även slänter och diken. De har således inte tagit någon del av Y i anspråk för väg, varför någon rätt till ersättning inte föreligger. I vart fall bör ersättningen jämkas till 0 kr eller till ett lägre belopp än det som Lantmäteriet har beslutat.

Lantmäteriet har inte vägt in att Y har ökat i värde på grund av den byggnation som skett i närområdet. Värdet på fastigheten ska bestämmas mer generellt och inte vara inskränkt till att den idag är taxerad som specialenhet, försvarsbyggnad, och därmed inte har något taxeringsvärde. Värdet ska ses i en vidare kontext och utifrån att om Fortifikationsverket avvecklar sin verksamhet på fastigheten och säljer denna på den öppna marknaden är den, efter deras exploatering i närområdet, värd betydligt mer än vad den var innan exploateringen.

Lantmäteriet har inte heller vägt in samtliga de kostnader som de har haft för exploateringen. Av det åberopade intyget framgår att de haft betydande kostnader avseende annat än el och VA.

Fördelning av förrättningskostnader

Ärendet inleddes med att Fortifikationsverket yrkade om fastighetsbestämning. Efter föreläggande från Lantmäteriet, och utan begäran från dem, har ärendet från Lantmäteriets sida sedan förändrats till att avse fastighetsreglering. Den merkostnad som vållats i ärendet är skäl för att Fortifikationsverket ska stå för en högre andel än 20 % av förrättningskostnaderna.

Dessutom har Fortifikationsverket begärt att de ska redovisa vilka massor som använts vid anläggandet av cykelbanan. Även detta är en merkostnad som innebär att Fortifikationsverket bör stå för en större andel.

Fortifikationsverket har bestritt bifall till överklagandet. Till stöd för sin inställning har verket anfört i huvudsak följande.

Ersättning

Fortifikationsverket motsätter sig klagandenas påståenden att anläggandet av cykelvägen inte har inneburit att verkets fastighet tagits i anspråk med en större andel än vad som sedan tidigare varit fallet och att verket aldrig tidigare begärt ersättning för detta. Fortifikationsverket motsätter sig även klagandenas påstående att exploatering i närområdet har medfört att verkets fastighet har ökat i värde. Oaktat om dessa

påståenden stämmer eller inte ifrågasätts att det skulle ha någon betydelse för bestämmandet av ersättning enligt fastighetsbildningslagen. Inte heller det som i övrigt har anförts av klagandena bör påverka bestämmandet av ersättningen.

Fördelning av förrättningskostnader

I syfte att verifiera att klagandena hade anlagt cykelväg på Fortifikationsverkets fastighet ansökte verket om fastighetsbestämning och sedermera om särskild gränsmärkning. Förrättningskostnader orsakade av dessa ansökningar kan inte anses utgöra mer än 20%.

Det stämmer att Fortifikationsverket krävde att klagandena skulle redovisa vilka massor som använts vid anläggandet av cykelbanan på verkets fastighet. Lantmäteriet förelade sedermera också klagandena att redovisa detta. Kostnaden som klagandena har haft för denna redovisning kan inte ses som en förrättningskostnad. Inte heller av andra skäl bör den omständigheten att de behövde redovisa massorna påverka fördelningen av förrättningskostnaderna.

RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Klagandena har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 30 490 kr inklusive moms, varav 28 840 kr utgör ombudsarvode och 1 650 kr utgör tidsspillan.

Fortifikationsverket har vitsordat den av klagandena begärda ersättningen och har för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 19 157 kr, varav 16 000 kr avser arbete och 3 157 kr utgör resekostnader.

Klagandena har vitsordat den av Fortifikationsverket begärda ersättningen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Partssuccession

Under målets handläggning i mark- och miljödomstolen har A.T. överlåtit fastigheten Z till H.T. och J.A.. H.T. och J.A. har meddelat att de önskar inträda i målet.

Den ersättning som ska utgå som kompensation för en fastighets värdeminskning till följd av en marköverföring genom fastighetsreglering är knuten till de fastigheter, mottagande respektive avstående fastighet, som berörs av åtgärden. Skyldigheten att erlagga sådan ersättning åvilar därmed ägaren/-na av den mottagande fastigheten vid det tillfälle då ersättningen ska erläggas. Denna skyldighet inträder när ett lagakraftvunnet ersättningsbeslut föreligger. Ersättningen ska därefter erläggas inom den förfallotid som anges i beslutet. Härav följer att H.T. och J.A. i stället för A.T. är parter i målet vad gäller överklagandet av Lantmäteriets ersättningsbeslut.

Ansvaret för betalningen av förrättningskostnad är däremot personligt, dvs. det är knutet till den enligt Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad betalningsansvarige personligen och inte till dennes fastighet (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 2021-05-04 i mål F 13325-19). Det innebär att det är de personer som enligt kostnadsfördelningsbeslutet ålagts att betala förrättningskostnaden som är ansvariga för betalningen av denna med en fördelning sinsemellan enligt vad som anges i beslutet. Detta gäller även i det fall en fastighet byter ägare efter det att kostnadsfördelningsbeslutet meddelats. Enligt Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad ska A.T. såsom ägare av Z betala 48 procent av förrättningskostnaden avseende den i målet aktuella förrättningen. A.T. är därmed fortfarande part i målet vad gäller överklagandet av Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad, detta trots att han efter det att detta beslut meddelats av Lantmäteriet överlåtit fastigheten Z till H.T. och J.A..

Ersättningsbeslutet

Enligt det fastighetsbildningsbeslut som meddelats i förrättningen överförs dels två markområden med en total areal om 553 kvm från Y till Z dels ett markområde med en areal om 370 kvm från Y till X. Detta beslut har inte överklagats.

Av förrättningshandlingarna framgår att de områden som överförs utgörs av tre långsmala markremsor utmed en befintlig väg ingående i gemensamhetsanläggningen A.

Den mark som överförts har ianspråktagits av ägarna till de mottagande fastigheterna genom anläggandet av en gång- och cykelväg utmed denna väg.

Att en gång- och cykelväg skulle anläggas utmed vägen har enligt förrättningshandlingarna avtalats i det exploateringsavtal som träffats mellan Karlskrona kommun och ägarna av Z och X. En detaljplan för del av X m.fl., akt 1080-P2019/12, antogs den 14 december 2017 och den vann laga kraft den 20 september 2018. Gång- och cykelvägen i nu berörd del omfattas inte av detaljplanen.

Enligt Lantmäteriets ersättningsbeslut ska en ersättning om 132 720 kr betalas till Fortifikationsverket, såsom ägare av Y, för de två markområden som överförs till Z. För det markområde som överförs till X ska Fortifikationsverket enligt beslutet erhålla 88 800 kr.

Ersättning vid överföring av mark genom fastighetsreglering ska bestämmas enligt reglerna i 5 kap. 10 – 12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Såsom Lantmäteriet konstaterat är det här fråga om ett s.k. vinstfördelningsfall, den aktuella marken hade inte alternativt kunnat lösas in med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv.

Vid värderingen i ett vinstfördelningsfall ska som utgångspunkt bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Något schablonpåslag om 25 procent ska dock inte göras. Härutöver ska vid ersättnings bestämmande skälig hänsyn tas till det särskilda värde den överförda marken har för den tillträdande fastigheten, se 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL (vinstfördelning).

Ovanstående innebär i huvudsak att ersättningen ska bestämmas så att den avträdande fastigheten ska kompenseras för den skada, dvs. den marknadsvärdeminskning, som uppkommer till följd av markavståendet. Till den bedömda värdeminskningen ska härutöver läggas en skälig andel av den vinst som uppkommer genom åtgärden. Beslutad ersättning ska således motsvara den avstående fastighetens värdeminskning plus en skälig andel av den vinst som uppkommer genom åtgärden.

Vilken värderingsmetod som ska användas för att beräkna den vinstfördelning som ska ske regleras inte i bestämmelsen.

I förarbetena till 5 kap. 10 a § FBL uttalas beträffande frågan vad som är skälig vinstfördelning att detta får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse (se prop. 1991/92:127 s. 68 f.).

Även om den gång- och cykelväg som anlagts på de överförda markområdena är avsedd att i första hand tillgodose behovet av en sådan väg för den bostadsbebyggelse som avses exploateras på de klagandes fastigheter inom ovan nämnda detaljplan anser mark- och miljödomstolen att förutsättningarna inte är sådana att marköverföringarna ska betraktas som ett s.k. tomtbildningsfall där den s.k. genomsnittsvärdeprincipen enligt praxis (se NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431) ska tillämpas för att beräkna den ersättning som ska utgå, inklusive den vinstfördelning som ska ske i nu aktuellt fall.

Y är en fastighet som används för försvarsändamål. Någon detaljplan gäller inte för fastigheten. Under dessa förutsättningar bör enligt mark- och miljö-domstolen utgångspunkten vara att ersättningen avseende marknadsvärdeminskningen ska motsvara det intrång som rent faktiskt sker i den pågående markanvändningen. Att marken alternativt skulle ha kunnat utnyttjas för bostadsbebyggelse utgör enligt domstolen inte skäl för att ett tomtmarksvärde för sådan bebyggelse ska ersättas. Det är vidare fråga om smala markremsor utmed en väg. Mot denna bakgrund och fastighetens nuvarande användning för försvarsändamål, vilken användning kan bedömas vara långsiktigt bestående, anser domstolen att det inte heller finns anledning att anse att marköverföringen ger upphov till någon förlust av förväntningsvärden avseende sådan bostadsbebyggelse eller någon annan ändrad markanvändning.

Ingen av parterna har i mark- och miljödomstolen åberopat något underlag vad beträffar värdet av de överförda markområdena eller den marknadsvärdeminskning som uppkommer för Y till följd av de beslutade marköverföringarna. Mark- och miljödomstolen har därför att förhålla sig till den utredning utförd av Lantmäteriet och övrigt underlag som finns redovisat i förrättningshandlingarna samt vad som i övrigt framkommit vid målets handläggning i domstolen.

Eftersom Y är taxerad som en specialenhet och därför inte åsatts något taxeringsvärde som skulle ha kunnat utgöra underlag för en bedömning av fastighetens marknadsvärde har Lantmäteriet i sin ersättningsutredning gjort en värdebedömning utifrån Fastighetstaxeringens riktvärdeangivelser för industrimark inom aktuellt område (värdeområde 1080900). Enligt denna utredning är detta riktvärde 30 kr/kvm. Utifrån förutsättningen att ett sådant riktvärde ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet har Lantmäteriet uppskattat marknadsvärdet för industrimark i området till 40 kr/kvm. Lantmäteriet har även redovisat ett köp av industrimark där köpeskillingen motsvarar 150 kr/kvm. Några närmare förutsättningar, utöver att överlåtelsen skett 2018 och avsett en fastighet med betydligt mindre areal än Y, har inte redovisats avseende detta köp. Lantmäteriet har bedömt att i det

fall Y skulle värderas utifrån ett industrimarksvärde skulle värdet ligga närmare 40 kr/kvm än 150 kr/kvm.

Mark- och miljödomstolen anser, i brist på annat underlag, att det som utgångspunkt för värdebedömningen kan vara rimligt att likställa markvärdet för Y med ett industrimarksvärde. Utifrån vad som framkommit i målet delar mark- och miljödomstolen Lantmäteriets uppfattning att marknadsvärdet på sådan mark i området torde ligga närmare 40 kr/kvm än 150 kr/kvm. Med beaktande av att en viss värdestegring kan antas ha skett sedan fastställandet av det senaste riktvärdet anser mark- och miljödomstolen att det genomsnittliga marknadsvärdet för den mark som tillhör Y skäligen kan uppskattas till 60 kr/kvm.

Den värdeminskning som markavståendet inneburit för Y får bedömas med ledning av hur detta intrång rent faktiskt påverkat möjligheten att utnyttja fastigheten för avsett ändamål. Det är i aktuellt fall fråga om för fastigheten perifert belägna och smala markremsor utmed en väg vilka enligt mark- och miljödomstolens uppfattning inte torde ha varit av någon större betydelse för fastighetens nuvarande användning. Marginalvärdet för den avstådda marken, dvs den värdeminskning som uppkommer för fastigheten på grund av avståendet av dessa markområden, får därför anses väsentligt understiga genomsnittsvärdet för den mark som tillhör fastigheten.

Den väg som de överförda markområdena är belägna utmed ingår i gemensamhetsanläggningen A, vilken bildats år 2000, akt 1080-00/15. Av dessa förrättningshandlingar framgår att inrättandet av gemensamhetsanläggningen avsåg en vid beslutstillfället befintlig väg och att det för gemensamhetsanläggningen uppläts det utrymme som den befintliga vägen då upptog. Redovisningen på fastighetsregisterkartan och på den i den nu aktuella förrättningen upprättade förrättningskartan av det utrymme som upplåtits för gemensamhetsanläggningen torde mot denna bakgrund vara relativt schematisk. Utifrån vad som framkommit vid den syn domstolen hållit i målet gör domstolen bedömningen att i vart fall delar av de markområden som nu överförts från Y till Z respektive X

sedan tidigare är upplåtna med servitutsrätt till förmån för A, dvs. om-fattades av vägområdet vid den tidpunkt när denna gemensamhetsanläggning bildades.

Utifrån ovan angivna förutsättningar anser mark- och miljödomstolen att minskningen i marknadsvärde för Y till följd av avståendet av de tre i förrättningen överförda markområdena i vart fall inte överstiger ett marginalvärde motsvarande en tredjedel av genomsnittsvärdet för den mark som tillhör fastigheten. Uppkommen marknadsvärdeminskning för Y till följd av den aktuella fastighetsregleringen kan därmed antas uppgå till 20 kr/kvm avstådd markareal.

Härutöver ska enligt ovan fastighetens ägare ha en skälig andel av den vinst som uppkommer genom åtgärden.

Enligt domstolens mening får i detta fall vinstfördelningen ske efter en skälighetsbedömning med ledning av vad som anförts i förarbetena, dvs att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse.

Den beslutade marköverföringen avser mark som ska användas för utbyggnaden av en gång- och cykelväg. Det kan i och för sig ifrågasättas om utbyggnaden av en sådan anläggning i sig ger upphov till någon vinst. En sådan marköverföring kan dock även skapa möjligheter att använda annan mark tillhörande de mottagande fastigheterna på ett mer lönsamt sätt än tidigare. I nu aktuellt fall har enligt det exploateringsavtal som ägarna av Z och X träffat med Karlskrona kommun en förutsättning för den exploatering för bostadsbebyggelse som är under genomförande på deras fastigheter inom detaljplaneområdet söder om Y varit att den aktuella gång- och cykelvägen anläggs.

Utifrån dessa förutsättningar anser mark- och miljödomstolen att en skälig vinstdelning erhålls genom att bestämma ersättningen till dubbla marknadsvärdeminskningen för avstående fastighet, Y. Härvid har beaktats att ägarna av

Z och X ska betala hela den del av förrättningskostnaden som belöper på fastighetsregleringsåtgärden – se nedan.

Mark- och miljödomstolen har enligt ovan uppskattat denna marknadsvärdeminskning till 20 kr/kvm. Efter vinstfördelning bör därmed den ersättning som ska utgå till ägaren av Y till följd av den beslutade marköverföringen uppgå till 40 kr/kvm överförd mark.

Enligt Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut avstår Y två markområden med en areal om totalt 553 kvm till Z och ett markområde med en areal om 370 kvm till X. Ersättning bör därmed utgå med ett belopp om 22 120 kr (553 x 40) kr avseende marköverföringen till Z och med ett belopp om 14 800 kr (370 x 40) avseende marköverföringen till X.

De kostnader ägarna av Z och X haft i samband med ex-ploatering av detaljplaneområdet eller det förhållandet att värdet på Y kan ha ökat till följd av denna exploatering innebär inte att ersättningen ska bestämmas till ett annat belopp än det ovan angivna.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning överstiger inte ersättningsbeloppen enligt ovan den värdeökning som, efter avdrag av förrättningskostnaden för åtgärden, uppkommer för Z och X genom marköverföringen.

Sammanfattningsvis ska således Lantmäteriets ersättningsbeslut ändras på så sätt att ägarna av X, C.T. och T.T., ska betala 14 800 kr och ägarna av Z, H.T. och J.A., ska betala 22 120 kr till ägaren av Y, Fortifikationsverket.

Beslutet om fördelning av förrättningskostnad

Klagandena har i första hand yrkat att de ska befrias från skyldighet att betala för förrättningskostnaderna och i andra hand att Fortifikationsverkets andel av dessa kostnader ska vara betydligt högre än de 20 % som Lantmäteriet beslutat.

Med hänsyn till de överväganden mark- och miljödomstolen gjort ovan avseende den ersättning som ska utgå till följd av i förrättningen beslutade marköverföringar från Y och grunderna för den vinstfördelning till följd av denna åtgärd som därvid ska ske anser mark- och miljödomstolen att ägarna av de mottagande fastigheterna vid fastighetsregleringen, Z och X, ska betala hela den del av förrättningskostnaden som belöper på denna åtgärd. Vid domstolens överväganden kring vinstfördelningen har förutsatts att så ska ske. Något överklagande av hur denna kostnad ska fördelas mellan ägarna av Z och X har inte skett.

Av förrättningshandlingarna kan utläsas att förrättningen inletts genom att Fortifikationsverket ursprungligen ansökt om fastighetsbestämning, ett yrkande som sedermera har ändrats till ett yrkande om särskild gränsutmärkning. Detta yrkande synes ha avslagits (inställts), något beslut om särskild gränsutmärkning har i vart fall inte meddelats i förrättningen.

Enligt 2 kap. 6 § andra stycket FBL ska som huvudregel sökanden betala uppkomna förrättningskostnader när en förrättning, eller en viss förrättningsåtgärd, ställs in. Fortifikationsverket bör därmed betala den del av förrättningskostnaden som belöper på verkets yrkanden om fastighetsbestämning respektive särskild gränsutmärkning.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket FBL ska förrättningskostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas mellan dessa efter vad som är skäligt. Någon redovisning av hur Lantmäteriets arbete faktiskt fördelats mellan de olika åtgärderna som handlagts i förrättningen har inte lämnats. En utgångspunkt får dock vara att Lant-

mäteriet beaktat nyss nämnda bestämmelse som underlag för sitt kostnadsfördelningsbeslut. Utifrån vad som kan utläsas ur förrättningshandlingarna finner domstolen inte skäl att anta att den handläggning som avser av Fortifikationsverket yrkad fastighetsbestämning/särskild gränsutmärkning skulle svara mot en uppenbart högre andel av den totala förrättningskostnaden än de 20 procent som Fortifikationsverket ska betala enligt Lantmäteriets beslut. Klagandenas överklagande ska därför avslås i denna del.

Rättegångskostnader

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

Om en parts yrkande i den eller de sakfrågor målet gäller bifallits endast till viss del ska enligt 18 kap. 4 § rättegångsbalken vardera part bära sina kostnader eller jämkad ersättning tilläggas endera; om det som parten tappat är av ringa betydelse må han dock erhålla full ersättning för sin kostnad.

Mark- och miljödomstolens dom innebär att klagandenas överklagande av Lantmäteriets ersättningsbeslut delvis, men inte fullt ut, bifallits. Deras överklagande av Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaden har avslagits. Respektive part kan därmed anses ömsom ha vunnit ömsom ha förlorat målet. Mot denna bakgrund samt ovan redovisade bestämmelse i 18 kap. 4 § rättegångsbalken anser mark- och miljödomstolen att vardera part ska bära sina egna rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 21 april 2023.

Urban Lund

Arne Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Arne Nilsson. Målet har handlagts av beredningsjuristen Charlotte Engell.