



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2023-09-11
Stockholm

Mål nr
F 3694-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-03-14 i mål nr F 1152-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

D.O.

Motpart

1. L.M.N.,

2. H.M.,

3. E.Ö.,

4. A.B.,

5. R.B.,

6. K.B.,

7. Å.A.,

8. S.E.,

9. J.G.,

10. L.B.,

11. C.P.,

12 S.J.,

SAKEN

Inträdesersättning vid anslutning till gemensamhetsanläggningen X av blivande fastigheten Y i Salems kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB21214)

Mark- och miljööverdomstolens domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1929226

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen att ägarna av blivande fastigheten Y, D.O. och S.J., tillsammans ska betala 90 213 kr direkt till delägarna i gemensamhetsanläggningen X.

Det ankommer på Lantmäteriet att föra in ändringen i förrättningsakten och att genomföra nödvändiga följdändringar.

BAKGRUND

Lantmäteriet bestämde i samband med beslut om avstyckning att den blivande fastigheten Y ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, X. Lantmäteriet beräknade inträdesersättningen till 125 000 kr och beslutade att ägarna till den blivande fastigheten, D.O. och S.J., tillsammans ska betala 125 000 kr till övriga delägare i gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriets beslut meddelades den 20 januari 2022 i ärende nr AB21214. D.O. överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen som i den överklagade domen avlog överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

D.O. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma inträdes-ersättning för inträde i gemensamhetsanläggningen X till 41 667 kr. I andra hand har han yrkat att inträdesersättningen ska bestämmas till 90 213 kr.

Ägarna till de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen, **L.M.N., H.M., E.Ö., A.B., R.B., K.B., Å.A., S.E., J.G., L.B.,** och **C.P.**, har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte avgett någon inställning.

Den andra delägaren till blivande fastigheten Y, **S.J.**, har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte avgett någon inställning.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

D.O. har anfört bl.a. följande.

Det saknas stöd för Lantmäteriets fördelning av kostnad mellan utförande av väg respektive vatten och avlopp. Vissa delägare i gemensamhetsanläggningen skulle få fördel av att kostnaden för utförandet av väg bedöms utgöra en större del av kostnaden

än vatten och avlopp. Det saknas skäl för att utförandet av vatten och avlopp ska värderas enligt schablon medan resterande del av kostnaden för utförandet ska anses belöpa på vägen. De uppgifter beträffande kostnadsfördelningen mellan anläggningarna som Lantmäteriet fått in är orimliga, särskilt som en stor del av vägen var förberedd innan entreprenaden.

Som grund för fördelningen av kostnaden för vatten och avlopp respektive väg är det mer skäligt att använda schablonvärderingarna. Detta skulle innebära att 53 % av kostnaden skulle anses belöpa på vägen.

D.O. har, utöver handlingar som finns i Lantmäteriets akt gett in förrättningsakt avseende en tidigare anslutning till gemensamhetsanläggningen, fotografier och karta avseende aktuell väg från 2010 och 2019.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lantmäteriet beslutade med tillämpning av 39 § anläggningslagen (1973:1149), AL, att ägarna av blivande fastigheten Y, D.O. och S.J., tillsammans ska betala 125 000 kr direkt till övriga delägare i gemensamhetsanläggningen X. Endast D.O. har överklagat beslutet. Den prövning som Mark- och miljööverdomstolen ska göra avser därför D.O.s betalningsskyldighet.

Av Lantmäteriets akt framgår att myndigheten under 2020 tog fram en förenklad metod för att beräkna en anläggnings värde utifrån schabloner (Värdering av gemensamhetsanläggningar, Dnr LM2020/007978, avsnitt 5). Inledningsvis bedömde Lantmäteriet med stöd i dessa schabloner att vägens värde motsvarade 250 000 kr och att den i området befintliga va-anläggningens värde var 220 000 kr (se lantmäteriets aktbilaga UT1 och UT2). I ett senare skede av handläggningen fick myndigheten uppgifter om att de faktiska kostnaderna för anläggandet av aktuell väg samt vatten och avlopp under 2015 hade uppgått till 1 250 000 kr. Myndigheten lade dessa kostnader till grund för beräkningen av väganläggningens anskaffningsvärde. Värdet räknades också upp med tillämpligt index till 1 438 436 kr. Av detta bedömdes 75 %, dvs. 1 078 827 kr, vara hänförligt till väg. Efter åldersavdrag till 71 % angavs

återanskaffningsvärdet vara 765 967 kr, vilket avrundades till 750 000 kr. Andelstalet för utförande för den blivande fastigheten Y beräknades till 2,5 vilket motsvarar 1/6 av de totala andelstalen, som efter anslutningen uppgick till 15.

Mark- och miljödomstolen ansåg att det var riktigt att lägga uppgifterna om de faktiska kostnaderna för anläggningens utförande 2015 till grund för beräkningen av anläggningens anskaffningsvärde. Domstolen fann inte heller i övrigt skäl att ifrågasätta den beräkning enligt 39 § AL som Lantmäteriet hade gjort, och ansåg att den av myndigheten beslutade ersättningen var skälig.

Mark- och miljööverdomstolen gör liksom mark- och miljödomstolen bedömningen att uppgifterna om totala faktiska kostnader kan läggas till grund för beräkning av anläggningens värde.

Det saknas tillförlitlig utredning om hur kostnaderna fördelat sig på de två anläggningarna för väg respektive va. Utredningen ger inte stöd för att den ena anläggningen tog en påtagligt större del av totalkostnaden än den andra. Det saknas också stöd för att förhållandena i området varit sådana att kostnaderna för de två anläggningarna därför skulle skilja sig åt på något påtagligt sätt. De schabloner som legat till grund för den inledningsvis gjorda uppskattningen visar också att fördelningen normalt är relativt jämn.

Mark- och miljööverdomstolen anser mot denna bakgrund att det får anses vara skäligt att utgå från att kostnaderna för respektive gemensamhetsanläggning haft de proportioner till varandra som Lantmäteriet med utgångspunkt från schablonerna tidigare bedömt. Av den totala kostnaden kan därför väganläggningens del uppskattas till 250 000/470 000, dvs. 53 %.

Mark- och miljööverdomstolen gör i övrigt samma bedömningar som underinstanserna. Återanskaffningsvärdet kan då bedömas uppgå till $(1\,438\,436 \times 0,53) 0,71$, vilket kan avrundas till 541 280 kr. Inträdesersättningen för ägarna av blivande fastigheten Y skulle därför ha bestämts till 1/6 av detta belopp, dvs. 90 213 kr i stället för 125 000 kr.

Mark- och miljödomstolen anser mot denna bakgrund samt med tillämpning av 37 § anläggningslagen och 16 kap. 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att mark- och miljödomstolens dom ska ändras på så sätt att ägarna av blivande fastigheten Y, D.O. och S.J., tillsammans ska betala 90 213 kr direkt till delägarna i gemensamhetsanläggningen X.

Det ankommer på Lantmäteriet att besluta om de följdändringar som krävs.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Lars Olsson, referent, samt tekniska rådet Lennart Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Emil Carlborg.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-03-14
meddelad i
Nacka

Mål nr F 1152-22

PARTER

Klagande
D.O.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 20 januari 2022 i ärende nr AB21214

SAKEN

Avstyckning samt anslutning gällande fastigheten Z i Salems kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Fastigheten Y bildades genom avstyckning i lantmäteriförrättning som avslutades den 20 januari 2022. Lantmäteriet (LM) beslutade vid samma tillfälle att Y skulle anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, X, och att ägarna till Y, D.O. och S.J., solidariskt skulle betala 125 000 kr i inträdesersättning i gemensamhetsanläggningen.

Beslutet om inträdesersättningen har nu överklagats av D.O..

YRKANDEN M.M.

D.O. har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut så att inträdesersättningen i stället ska bestämmas till 41 667 kr.

Till stöd för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande.

Inträdesersättningen är oskäligt hög. LM gjorde i förrättningen en tidigare värdering daterad den 24 september 2021. Det hade då inte getts in någon dokumentation kring faktiska kostnader. LM baserade därför värderingen på schabloner och kom fram till ett uppskattat totalt värde för anläggningen om 250 000 kr. Att delägare sedan getts möjlighet att inkomma med dokumentation efter passerad tidsfrist och efter att LM gjort en schablonvärdering är felaktig handläggning. Några faktiska kostnader kan inte vitsordas. Då de angivna faktiska kostnaderna resulterat i en värdering som väsentligt skiljer sig från schablonvärderingen är det viktigt att underlag visas. Den dokumentation som getts in avser uppgifter om samlade kostnader för entreprenaden av väg- och vattenanläggning. Det saknas fortfarande ett ordentligt underlag för faktiska kostnader för vägenslutning. Det saknas även saklig grund för att uppskatta kostnaderna för vägen till 75 procent av de totala kostnadsuppgifterna. Schablonvärdering ska därför fortsatt tillämpas.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. D.O. har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

LM får i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning, 42 a § AL. Om LM beslutar om sådan anslutning, ska LM också bestämma andelstal för fastigheten och pröva frågan om ersättning enligt 37 § AL. Enligt 37 § AL ska, om en fastighet inträder i bestående samfällighet, ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § AL beräknat överskott som tillförs honom genom anslutningen. Av 39 § AL framgår att anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Av förarbetena framgår att man vid värderingen av anläggningen ska utgå från återanskaffningsvärdet varefter avdrag ska göras för förslitning och minskad användbarhet.

Enligt LM:s handledning vid tillämpningen av 37–39 §§ AL ska som utgångspunkt de kända faktiska kostnaderna för anläggningens utförande användas som underlag för beräkningen, under förutsättning att dessa inte är äldre än 25 år. Först om det saknas uppgift om faktiska kostnader ska en värderingsschablon användas.

I detta ärende har LM i ett senare skede av handläggningen fått in uppgifter om faktiska kostnader för anläggningens utförande år 2015. Det var därför, enligt domstolens bedömning, riktigt av LM att lägga dessa till grund för beräkningen av anläggningens anskaffningsvärde. Mark- och miljödomstolen, som inte heller i övrigt finner skäl att ifrågasätta den beräkning enligt 39 § AL som LM har gjort, anser att den inträdesersättning som LM beslutat om är skälig. Vad D.O. har anfört i överklagandet och vad som i övrigt framkommit i målet föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 4 april 2022.

Johanna Barketorp Dirke

Monica Lagerqvist Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Johanna Barketorp Dirke, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.