



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2014-12-22
Stockholm

Mål nr
F 985-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-01-08 i mål nr
F 4431-12, se bilaga A

KLAGANDE

K O

Ombud: K H

MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun
Box 906
672 29 Årjäng

2. A M

Ombud: P R

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering berörande X och Y i Årjängs kommun

Dok.Id 1176696

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens domslut punkten 1 och Lantmäteriets beslut den 22 oktober 2012 i ärende nr S0046 såvitt avser ersättningsbeslutet endast på så sätt att den ersättning som ägaren av fastigheten X, A M, ska betala till K O såsom ägare av nedanstående fastigheter bestäms enligt följande:
 - a. Xx bestäms till 7 272 kr,
 - b. Yy bestäms till 7 474 kr,
 - c. Z bestäms till 11 110 kr,
 - d. Zz bestäms till 4 242 kr, och
 - e. Aa bestäms till 10 302 kr.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringen i förrättningsakten.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet avseende ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
 3. K O och A M ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

BAKGRUND

Ungefär sju kilometer söder om samhället Töcksfors i Värmland, vid sjön Foxens västra strand, finns området Risviken. I området finns ett flertal fastigheter och huvuddelen av dessa har andel i samfälligheten Y. Ett skifte av Y med en areal på 610 kvadratmeter ligger mellan X och Foxen.

A M äger flera delägarfastigheter, däribland X som är 4 060 kvadratmeter. Den fastigheten upptar större delen av en udde, men mellan fastigheten och sjön Foxen finns vad som kan beskrivas som en avskild del av den samfällda marken. Till förmån för samfälligheten belastas X av ett vägservitut. A M ansökte vid Lantmäteriet om att det skiftet av samfälligheten skulle överföras till hans fastighet genom fastighetsreglering.

Genom beslut den 22 oktober 2012 biföll Lantmäteriet den sökta åtgärden (se förrättningskarta, domsbilaga B) och beslutade samtidigt att A M skulle betala ersättning till övriga delägare med sammanlagt 50 631 kronor. Flera delägare, bland andra K O, och bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun (bygg- och miljönämnden) överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen och yrkade i första hand att beslutet skulle upphävas. I andra hand yrkade delägarna att ersättningen skulle bestämmas till ett väsentligt högre belopp. Mark- och miljödomstolen avslög överklagandena och förordnade att samtliga klaganden – med undantag av bygg- och miljönämnden – solidariskt skulle ersätta A M för dennes rättegångskostnader.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K O har yrkat att hans ersättning ska beräknas utifrån det totala ersättningsbeloppet som uppgår till 500 000 kronor. Därutöver har K O yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta A Ms rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt att A M ska ersätta hans rättegångskostnader där. Om han inte befrias från ersättningsansvaret för

rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned hans ersättningsskyldighet med ett belopp som motsvarar det som belöper på bygg- och miljönämnden. Under alla förhållanden har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen sätter ned hans ansvar för rättegångskostnader i underinstansen till hälften.

A M har motsatt sig ändring.

Bygg- och miljönämnden har bestritt ersättningsskyldighet för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

K O och **A M** har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan på samma sätt som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

K O

Till viss del prövar Lantmäteriet självmant ersättningens storlek för den överförda marken. Klagandena i mark- och miljödomstolen har framfört invändningar mot de utgångspunkter för bedömningen som Lantmäteriet angett i sitt beslut. Klagandenas viktigaste invändning är mot det värde som har bestämts för marken. Den mark som är mest jämförbar med den nu överförda marken har överlåtits för en köpeskilling som avsevärt överstiger det jämförelsevärde som Lantmäteriet använt sig av. Marken som nu har begärts överförd till X är mycket attraktiv på grund av strandläget.

De av **A M** i Mark- och miljööverdomstolen åberopade fastighetsförsäljningarna utgörs av jordbruksmark med mycket otillgänglig strandlinje. Denna mark kan inte jämföras med det markområde som frånhänts samfälligheten.

Vad gäller rättegångskostnaderna kan konstateras att motpartens yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen har riktat sig mot samtliga klaganden, men trots detta har bygg- och miljönämnden inte ålagts ersättnings-skyldighet för rättegångskostnader där. Detta torde vara ett uppenbart felaktigt ställningstagande av mark- och miljödomstolen. I första hand borde ett beslut om ansvar för rättegångskostnader primärt ha medfört att kommunen ålagts ansvar för en del av kostnaderna. I andra hand skulle klagandena i mark- och miljödomstolen ha ålagts ett solidariskt ansvar, dock ska framhållas att talan inte har förts gemensamt. Vidare har även en av parterna i mark- och miljödomstolen, S H, ålagts ansvar för rättegångskostnader trots att han har avlidit. Detta bör ändras. I mark- och miljödomstolen fördes talan av två konstellationer; advokat Hs huvudmän och nämnden. Rättegångskostnadsansvaret borde fördelas mellan dessa konstellationer med hälften vardera.

A M

Han ställer sig bakom den beräkning av ersättning för överförd mark som Lantmäteriet har gjort och som mark- och miljödomstolen godtagit i sin dom. Den aktuella marken har egentligen inte något direkt marknadsvärde och går varken att utveckla eller exploatera. Klaganden har heller ingen möjlighet att sälja sin andel av marken. Därtill är marken sedan många år en onyttig del av samfälligheten och har under en mycket lång tid inte använts för sitt ursprungliga ändamål. Vidare har området allemans-rättsliga status för länge sedan utsläckt och marken är starkt integrerad i A Ms bostadsfastighet. Området måste ses som impediment med lågt allmänt värde.

K O gör gällande att den vinst som ska fördelas ska bestämmas till 500 000 kronor. Eftersom den aktuella marken har en areal om 610 kvadratmeter skulle det innebära ett kvadratmeterpris om 820 kronor. Ett sådant värde är bara aktuellt för attraktiv mark i centrumområden och inte i områden som är ren landsbygd. Det har numera skett ytterligare försäljningar i närområdet. Han har själv köpt en fastighet om 52 000 kvadratmeter med strandlinje för 28,85 kronor per kvadratmeter. En annan fastighet om 36 000 kvadratmeter med bättre strandlinje än den han förvärvade såldes för ett kvadratmeterpris om 58,33 kronor. Priset för fastigheterna har således klart

understigit det pris om 83 kronor per kvadratmeter som han är beredd att betala för den överförda marken.

Vad gäller rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen speglar fördelningen de förhållanden som var aktuella vid ärendets behandling där. Årjängs kommun har företrätt allmänna intressen och har deltagit relativt begränsat i ärendet. Således ska mark- och miljödomstolens dom avseende rättegångskostnadsansvar bestå.

Bygg- och miljönämnden har anfört att nämndens uppdrag endast är att tillgodose allmänhetens intressen. Nämnden har med andra ord inget egenintresse i ärendet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledningsvis bör framhållas att Mark- och miljööverdomstolen inte har möjlighet att pröva frågan om ersättning för den överförda marken och rättegångskostnadsfrågan i förhållande till andra delägare än K O eftersom endast han har överklagat mark- och miljödomstolens dom.

Ersättningen för den överförda marken

Vid marköverföring som, likt detta fall, ska ersättas med pengar ska den vinst som uppstår genom fastighetsregleringen fördelas mellan de berörda fastigheterna. Den avträdande fastigheten ska inte enbart kompenseras för den marknadsvärdeminskning som regleringen innebär utan skälig hänsyn ska även tas till den marknadsvärdestegring som uppkommer för den fastighet som marken överförs till (5 kap. 10 a § tredje stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL).

Vad som är skälig vinstfördelning får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 68 f.). Vid fastighetsreglering för överföring av mark som ska ingå i en fastighet för enskilt bebyggande gäller enligt praxis som huvudregel att en skälig vinstfördelning bör uppnås om varje del av den bildade fastigheten ges samma värde per kvadratmeter (se NJA 1989 s. 431. Se även a. prop. s.

69 f.). Denna huvudregel kan emellertid frångås om det behövs för att ett rimligt resultat ska kunna uppnås, dock med begränsningen att ersättningen aldrig får understiga marginalvärdet för den fastighet som avstår marken eller överstiga marginalvärdet för mottagande fastighet.

I detta fall har Lantmäteriet vid ersättningsbedömningen utgått från genomsnittsvärdet för X och bedömt detta till 166 kronor per kvadratmeter. Lantmäteriet uttalade därefter att det som ska ersättas är ett marginalvärde vilket enligt Lantmäteriets erfarenheter är betydligt lägre än genomsnittsvärdet. Marginalvärdet bedömdes till 50 procent av genomsnittsvärdet vilket innebar att ersättningen skulle baseras på ett värde om 83 kronor per kvadratmeter.

K O har ifrågasatt denna bedömning och gjort gällande att värdet i själva verket är väsentligt högre. Den utredning som K O har lagt fram ger emellertid inte tillräckligt stöd för att genomsnittsvärdet på den bildade fastigheten kan anses avvika i någon beaktansvärd utsträckning från den bedömning som Lantmäteriet, och även mark- och miljödomstolen, har gjort. Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att frångå bedömningen att genomsnittsvärdet uppgår till 166 kronor per kvadratmeter.

Efter fastighetsregleringen kommer X uppta hela udden och således ha en obruten strandlinje med ett skyddat och privat läge. Med hänsyn till att det är fråga om en bostadsfastighet får förändringen anses innebära en påtaglig förbättring av fastigheten. Dessa förhållanden sammantagna föranleder att ersättningen för den överförda marken bör bestämmas till genomsnittsvärdet 166 kronor per kvadratmeter, eller till skäliga 101 000 kr (610 kvadratmeter x 166 kronor = 101 260 kr avrundat till skäliga 101 000 kr). En sådan ersättning bedöms ge en rimlig vinstfördelning för arealtillskottet.

Till detta kommer att fastigheten efter regleringen inte längre kommer att belastas av vägservitutet. Detta innebär en betydande marknadsvärdeökning för X. Denna marknadsvärdeförändring bedöms uppgå till samma storleksordning som den som baseras på arealtillskottet, eller 101 000 kr.

För den marköverföring som skett genom fastighetsregleringen bör den ersättning som ska utgå till avstående fastigheter således beräknas utifrån en total ersättning om 202 000 kr. Detta belopp innebär en rimlig fördelning av vinsten med tanke på att A M ska betala alla förrätningskostnader. Ersättning för de fastigheter som ägs av K O ska motsvara dessa fastigheters andel i samfälligheten och bestämmas enligt följande.

Fastighet	Andel i samfälligheten	Markersättning
Xx	3,6 procent	7 272 kr
Yy	3,7 procent	7 474 kr
z	5,5 procent	11 110 kr
Zz	2,1 procent	4 242 kr
Aa, ½	5,1 procent	10 302 kr
<hr/>		
	20 procent	40 400 kr

Rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Av fjärde stycket följer att om en sakägare vinner ett mål mot en företrädare för ett allmänt intresse – exempelvis en kommunal nämnd – så kan den företrädaren åläggas rättegångskostnadsansvar endast om det finns synnerliga skäl. I förevarande fall har bygg- och miljönämnden visserligen företrätt ett allmänt intresse, men nämnden har deltagit aktivt i processen endast i en mindre utsträckning. Mark- och miljööverdomstolen finner inte att det föreligger synnerliga skäl att förelägga nämnden ansvar för rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför stå fast i denna del.

I 18 kap. 4 § rättegångsbalken finns bestämmelser om hur rättegångskostnadsansvaret ska fördelas när det finns flera yrkanden i ett mål och parterna ömsom vinner och

förlorar eller när ett yrkande bifalls endast till viss del. I båda situationerna kan rätten kvitta eller jämka kostnaderna, om inte kostnaderna för de olika yrkandena i målet kan särskiljas. Har parten förlorat endast i ringa mån får rätten i stället tillerkänna parten full ersättning.

Ingen av parterna har vunnit fullt bifall till sin talan så som den förts i mark- och miljödomstolen. Huvudfrågan, till vilken den övervägande delen av rättegångskostnaderna kan hänföras, var emellertid om fastighetsreglering över huvud taget kan ske. I den delen har A M vunnit fullt bifall. I den del som gäller ersättning för överförd mark har K O endast haft begränsad framgång. A M kan därför anses ha förlorat i sådan begränsad omfattning att han har rätt till en icke jämkad ersättning för sina rättegångskostnader. Det finns därför inte skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom avseende rättegångskostnaderna där.

Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen

Mark- och miljööverdomstolen har prövat frågan om ersättning för den överförda marken. Prövningen har innefattat såväl principerna för fastställande av ersättning som bedömningen av marknadsvärdet för marken. Utgången i Mark- och miljööverdomstolen innebär att K O i viss mån har vunnit framgång med sin talan även om den fastställda ersättningen snarare ligger närmare det belopp som Lantmäterimyndigheten fastställde, och som A M har godtagit, än det av K O yrkade beloppet. Med hänsyn till detta bör parterna stå sina egna rättegångskostnader här.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Hanna Hallonsten.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-01-08
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 4431-12

KLAGANDE

1. Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun
Box 906
672 29 Årjäng

2.

3. U C

4. M D

5. A F

6. R L

7. S L
Samma adress som 6

8. S-Å N

9. K O

10. M O
Samma adress som 9

Ombud för 2-10: K H

Dok.Id 247943

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

MOTPARTER

1. K C

2. S H C

3. R E

4. S G E

5. I E

6. A H

7. B H

8. H A E dödsbo

9. G J

10. U V J

11. M X

12. T K-K

13. A M

Ombud: P R

14. L M

15. IB Y N

16. S H dödsbo

17. K M S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 22 oktober 2012 i ärende nr S0046, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y, Årjängs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
2. Mark- och miljödomstolen förpliktar K O, M O, R

L, S L, A F, M D, K C, U C, S-Å N och S H att solidariskt ersätta A M för rättegångskostnader med 80 000 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker. _____

YRKANDEN M.M.

K C, U C, M D, A F, R L, S L, S-Å N, K O och M O (nedan K C m.fl.) har yrkat i första hand att det överklagade beslutet upphävs i sin helhet och förrättningen ställs in och i andra hand att ersättningen till K C m.fl. bestäms till ett väsentligt högre belopp. De har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 46 014 kr inkl moms.

K C m.fl. har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

Sedan lång tid har fastighetsägare i Risviken (numera i fastighetshänseende betecknat såsom F-R) varit delägare i den samfällighet som betecknas Y. När det gäller den historiska användningen av den mark som samfälligheten är ägare till hänvisas till Lantmäteriets beslut.

A M förvärvade den 10 november 1999 fastigheten X (nedan X) för en köpeskilling om 1 500 000 kr. På fastigheten fanns uppfört en byggnad vilken kom att totalrenoveras. Fastigheten omfattar en areal om 4 060 kvm. Till X gränsar Y. Både X och Y har gräns mot vatten i form av sjön Foxen. A M har ansökt om att områden av Y ska genom fastighetsreglering överföras till X.

Delägare i Y är ett flertal fastigheter. Klagandena representerar härvid några av dessa fastigheter. Det stora flertalet av delägarna har inför prövningen i Lantmäteriet motsatt sig att fastighetsreglering ska ske. Lantmäteriet har begärt Årjängs kommuns samtycke till åtgärden i enlighet med 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Kommunen har inte lämnat sådant samtycke.

En grundprincip som bör beaktas är skyddet för egendom. Ägare till det markområde som är föremål för prövning är Y vilken i sin tur ägs av de

deläggande fastigheterna. Ett beslut om att mot ägarens vilja föra över egendom till en annan person, i detta fall en privatperson, är en långtgående åtgärd som rimligen inte är avsedd att genomföras annat än om det föreligger mycket goda skäl. I FBL ges vissa grundförutsättningar för att en fastighetsreglering innebärande överförande av mark ska få ske. Dessa grundförutsättningar har Lantmäteriet berört i sitt beslut. Grundprincipen om skyddet för egendom måste dock i den prövningen innebära att det inte är tillräckligt med att konstatera att en fastighetsreglering innebär en totalt sett marginellt övervägande fördel för den mottagande fastigheten. Det måste även krävas att fastighetsregleringen är nödvändig då annars skyddet för egendom inte får något värde. Detta framgår även av 5 kap. 5 § FBL. Att X totalt sett blir en bättre fastighet är riktigt såtillvida att den blir en större fastighet och får färre gränser på mark mot angränsande fastigheter. Lämpligheten att nyttja X förändras dock inte i någon märkbar omfattning. Det görs därför gällande att den ansökan som X ingivit inte medför en sådan förbättring av X att den mot delägarna i samfällighetens vilja bör genom fastighetsreglering kunna införlivas i X.

Vidare utgör en grundförutsättning för fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 § FBL att varje fastighet som ombildas ska med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Annars får inte fastighetsbildningen ske. X utgör redan en fastighet för bostadsändamål och är redan därigenom lämpad för sitt ändamål. Den aktuella marken ligger i anslutning till vatten och omfattas av bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken (1998:808). Den del av Y som genom Lantmäteriets beslut har överförts till X kan inte bebyggas eller utnyttjas till att uppföra anläggning eller liknande utan att dispens från strandskyddet erhålls. Genom att införlivas i 1:42s tomtmark kan antas att allmänhetens tillträde till marken kommer att försvåras på ett sätt som medför att syftena med strandskyddet motverkas. Om således en fastighet som är avsedd för bostadsändamål tillförs mark- och vattenområde som inte behövs för att villkoren enligt 3 kap. 1 § FBL ska uppfyllas och det tillförda området dessutom enligt 7 kap. miljöbalken inte får bebyggas eller förses med någon anläggning som avhåller allmänheten från att tillträda

området, blir fastigheten i de utökade delarna generellt sett olämplig för ändamålet.

För fastighetsbildningsändamål finns reglering i 3 kap. 2 § FBL rörande sådana områden som det aktuella. Utökning av en bostadsfastighets areal inom strandskyddsområde motverkar typiskt sett strandskyddsbestämmelserna och ska därför som huvudregel inte tillåtas. För att ändå få genomföra en fastighetsbildningsåtgärd på sådan mark måste därför Lantmäteriet samråda med de myndigheter som har att bevaka de allmänna intressena. Dessa myndigheter är länsstyrelsen eller kommunen. Lantmäteriet har begärt kommunens medgivande vilket kommunen uttryckligen inte lämnat. Innebörden härav måste därför vara att kommunen inte ansett förutsättningar för dispens från strandskyddet förelegat och inte heller att fastighetsregleringen ur denna synpunkt bedömts som tillåtlig. Det bör härvid inte ankomma på Lantmäteriet att göra en egen bedömning i dessa frågor då Lantmäteriet inte är den myndighet som prövar frågorna. Det bör vidare konstateras att såvitt upplysts gäller ett utvidgat strandskydd innebärande att den myndighet som är behörig att pröva frågorna normalt sett är länsstyrelsen. Lantmäteriet synes härvid formellt inte ens ha samrätt innan sitt beslut. Om kommunen är rätt instans att pröva frågan är kommunens beslut bindande för länsstyrelsen. Beslutet kan överklagas.

Konklusionen blir då att om samråd inte skett eller undantag inte erhållits strider fastighetsbildningen om den ändå genomförs mot den speciella regleringen om områdesskydd i 3 kap. 2 § FBL och därigenom också mot det generella lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § samma lag. (Jämför Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 7 november 2012 i mål nr F 4003-12.)

Redan på grund av ovanstående ska således Lantmäteriets beslut upphävas och förrättningen ställas in.

Vad som framförts inför Lantmäteriets prövning i ärendet av K

C m.fl. vidhålls. Det ska härvid framhållas att syftet med samfällighetens bildande har avsett möjligheten att tillgodose allmänhetens tillträde till stranden samt att upprätthålla den ångbåtsbrygga som tidigare varit i bruk. Alltjämt pågår projekt som innebär att fler och fler av de gamla ångbåtsbryggorna iordningsställs och brukas på nytt. Därvid avser även den i ärendet aktuella marken sådan plats som inom en nära framtid kan komma att vara aktuell för ett iordningsställande. För allmänheten - främst bygdens innevånare - har möjligheten att återställa den gamla ångbåtsbryggan stor betydelse som en samlingspunkt. Se närmare härom yttrandet till Lantmäteriet från A F. Lantmäteriet har i sitt beslut inte tagit någon hänsyn härtill. Det bör även framhållas - vad avser allemansrättslig tillgång - att marken såsom en del av Y är avsedd att kunna nyttjas av allmänheten.

Skulle rätten komma fram till att fastighetsregleringen ska tillåtas bör K C m.fl. tillerkännas en väsentligt högre ersättning för den mark som frånhänds dem. Skälet härför är att marknadsvärdet på marken är högre än vad Lantmäteriet bedömt. Läget på X och Y är inte att jämföra med en normaltomt. Läget är unikt. Den enda jämförbara marköverlåtelsen torde ut-göras av A Ms förvärv av X. Såsom framgått ovan har köpeskillingen vid förvärvet 1999 uppgått till 1 500 000 kr. Fastigheten har härvid varit belastad med ett servitut avseende rätt till väg tvärs över fastigheten till förmån för Y. Servitutet torde ha en stor inverkan på värdet. Byggnads-värdet i anslutning härtill torde vara försumbart med anledning av att bygg-naden i omedelbar anslutning till förvärvet totalrenoverades. Byggrätten torde dock ha haft ett värde. Värdet torde inte ha minskat efter 1999. Utan belastning av servitutet torde värdet vara avsevärt högre. Lantmätaren har kommit fram till att ett marginalvärde om 83 kr per kvm ska ersättas. Klagandena delar inte bedömningen och istället ska värdet på marken bestämmas avsevärt högre än den som lantmätaren kommit fram till. För klagandena har marken ett avsevärt högre värde än såsom impediment eftersom marken är avsedd att användas när de gamla ångbåtsbryggorna restaureras. Det finns därför inte skäl att utgå från ett marginalvärde utan det fulla marknadsvärdet bör ersättas.

Det framgår av LM:s beslut att värdet är bestämt utifrån värdeökningen för X. Mot detta föreligger principiellt ingen invändning. Det framgår även att LM utgått från värdet på en normaltomt om 225 000 kr då inga jämförelsevärden finns. Här föreligger det dock anledning att ifrågasätta LM:s bedömning. 1999 förvärvade M X för en köpeskillning om 1 500 000 kr. Fastigheten var då belastad med ett vägservitut som bör ha varit kraftigt värdepåverkande. Fastigheten har även köpts med vetskap om att Y:s markområde inte tillhört X. Från 1999 till 2012 har en värdeutveckling skett på fastighetsmarknaden i allmänhet och på den typ av lägen som är aktuellt i detta mål i synnerhet. Detta innebär innebär att marknadsvärdet i dag på fastigheten bör vara markant högre än 1999. Huvudparten av köpeskillingen bör ha avsett markvärdet. Byggnaden på fastigheten total-renoverades och bör inte ha haft positivt värde. Byggrätten har dock haft ett värde. Det markvärde om 166 kr/kvm som LM utgått ifrån (inkluderande byggrätt) skulle ha inneburit ett pris på en 4 060 kvm stor tomt uppgående till 673 960 kr, att jämföra med köpeskillingen 1999 om 1 500 000 kr. Redan här ligger således värdet på ca 45 %.

Värdeförändringen bör ha medfört att värdet har ökat och relationstalet bör ligga på i vart fall ca 33 %. Detta i sig skulle då indikera en tre gånger så hög ersättning som den LM beslutat. Till detta kommer då att LM inte beaktat värdet av vägservitutet eller värdet av få hela den udde som X är belägen på och enligt Länsstyrelsen med en utsläckt allemansrätt. Med beaktande även av detta, vilket bör ha ett markant värde för X, bör en faktor om fem inte vara tilltagen i underkant. Det värde som LM kommit fram till har halverats. Skäl för en sådan halvering kan ifrågasättas om det föreligger i ett sådant unikt läge som det är fråga om här. Sammantaget borde därför en ersättning om marken tvångsvis skall övergå uppgå till ca 10 gånger det av LM bestämda beloppet och således omkring 500 000 kr. I Det förefaller även som en relevant köpeskillning om man ser till området och dess förutsättningar.

K C har därutöver framfört vissa synpunkter på Lantmäteriets handläggning av ärendet i samband med sammanträdet den 31 oktober 2011.

Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun (nedan nämnden) har yrkat att det överklagade beslutet upphävs och har till stöd för sin talan anfört följande. Beslutet går emot allmänhetens intressen när det gäller tillgänglighet för denna historiska plats som ångbåtsbrygga. Då Dalslands kanal är utpekad som riksintresse för friluftsliv strider beslutet mot syftet med riksintresset. Allmänhetens tillgång till platsen bör säkerställas. Vid sammanträdet i målet har nämnden förtydligat sin inställning och anfört att nämndens beslut innebär ett avstyrkande av fastighetsbildningen med hänsyn till strandskyddet och allmänna intressen.

A M har bestritt ändring av det överklagade beslutet. Han har även bestritt yrkandet från **K C** m.fl. om ersättning för rättegångskostnader. **A M** har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

Onyttig samfällighet

Det är viktigt att konstatera att vi i ärendet har att göra med en s.k. onyttig samfällighet som omfattas av ärendet om fastighetsreglering. Låt oss göra en tillbakablick.

Den ursprungliga enheten för fastighetsindelning på landet var i allmänhet byn, vari varje delägare hade sin kvotdel. Genom de skiftesreformer som genomfördes under 1700- och 1800-talen i vårt land fick varje delägare ett eller flera bestämda områden på marken, vilka kom att utgöra hans fastighet. För att tillgodose behov av olika slags gemensamma nyttigheter för de fastigheter som bildades på detta sätt utlades vid skiftena en mängd samfälligheter som vägar, diken, vattningsställen, fiskeplatser, grustag, lastningsplatser och dylikt. I dessa samfälligheter äger delägarna i byn andelar. Dessa är knutna till äganderätten till varje enskild fastighet. På så sätt uppkom många av de marksamfälligheter vi har idag.

De marksamfälligheter som uppkommit på ovan angivna sätt är numera ofta otidsenliga. De behov som de var avsedda att tillgodose är ofta inte längre aktuella. Anspråket har ändrats med andra ord.

Tidigare fanns lagen (1952:152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m.m. (sammanföringslagen). Lagen syftade till att på ett enkelt sätt överföra onyttiga samfällda vägområden, avloppsdiken, bäckar och andra dylika mindre vattendrag till angränsande fastigheter. Sammanföringslagen upphävdes i och med tillkomsten av FBL.

Av förarbeten till FBL (bl.a. SOU 1963:68 s. 443 och prop. 1969:128 s. B 535 f.), och till senare ändringar i den lagen, framgår att möjligheten att ”städa bort” onyttiga samfälligheter, som tidigare skett med stöd av sammanföringslagen, ska bestå. Det framgår vidare att tillämpningen utvidgas till att avse alla typer av onyttiga samfälligheter. Det anges att förekomsten av onyttiga samfälligheter, som innebär att fastighetsindelningen inte står i överensstämmelse med faktiska och ändamålsenliga brukningsförhållanden, allmänt sett är otillfredsställande och en olägenhet i många hänseenden.

I november 1979 tillkallade regeringen en kommitté med uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittén antog namnet fastighetsbildningsutredningen. Under 1983 lämnade utredningen ett delbetänkande (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfällda vägar och diken.

Utredningen fann vid sin genomgång bl.a. att det fanns åtskilliga samfälligheter som bildats för ändamål som t.ex. för båtplats, olika slags täkter m.m. Utredningen fann att dessa samfälligheter till största delen har upphört att användas för sitt ursprungliga ändamål och flertalet av dem användes inte heller av delägarna för något annat gemensamt ändamål.

Utredningen konstaterar vidare att den stora förekomsten av onyttiga samfälligheter var en olägenhet i många avseenden och därmed utgjorde ett hinder mot att marken användes på ett ändamålsenligt sätt. Samfälligheterna kunde också i vissa fall vara till olägenhet vid användningen av angränsande fastigheter. Det förekom emellertid också att samfälligheter rent faktiskt införlivats med angränsande fastighet så att t.ex. samfälld vägmark brukats som åker eller ingick i en

bostadstomt. När det gäller dessa fall framstod det allmänt sett som otillfredsställande att fastighetsindelningen inte bringats i överensstämmelse med de faktiska bruksförhållandena.

Utredningen menade att en sanering av fastighetsindelningen med sikte att ta bort de onyttiga samfälligheterna skulle förenkla många förrättningar. Detta i sin tur skulle medföra stora besparingar och en sådan sanering skulle också i många fall främja en mer ändamålsenlig markanvändning eller undanröja oklara rättsförhållanden.

Utredningen kom senare att behandlas i prop. 1988/89:77 om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m. I propositionen konstaterar departementschefen bl.a. att många äldre samfälligheter med tiden blivit onyttiga i den bemärkelsen att de inte längre användes för sitt ursprungliga ändamål. Istället kanske marken utnyttjades av angränsande fastigheter eller också utgjorde samfälligheten ett "ingenmansland". Departementschefen konstaterade att enligt gällande rätt kunde en samfällighet oberoende av om den var nyttig eller onyttig bara avvecklas genom en fastighetsbildningsförrättning och detta förfarande var ofta omständigt och förorsakade kostnader som inte stod i rimlig proportion till markens värde. Detta innebar att en spontan avveckling av onyttiga samfälligheter sällan kom till stånd på delägarnas initiativ. Således såg även departementschefen att det var en stor fördel om onyttiga samfälligheter kunde avvecklas på ett enklare och billigare sätt än vad som var fallet i Sverige men departementschefen ansåg inte att det förelåg behov av en särskild lagstiftning.

Den i målet aktuella samfälligheten är således en s.k. onyttig samfällighet vilket betyder att den inte används för avsett ändamål och inte heller på något annat sätt nyttjas av delägarna gemensamt. Markområdet tjänar inte längre som plats för ångbåtsbrygga och magasin för förvaring eller som till- och utfart för varu- och persontransporter. Som framgår av förrättningsakten och utveckling av grunder m.m. nedan har ångbåtstrafiken i området upphört i samband med första världskrigets upphörande år 1918 och aktuellt markområde har härefter i

princip fungerat som ett hävdat tomtområde för A Ms fastighet.

Det kan också särskilt noteras att det inte finns någon framtida realism i att återigen etablera ett handels- och vistelseområde med brygga och båttransporter relaterat till den ifrågavarande samfälligheten. Området är i dag hävdat tomtmark sedan lång tid tillbaka och omfattas av den hemfridszon som finns etablerad genom bruk, natur och bebyggelse.

Således menar A M att bestämmelserna i 3, 5 och 6 kap. FBL inte kan utgöra något hinder mot att utplåna den aktuella samfälligheten och överföra det berörda markområdet till hans enskilda fastighet. A M menar att det är en förbättring av fastighetsindelningen om den onyttiga samfälligheten kan avvecklas.

A M menar att en fastighetsbildning som innebär att hans fastighet får överfört marken som är samfälld måste ses som anpassning av fastighetsindelningen till ett sedan länge bestående brukningsförhållande och medför en klar förbättring av hans fastighet. Det är vidare naturligt att restområdet (samfälligheten) såsom det idag framstår överförs till hans angränsade fastighet. A M menar vidare att fastighetsregleringen inte innebär att övriga delägarfastigheter blir mindre lämpade för sitt ändamål. Inte heller påverkar åtgärden delägarfastigheterna negativt i övrigt då markområdet som utgörs av samfälligheten inte nyttjats för gemensamt ändamål sedan mycket lång tid tillbaka. Således menar A M att överföringen av den samfällda marken till hans fastighet som Lantmäteriet beslutat om i förrättningen inte strider mot bestämmelserna i 3 kap. FBL.

Båtnadsvillkoret

FBL uppställer ett flertal villkor för att fastighetsreglering ska kunna ske. Enligt 5 kap. 4 § FBL får fastighetsreglering ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnns samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som

regleringen medför. Det är viktigt att en fastighetsreglering skapar tillräckligt värdefulla förbättringar relaterat till kostnader och olägenheter.

I vårt fall föreligger överklagande av förrättningen och därför ska fördelen för A Ms fastighet såsom mottagande fastighet vägas mot de kostnader och olägenheter som uppkommer för delägarna i samfälligheten genom begärd fastighetsreglering.

A M menar att det inte uppkommer några kostnader eller olägenheter för delägarna i samfälligheten om fastighetsregleringen genomförs. Kostnaden för lantmäteriförrättningen åvilar A M och delägarna i samfälligheten erhåller ingen olägenhet överhuvudtaget. Vidare kan påpekas att lantmäterikostnaderna i berörd förrättning inte kan vägas in i båtnadsbedömningen då dessa kostnader blev betydligt dyrare än normalt, nämligen 73 087 kr inklusive mervärdesskatt. Vid överföring av en onyttig samfällighet genom fastighetsreglering till en angränsande fastighet räcker det egentligen med ett förenklat förfarande utan sammanträde.

Vidare menar A M att genom fastighetsregleringen ökar hans nyttjandegrad av sin fastighet genom att den onyttiga samfälligheten överförs till hans fastighet. Härigenom uppstår en lämpligare fastighetsindelning och även en mer naturlig indelning med en värdehöjning på A Ms mottagande fastighet. Detta innebär en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna överväger således kostnader och olägenheter som kan vara relaterade till fastighetsregleringen för delägande fastigheter i samfälligheten. A M menar att båtnadsvillkoret därmed är uppfyllt.

När det gäller klagandenas tankar om att för kommande generationer återskapa ångbåtsbryggan på samfälligheten är detta i högsta grad orealistiskt med tanke på markområdets status som hävdad tomtområde och hemfridszon i många år, nästan en mansålder. Det finns inte heller några konkreta planer presenterade på att det finns en förening eller sammanslutning som aktivt planerar för en

etablering av en ny ångbåtsbrygga. Inte heller skedde något konkret under den tid som ärendet under ca tio år låg vilande hos lantmäterimyndigheten. Således kan det inte heller på angivna förhållanden vara en olägenhet för de delägande fastigheterna i samfälligheten att förlora markområdet genom fastighetsregleringen.

Förbättringsvillkoret

Ett ytterligare villkor för att tillåta en fastighetsreglering är att A Ms fastighet förbättras genom regleringen. Enligt 5 kap. 5 § FBL får fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras.

A M menar att hans fastighet absolut förbättras om fastighetsregleringen genomförs och markområdet som omfattas av samfälligheten överförs till hans fastighet. Det tillkommande markområdets prägel av tomtmark som redan sedan många år haft en samhörighet med A Ms fastighet bildar då en helhet. Således finns ett kvalificerat behov som uppfylls genom fastighetsregleringen varvid A Ms fastighet blir fullt ut lämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet. Innan förrättningen är A Ms fastighet inte fullt ut ändamålsenlig såsom bostadsfastighet genom att fastigheten inte bildar en kontrollbar enhet tillsammans med det lilla markområdet som är samfällighet. Genom fastighetsregleringen skapas således en kvalificerad förbättring av A Ms fastighet.

Avslutningsvis måste tilläggas att samfälligheten inte aktivt brukas i dag avseende något samfällt syfte och så har inte skett på många år. Inte heller i framtiden finns en realistisk möjlighet att kunna verka för ett gemensamt syfte med utgångspunkt i det samfällda området bl.a. på grund av områdets karaktär av tomtområde (se mer nedan). Om således samfälligheten överförs till A Ms fastighet till förmån för hans enskilda intresse tjänar detta även allmänna intressen att utsläcka ett samfällt ägande av markområde som inte längre har något syfte eller realitet (se prop. 1993/94:117 s. 49).

Lämplighetskravet och aktualitetskravet

Det finns ytterligare krav för att en fastighetsbildning (fastighetsreglering) ska få ske. Enligt bestämmelserna i 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (lämplighetskravet). Vidare får enligt andra stycket första meningen samma paragraf fastighetsbildningen inte äga rum, om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid (aktualitetskravet). Av bestämmelsen följer dels att lämplighetsprövningen ska anknytas till ett visst användningssätt, dels att fastighetens storlek ska bedömas.

De lagändringar som vidtogs år 1990 avseende 3 kap. 1 § FBL respektive år 1993 avseende 3 kap. 5-7 §§ samma lag har medfört att utgångspunkterna för bedömningen väsentligt har förändrats jämfört med vad som gällde vid FBL:s tillkomst år 1972. I förarbetena tas i första hand upp de begränsningar som bör göras av tomtstorleken med hänsyn till allemansrättsliga intressen samt skyddet för jord och skogsbruk. När sådana intressen inte utgör något hinder ges numera större möjlighet att tillgodose ett enskilt önskemål om en stor tomtplats under förutsättning att ändamålet är varaktigt. Oavsett om fastigheten ska användas för permanent boende eller fritidsboende krävs att den mark som läggs till, utöver sådan mark som har karaktär av tomtmark, varaktigt ska brukas på ett sätt som ligger inom ramen för det ändamål för vilken fastigheten bildas (se NJA II 1990 s. 642).

A M menar att genom nu genomförd förrättning och fastighetsreglering får hans mottagande fastighet en varaktigt lämpligare utformning för sitt ändamål som bostadsfastighet och att detta ändamål uppnås omedelbart vid förrättningens genomförande. Inte heller påverkas delägandes fastigheter i samfälligheten negativt avseende deras lämplighet att brukas för sitt ändamål.

Vidare menar A M att allemansrättsliga intressen och strandskydds-

bestämmelser inte utgör hinder för fastighetsregleringen. Det relativt begränsade området varom målet rör ligger inom tomtområde och hemfridzonen varför allemansrätten kan anses utsläckt inom det överförda området. Det är inte heller så att det aktuella området används för det rörliga friluftslivet. Slutligen uppkommer ingen påverkan på djur- och växtlivet vid en överföring av markområdet till A Ms fastighet (se ytterligare nedan).

Allemansrätten och strandskyddet

Allemansrätten innebär att allmänheten i stor utsträckning inom vissa ramar har rätt att beträda och färdas på annans mark. I begreppet ligger även en rätt att under viss tid uppehålla sig och rasta på annan tillhörig mark samt även tillgodogöra sig naturprodukter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Således finns vissa restriktioner och förbud att bl.a. bygga och att vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter inom strandskyddsområden (se 7 kap. 15 § miljöbalken). Länsstyrelsen och kommunen kan lämna dispens från förbuden om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. En möjlighet till dispens har ansetts behövlig för sådana fall där de allmänna intressena inte alls eller endast obetydligt skulle skadas (prop. 1997/98:45 del 1 s. 322).

A M menar att reglerna om allemansrätten och strandskyddet inte hindrar att nu aktuell fastighetsreglering kan genomföras. Grunden för denna inställning är att samfälligheten som ska överföras till hans fastighet sedan många år kan anses ingå i tomtområdet och hemfridszonen till de byggnader som finns på A Ms fastighet. Vidare kan fastigheten och det samfälliga området ses som en integrerad enhet där det samfälliga markområdet är ianspråktaget varvid därmed allemansrätten är utsläckt. Inte heller påverkar fastighetsregleringen genom överförandet av ett begränsat markområde de

biologiska värdena på ett oacceptabelt sätt.

A M menar vidare att så som förhållandena är avseende samhörigheten mellan hans fastighet och det samfällda området och redovisade förhållandena i övrigt äger han möjlighet att få dispens från förbuden inom strandskyddsområde jämlikt 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken avseende mark- och vattenområdet som angränsar till sjön Foxen. Som särskilt skäl för dispens anges i angivet lagrum att om det område dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften kan dispens lämnas.

Proportionalitetsprincipen

Vidare kan noteras att i samband med dispensprövningen avseende strandskydd ska även en intresseprövning göras enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. En sådan intresseprövning ska även göras vid bedömningen av fastighetsreglerings genomförande såsom möjlig fastighetsbildning. Vid prövningen av frågor om strandskyddsdispens eller genomförande av fastighetsbildningsåtgärder (fastighetsreglering) ska hänsyn tas även till enskilda intressen och att en inskränkning i den enskildes rätt att använda mark eller vatten inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Enligt motiven till miljöbalken förutsätter en inskränkning från det allmännas sida av enskilds rätt att använda sin egendom att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Detta innebär att en myndighets ingripande mot en enskild inte får gå utöver vad som är erforderligt för ändamålets vinnande, se prop. 1997/98:45 del 1 s 321.

A M menar att genom fastighetsregleringen utnyttjas inblandade fastigheter så effektivt som möjligt, vilket är ett allmänt intresse. Således är förbättringen av hans fastighet och bruket av denna ett enskilt intresse som även tjänar angelägna allmänna intressen. För delägarna i den samfällda marken innebär inte marköverföringen någon försämring av deras fastigheter.

Fastighetsbildningen får därmed anses uppfylla kravet på proportionalitet,

d.v.s. att det skett en rimlig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset när en åtgärd genomförs med tvång. Fastighetsregleringen strider därför inte mot egendomsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen där det anges att varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Upphävande av onyttiga vägservitut

A M menar även att genomförd fastighetsreglering avseende upphävande av de onyttiga vägservitut som belastar hans fastighet och den samfällda marken är en logisk och riktig följd av ärendet i övrigt. Vägservituten har inte nyttjats under avsevärd tid och de kan i princip anses övergivna (se 7 kap. 5 § andra och tredje stycket FBL).

Beräkning av ersättningen

A M menar att egentligen lider inga delägande fastigheter i samfälligheten någon ekonomisk skada på grund av fastighetregleringen. De har inte under många år brukat markområdet och har inget behov av detta heller.

A M ställer sig dock bakom den beräkning som Lantmäteriet gjort i förräntningen och är beredd att betala denna ersättning till delägarna enligt den fördelningslängd som finns i ärendet.

A M har yrkat ersättning för ombudets arbete med 136 200 kr (inklusive moms) varav resekostnad utgör 1 200 kr.

Länsstyrelsen i Värmlands län (länsstyrelsen) har förelagts att yttra sig i målet och har därvid anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen bestrider bifall till överklagandet. Lantmäteriet underrättar länsstyrelsen om alla fastighetsregleringar varvid länsstyrelsen bedömer om någon reglering ska överklagas, bl.a. i fall då syftet med strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken motverkas. Beträffande

X har länsstyrelsen gått igenom handlingarna och besökt platsen för att få en bild av hur det ser ut. Det område som tillfaller fastigheten omfattas i och för sig av strandskydd och är allemansrättsligt tillgängligt för båtfarare men samtidigt avskuret på så sätt att det inte är möjligt att ta sig vidare utan att göra intrång på fastighetens (X) tomt. Vidare finns det i omgivningen bättre möjligheter att lägga till med båt och ta sig vidare på allemansrättsligt tillgängligt område. Mot den bakgrunden bedömer länsstyrelsen att det vid en proportionalitetsavvägning mellan de allmänna intressena och fastighetsägarens enskilda intressen finns särskilda skäl att medge undantag från bestämmelsen i 3 kap. 2 § FBL om att fastighetsbildning inte får ske så att syftet med strandskyddet motverkas. Enligt länsstyrelsen har det inte heller förekommit sådana handläggningsfel i förrättningen att ärendet av det skälet ska återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

K C m.fl. har med anledning av länsstyrelsens yttrande anfört följande.

Länsstyrelsen har avgivit ett yttrande vilket K C m.fl. anser går utöver länsstyrelsens ansvarsområde. Länsstyrelsens ansvarsområde i detta fall torde inskränka sig till frågor om strandskydd och eventuella riksintressen. Frågor som rör de specifikt fastighetsbildningsrättsliga ställningstagandena bör inte länsstyrelsen ha någon uppfattning om. Det framgår inte när länsstyrelsen har besökt platsen och om det skett med eller utan någon part närvarande.

Länsstyrelsen konstaterar att det aktuella området omfattas av strandskydd och är allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsen konstaterar vidare att området är avskuret på sådant sätt att det inte är möjligt att ta sig vidare utan att göra intrång på X. Hur länsstyrelsen kommit fram till denna för dess ställningstagande avgörande inställning framgår dock inte. Det markområde som är aktuellt har tillgång till annan mark genom det servitut som är förenat med samfälligheten med rätt att ta väg över X. Att ägaren till X genom anläggande av gräsmatta givit ett intryck av att servitutsområdet är privat är förhållanden som länsstyrelsen normalt i andra sammanhang inte är sena att påpeka såsom åtgärder vilka inte är förenliga med strandskydd och allmänhetens tillgång till områden. Såsom tidigare framförts i ärendet är ett av syftena med

samfälligheten just att trygga allmänhetens tillgång till det aktuella området och bevara möjligheten att hålla en ångbåtsbrygga där. För detta ändamål är servitutet självfallet en mycket viktig del. Länsstyrelsens ställningstagande synes därför vila på en ofullständig bild av förhållandena. Länsstyrelsens ställningstagande bör mot denna bakgrund bortses ifrån.

K C har medgett överklagandet och anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsens påstående att det inte är möjligt att ta sig vidare från det strandområde som avses med det överklagade beslutet utan att göra intrång på fastigheten Xs tomt är felaktigt. Fastigheten är belastad med uttagen fyra meter bred väg för just allmänheten att ta sig ned till bryggan. Vidare påstår länsstyrelsen att det i omgivningen finns bättre möjligheter att lägga till med båt. Söderut finns en privat brygga där båtägare inte kan gå in och ligga en vecka, där är inte heller djupt nog att gå in med en 29 fots djupgående båt. Hänsyn måste tas till de handläggningsfel som Lantmäteriet har gjort.

Mark- och miljödomstolen har den 29 oktober 2013 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen bedömer att den i målet aktuella samfälligheten är en så kallad onyttig samfällighet. Det betyder att den inte används för avsett ändamål och inte heller på något annat sätt nyttjas av delägarna gemensamt. Vad som anförts av klagandena beträffande planerna på eventuellt återställande av den gamla ångbåtsbryggan ändrar inte den bedömningen.

Av förarbeten till fastighetsbildningslagen (bl.a. SOU 1963:68 s. 443 och prop. 1969:128 B s. 535 f), och till senare ändringar i den lagen, framgår att möjligheten att ”städa bort” onyttiga samfälligheter, som tidigare skett med stöd av sammanföringslagen, ska bestå. Det framgår vidare att tillämpningen utvidgas till att avse alla typer av onyttiga samfälligheter. Det anges även att förekomsten av onyttiga samfälligheter, som innebär att fastighetsindelningen inte står i

överensstämmelse med faktiska och ändamålsenliga brukningsförhållanden, allmänt sett är otillfredsställande och en olägenhet i många hänseenden.

Mot bakgrund av det anförda kan bestämmelserna i 3, 5 och 6 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) inte anses utgöra något principiellt hinder mot att utplåna en samfällighet av nu aktuellt slag och överföra berört markområde till en enskild fastighet. I stället bör utgångspunkten vara att det normalt innebär en förbättring av fastighetsindelningen om onyttiga samfälligheter kan avvecklas. En fastighetsbildning som innebär att ägaren till X får till fastigheten överförd aktuell mark får ses som en anpassning av fastighetsindelningen till ett sedan länge bestående nyttjandeförhållande och medför en klar förbättring av mottagande fastighet. Åtgärden innebär inte att övriga delägarfastigheter blir mindre lämpade för sina ändamål.

Mot denna bakgrund kan den överföring av mark till X som lantmäterimyndigheten har beslutat om inte anses strida mot bestämmelserna i 3 kap fastighetsbildningslagen. Länsstyrelsen, som ska företräda de allmänna intressena, har i yttrande till mark- och miljödomstolen inte haft någon erinran mot den beslutade fastighetsregleringen.

När det gäller regleringens tillåtlighet enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen synes det ostridigt att värdet av X ökar betydligt om fastigheten tillförs samfälligheten. För övriga delägarfastigheter synes regleringen inte medföra någon värdeminskning eller andra olägenheter. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen innebär att fastighetsregleringen ska medföra en lämpligare fastighetsindelning eller en mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av regleringen ska överväga kostnader och olägenheter som regleringen kan medföra. Vid avvägningen ska endast fördelarna som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen beaktas. Den beslutade regleringen får anses tillåten enligt 5 kap. 4 och 8 §§ fastighetsbildningslagen.

Som nämnts innebär regleringen en anpassning till rådande förhållanden. Även förbättringsvillkoret enligt 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen får anses uppfyllt. Förbättringsvillkoret innebär att en fastighetsreglering som begärts av sakägare endast får genomföras om regleringen är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden förbättras.

Sammantaget anser Mark- och miljödomstolen att den reglering som Lantmäteriet har beslutat om är väl förenlig med bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Med den tolkning som Högsta domstolen har gjort av bestämmelserna i 2 kap. 18 § regeringsformen (rättsfallet NJA 1996 s. 110) strider inte regleringen heller mot egendomsskyddet.

I frågan om ersättning framstår lantmäteriets värdering som rimlig och grundar sig på beräkningar utifrån taxeringsvärden och en skälig vinstfördelning.

Samfälligheten kan inte anses ha ett självständigt större värde utan får ett värde i och med överföringen till X. Enbart påståenden från klagandena om att marknadsvärdet på marken i området är högre föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning än den som lantmäteriet gjort.

Denna utgång av målet medför att A M är berättigad till ersättning för sina rättegångskostnader i domstolen.

A M har yrkat ersättning för ombudets arbete med 136 200 kr inklusive moms.

Klagandena har inte vitsordat beloppet som skäligt.

Ersättning för ombudsarvode ska inte i första hand bestämmas med hänsyn till den tid som lagts ned, utan ska bestämmas med hänsyn till målets beskaffenhet och omfattning samt med hänsyn till den omsorg och skicklighet med vilket arbetet har utförts, se NJA 1997 s. 854.

Vid bedömningen av vad som är skäliga rättegångskostnader finner Mark- och miljödomstolen att A M även om inlagorna är välstrukturerade något överarbetat målet med bl.a. långa inlagor som inte i obetydlig omfattning upprepat vad som tidigare anförts. Mark - och miljödomstolen anser med hänsyn till målets beskaffenhet och omfattning ett ombudsarvode om 80 000 kr (inklusive moms) utöver ombudets resekostnader, vara skäligt för tillvaratagande av A Ms rätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 29 januari 2014.

Gunnar Bergelin

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Frändberg.