

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Anton Grönqvist

Anton Grönqvist 2018 ©

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/18/5421 SE

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Compensation of repealed easement for the release of development rights

Examensarbete utfört av:

Anton Grönqvist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare:

Eric Norén, doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Patrik Carlsson, Lantmätare, Söllscher Lantmäterikonsult AB

Examinator:

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent:

Ellen Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Victor Bernhardsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Servitut, upphävande av servitut, genomsnittsvärdeprincipen, vinstfördelning, fastighetsreglering

Keywords:

Easement, repeal of easement, the principle of average value, profit sharing, re-allotment

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Abstract

The master thesis aims to examine which profit-sharing principle that is appropriate for repeal of easement for the release of development rights and if recent court decisions on the matter has had any impact on these situations.

Easement is a legal relationship between real properties where one property is entitled to use the other property to complement the property's needs, so it can be used functionally and purposefully. A basic principle for easement is that the right is valid until further notice. However, in some situations it is possible to repeal the easement. In most cases repealed easement is entitled to compensation. Easement repealed for the release of development rights are usually counted as profit distribution cases according to Property Formation Act 5 chap. 10 a 3 §. There is no clear praxis for compensation of repealing easement for the release of development rights.

The analyzed cases have been chosen to highlight similarities and differences between them to examine how repealed easement for the release of development rights can be compensated. To examine how the situation practically is compensated a case study of cadastral procedures was accomplished.

The conclusion is that repealed easement is being compensated differently depending on how much the easement effect the property. This is not desirable, but in order to obtain a predictable and legal certainty, repealed easement for the release of development rights should be compensated equally.

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Sammanfattning

Servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter där den ena fastigheten har rätt att nyttja den andra fastigheten för att komplettera fastighetens behov så att den kan användas funktionellt och ändamålsenligt. En grundregel för servitut är att rättigheten ska gälla tillsvidare. I vissa situationer är det dock möjligt att upphäva servitutet. Ett servitut som upphävs är i de flesta fall berättigad till ersättning. Servitut som upphävs för att frigöra byggrätt brukar räknas som vinstfördelningsfall enligt FBL 5 kap 10 a § 3 st.

Det finns ingen tydlig praxis för hur servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ska ersättas. De rättsfall och rekommendationer som finns är spretiga och pekar åt olika håll. Tidigare rekommendationer har angett att vinstfördelningsmetoden vinstfördelning efter värdeförändring är tillämplig metod för att bestämma fördelningen av vinsten vid upphävande servitut. Domar från mark- och miljödomstolen har dock frångått rekommendationen och kommit fram till andra sätt att fördela vinsten. Dessa domar har skapat ett osäkert läge för hur ersättningen ska bestämmas när servitut upphävs för att frigöra byggrätt.

Examensarbetet syftar där till att undersöka vilken vinstfördelningsprincip som är lämplig vid upphävande av servitut för att frigöra byggrätt.

I teoriavsnittet studeras gällande rätt för att ge grundläggande förståelse för ämnet. Teoriavsnittet efterföljs av en rättsfallsanalys, där domar som berör upphävande av servitut för att frigöra byggrätt sammanfattas och analyseras. Det genomförs också i studien en fallstudie där lantmäteriförrättningar undersöks för att utreda hur servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersätts i praktiken.

Från analysen av rättsfallen framkommer att skillnaden i hur servitut ersätts beror på vilken typ av servitut det är som upphävs. När positiva servitut upphävs för att frigöra byggrätt jämföras åtgärden med tomtbildning och ersättningen bestäms med genomsnittsvärdeprincipen. Principen tillämpas dock inte fullt ut utan ett avdrag på ersättningen görs för att servitutsrätt inte motsvarar äganderätt. Negativa servitut som upphävs för att frigöra byggrätt har inte jämförts med tomtbildning. Dessa upphävanden ersätts istället genom att totala vinsten av åtgärden bestäms och därefter sker ett skäligt avdrag från vinsten. Det innebär att det är graden av servitutets ianspråktagande som styr valet av ersättningsmetod.

Resultatet från de undersökta lantmäteriförrättningarna i fallstudien visar att i en majoritet av förrättningarna ersätts servitutet med genomsnittsvärdeprincipen med motiveringen att åtgärden är att jämföras med tomtbildning. Även i dessa fall tillämpas inte genomsnittsvärdeprincipen i sin strikta mening utan ett avdrag sker oftast för att servitutsrätt inte är jämföras med äganderätt.

Att servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersätts olika beroende på graden av servitutets ianspråktagande är inte önskvärt utan för att få en förutsägbart och rättssä-

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

ker ersättning borde de ersättas likadant. Även om ett positivt servitut anses mer ianspråktagande än ett negativt servitut måste båda ändå upphävas för att frigöra byggrätten, det rättsliga ianspråktagandet är att anse som likvärdigt. Negativa servitut som upphävs för att frigöra byggrätt borde därför också jämföras med tomtbildning och ersättas på samma sätt som positiva.

Eftersom antalet förrättningar i fallstudien är få är det svårt att dra några generella slutsatser utifrån dessa om hur ersättningen ska bestämmas. Servituten i de förrättningar som analyserats i studien har alla utom ett varit positiva servitut, det går därför inte bedöma utifrån förrättningarna hur negativa servitut som upphävs ska ersättas. För positiva servitut går det att se vissa tendenser att servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersätts mer enhetligt efter rättsfallen.

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Förord

Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och har utförts under vårterminen 2018 för avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Med detta arbete avslutar jag också min utbildning till civilingenjör inom Lantmäteri.

Jag vill tacka alla de som har hjälpt mig med att få ihop detta arbete och speciellt tack till mina handledare Eric Norén och Patrik Carlsson som har gett mig vägledning och nyttiga synpunkter under arbetets gång.

Jag vill också tacka familj och vänner som har stöttat mig under dessa fem år.

Lund den 24 maj 2018



Anton Grönqvist

Författningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Förkortningar

BTA	Bruttoarea
GVP	Genomsnittsvärdeprincipen
HD	Högsta domstolen
Kvm	Kvadratmeter
LMV	Lantmäteriverket
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark - och miljööverdomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätten
SOU	Statens offentliga utredningar
VA	Vatten och avlopp

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte	2
1.3	Frågeställningar.....	2
1.4	Metod	2
1.5	Avgränsningar.....	3
1.6	Felkällor	3
1.7	Disposition	4
2	Teoristudie	5
2.1	Allmänt om fastighetsbildning.....	5
2.1.1	Fastighetsreglering	5
2.2	Servitut.....	6
2.2.1	Servitut enligt JB.....	7
2.2.2	Servitut enligt FBL.....	9
2.2.3	Ändra och upphäva servitut	10
2.3	Ersättningsbestämmelser enligt FBL	12
2.3.1	Expropriationsfall.....	13
2.3.2	Vinstfördelningsfall	14
2.3.3	Metodikerna vid vinstfördelning.....	14
2.4	Direkt och indirekt vinstfördelning.....	15
2.4.1	Indirekta vinstfördelningsmetoder	15
2.4.2	Direkta vinstfördelningsmetoder.....	16
2.5	Vinstfördelning efter värdeförändring	17
2.5.1	Lantmäteriverket meddelande 1978:1 - <i>Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen</i>	17
2.5.2	Principiella grunder för ersättningsberäkningen enligt Lantmäteriverket meddelande 1978:1	18
2.5.3	Exempel vinstfördelning efter värdeförändring	18
2.5.4	Rättsfall vinstfördelning efter värdeförändring, skogsfång- och utfartsservitut	20
2.5.5	Kritik mot vinstfördelning efter värdeförändring.....	20
2.6	Genomsnittsvärdeprincipen	23
2.6.1	Exempel på genomsnittsvärdeprincipen	25
2.6.2	Jämkning	26
2.7	Fastigheters värde	26
2.7.1	Marknadsvärde & markvärdens uppkomst	26
2.7.2	Reservationspriset och individuellt värde	28
2.7.3	Vad är skälig ersättning?.....	29
2.7.4	Förhandlingsexperiment.....	29
2.8	Förarbeten till ändringarna i FBL år 1993 och i ExL år 2010.....	30
2.8.1	Prop. 1991/92:127.....	30
2.8.2	Prop. 2009/10:162.....	31
3	Rättsfallsanalys	32
3.1	Bakgrund.....	32

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

3.2	Visbyfallet, Svea Hovrätt, 2005-07-14, Ö 8851-04	32
3.2.1	Sammanfattning	32
3.2.2	Kommentar.....	33
3.3	Arkadfallet, MÖD F 1769-14.....	33
3.3.1	Sammanfattning	33
3.3.2	Kommentar.....	34
3.4	Piteåfallet, MÖD F 6337-15.....	35
3.4.1	Sammanfattning	35
3.4.2	Kommentar.....	36
3.5	Frösöfallet, MÖD F 3248-15	37
3.5.1	Sammanfattning	37
3.5.2	Kommentar.....	38
3.6	Gemensam Analys	38
4	Fallstudie av lantmäteriförrättningar.....	40
4.1	Fallstudiens förfarande.....	40
4.2	Förrättningar	41
4.2.1	1286-2158	41
4.2.2	1281K-21391	42
4.2.3	1480K-2013F74	43
4.2.4	2421-13/23	44
4.2.5	0120-2017/32	46
4.2.6	0883-3576	47
4.2.7	0117-16/67	48
4.3	Resultat fallstudie av förrättningar.....	49
4.3.1	Typfall 1 - Upphävanden för att kunna genomföra hela eller delar av en detaljplan.....	49
4.3.2	Typfall 2 – Upphävandet behövs för att möjliggöra komplementbyggnad inom detaljplan.....	50
4.3.3	Typfall 3 - Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut men servitut behöver upphävas för att frigöra byggrätt.....	51
4.3.4	Typfall 4 - Ej detaljplanelagt område och upphävandet ger fullt förfogande över fastigheten.....	52
5	Diskussion.....	53
5.1	Hur ersätts servitut som upphävs för att frigöra byggrätt?.....	53
5.2	Skälighetsavdrag vid genomsnittsvärdeprincipen.....	55
5.3	Är vinstfördelning efter värdeförändring tillämplig i de fall där byggrätt frigörs?.....	56
5.4	Rättsfallens genomslag	57
6	Slutsats	59
7	Källförteckning	61

1 Inledning

I det här kapitlet beskrivs bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar samt hur examensarbetet har genomförts och vilka metoder som har använts för att uppfylla syftet.

1.1 Bakgrund

Servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter där den ena fastigheten har rätt att nyttja den andra i visst hänseende för att komplettera fastighetens behov för att kunna användas funktionellt och ändamålsenligt.¹ Servitut kan bildas genom att fastighetsägarna själva avtalar om det, så kallade avtalservitut, eller genom ett myndighetsbeslut, så kallade officialservitut.

En grundregel för servitut är att rättigheten gäller tillsvidare.² I vissa fall är det dock möjligt att upphäva servitutsrättigheten på fastigheten och då är servitutshavaren berättigad till ersättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) 5 kap. 10 §. Upphävande av servitut för att frigöra byggrätt brukar räknas som ett vinstfördelningsfall vilket innebär att ersättningen ska bestå av marknadsvärdeminskningen plus en skälig del av vinsten från upphävandet.³ I förarbetena till FBL anges att vad som är skäligt varierar från fall till fall men att fördelningen av vinsten ska efterlikna vad som hade skett vid en normal frivillig överlåtelse.⁴

Det finns olika principer för hur man fördelar vinsten. Den tidigare rekommendationen för att fördela vinsten när servitut upphävs har varit att metoden vinstfördelning efter värdeförändring ska användas. Denna metod fick genomslag av rapporten, *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen*, från Lantmäteriverket år 1978 och har därefter etablerats som praxis genom ett antal rättsfall från hovrätten om skogsfång- och utfartsservitut.

I tre aktuella rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), MÖD F 1764-14, MÖD F 6337-15 och MÖD F 3248-15, behandlas frågan om ersättning vid upphävande och ändring av servitut. Det som är gemensamt för dessa tre fall är att servitutet upphävs eller ändras för att frigöra byggrätt. MÖD har dock i de olika fallen använt sig av olika sätt att fördela vinsten vilket försvårar valet av vinstfördelningsmetod för liknande situationer. Det finns därför en osäkerhet i hur servitut som upphävs för att frigöra byggrätt bör ersättas.

¹ Barbro Julstad och Tomas Vesterlin, *Servitut i teori och praktik* (Stockholm: Wolters Kluwer, 2016). s. 13

² Ibid. s. 14

³ Ibid. s. 214

⁴ Prop. 1991/92:127. s. 68-69

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utreda vilken vinstfördelningsmetod som bör användas när servitut upphävs för att frigöra byggrätt.

1.3 Frågeställningar

De frågeställningar som examensarbetet ska besvara för att uppnå syftet är:

- Hur ska servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersättas enligt lagstiftningen?
- Hur ersätts servitut som upphävs för att frigöra byggrätt i praktiken?
- Vilken ersättningsmetod är lämplig att använda för att bestämma ersättningen när servitut upphävs för att frigöra byggrätt?
- Har de rättsfall som analyserats bringat klarhet i situationen och har de gett någon synbar effekt?

1.4 Metod

För att tolka och systematisera gällande rätt används en rättsdogmatisk metod. Den rättsdogmatiska metoden utgår ifrån undersökningar av relevanta rättskällor och syftar till att utröna vad som är gällande rätt i det specifika fallet.⁵ Examensarbetet utgångspunkt är i första hand de traditionella rättskällorna: lagstiftning, författningar, förarbeten, prejudikat och doktrin. Doktrinen består av lagkommentarer, rekommendationer från myndigheter och litteratur.

Teorin som studeras i den rättsdogmatiska metoden presenteras i det inledande kapitlet och syftar till att ge läsaren grundläggande förståelse för lagstiftningen gällande servitut och FBLs ersättningsregler. Det inledande kapitlet kommer presentera de olika principer som finns för att bestämma ersättningen för vinstfördelningsfall med fokus på de principer som används vid upphävande av servitut. Kapitlet innehåller även ett avsnitt om värdebegrepp för fastigheter och markåtkomst.

Efter teoristudien följer en rättsfallsanalys. Idén till examensarbetet uppkom utifrån tre rättsfall från MÖD avgjorda år 2015 och 2016. Samtliga tre rättsfall behandlade servitut som upphävs för att frigöra byggrätt. Dessa tre rättsfall plus ett tidigare rättsfall från år 2005, vilket också behandlar upphävande av servitut, kommer att redovisas och analyseras. Rättsfallet från år 2005 bedömdes relevant för examensarbetet efter en hänvisning i ett av de ursprungliga tre fallen. Rättsfallsanalysen kommer fördjupa sig i domarna och belysa likheter och olikheter emellan dem. Eftersom rättsfallen avgjorts i MÖD är inte prejudikatsvärdet lika starkt som en dom från HD vilket innebär att det är framförallt underrättspraxis som analyseras i examensarbetet.

⁵ Aleksander Peczenik, *Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära* (Stockholm: Norstedts juridik, 1995). s. 9, 33

Slutligen har en fallstudie genomförts där lantmäteriförrättningar som berör upphävande av servitut där byggrätt frigörs studerats. Fallstudien syftar framförallt till att visa hur upphävanden av servitut ersätts och hur valet av ersättningsmetod motiveras i praktiken.

Lantmäteriförrättningarna har valts ut genom Lantmäteriets tjänst Arkivsök och är gjorda mellan år 2010-2018. Tidsspannet har valts för att ge en rimlig mängd förrättningar med hänseende till tiden för examensarbetet. Examensarbetet har också varit beroende av ersättningsutredningar från Lantmäteriets tjänst Arkivsök, UT1, som infördes år 2010. Förrättningarna är geografiskt spridda över hela landet.

Genom att göra en fritextsökning i Arkivsök på upphävande av servitut erhöles ett antal förrättningar som bedömdes relevanta för examensarbetet. De erhållna förrättningarna utgjorde dock inte ett tillräckligt underlag för rapporten utan sökningen fick utvidgas till att också innehålla fastighetsreglering eftersom upphävande av servitut är en fastighetsregleringsåtgärd. En förrättning har också erhållits utifrån kontakt med Lunds kommuns lantmäteriafdelning. Förfarandet hur relevanta förrättningar har erhållits är närmare beskrivet i avsnitt 4.1 i rapporten.

Genom att tillämpa olika metoder i examensarbetet förväntas en mer heltäckande bild av ämnet och dess problemställningar uppnås, detta förfarande kallas triangulering.⁶

1.5 Avgränsningar

Examensarbetet undersöker endast upphävanden och ändringar av servitut som har skett som fristående åtgärd eller i samband med fastighetsreglering av mark. Upphävanden av servitut kan ske i samband med andra åtgärder men dessa har inte undersökts.

I de studerade förrättningarna har det framförallt analyserats vilken vinstfördelningsmetod lantmätaren har använt sig av och hur val av metod har motiverats.

1.6 Felkällor

För att få fram förrättningar har Lantmäteriets tjänst Arkivsök använts. I Arkivsök är förrättningarna från statliga Lantmäteriet arkiverade däremot finns det inte förrättningar från samtliga kommunala lantmäterimyndigheter. Därför finns det ett bortfall av förrättningar från de kommunala registren. Servitut är också möjligt att upphäva i samband med andra åtgärder. Att leta upp alla dessa situationer ligger inte inom tidsramen för examensarbetet. Det är därför möjligt att det finns fler och mer representativa förrättningar än de som undersökts

⁶ Martin Höst, Björn Regnell, och Per Runeson, *Att genomföra examensarbete* (Lund: Studentlitteratur, 2006). s. 31

Examensarbetet bygger till stor del på analys av rättsfall och förrättningar som författaren innebär att tolka de olika situationerna. Det är därför möjligt att vissa tolkningsfel har kunnat uppstå efter författarens egna föreställningar av situationerna. För att undvika detta har de tolkade situationerna diskuterats med handledare.

1.7 Disposition

Kapitel 1 - Inledning

I det här kapitlet beskrivs bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar samt hur examensarbetet har genomförts och vilka metoder som har använts för att uppfylla syftet.

Kapitel 2 - Teoristudie

För att få en övergripande bild kommer kapitlet beskriva den lagstiftning som ligger till grund för upphävande av servitut samt lagstiftningen för ersättningar vid fastighet-regleringsåtgärder.

Kapitel 3 - Rättsfallsanalys

I detta kapitel presenteras de rättsfall som bedömts som relevanta för examensarbetet. Rättsfallen sammanfattas och följs av en kommentar, därefter görs en gemensam analys.

Kapitel 4 - Fallstudie av lantmäteriförrättningar

Kapitlet redogör examensarbetets fallstudie. I fallstudien har 15 st lantmäteriförrättningar analyserats. Kapitlet inleds med fallstudiens syfte och följs av referat av ett antal förrättningar som har bedömts intressanta. Slutligen presenteras resultatet som uppnåtts genom fallstudien.

Kapitel 5 - Diskussion

I detta kapitel diskuteras och sammankopplas teoristudien med rättsfallen och resultatet från fallstudien för att besvara examensarbetets frågeställningar.

Kapitel 6 - Slutsats

Kapitlet presenterar examensarbetets slutsatser.

2 Teoristudie

För att få en övergripande bild kommer kapitlet beskriva den lagstiftning som ligger till grund för upphävande av servitut samt lagstiftningen för ersättningar vid fastighetsregleringsåtgärder.

2.1 Allmänt om fastighetsbildning

Fastighetsbildning definieras i FBL 1 kap. 1 § 1 st. och är enligt paragrafen åtgärder där:

- Fastighetsindelningen kan ändras,
- servitut bildas, ändras eller upphävas,
- fastighetstillbehör kan överföras.

Fastighetsindelningen kan ändras genom att en befintlig fastighet ombildas genom fastighetsreglering eller genom nybildning av en fastighet via avstyckning, klyvning samt sammanläggning.⁷ Enligt FBL 2 kap. 2 § är det lantmäterimyndigheten som handlägger fastighetsbildning i en förrättning. I FBL 3 kap. finns bestämmelser om allmänna lämplighetsvillkor som ställs på fastigheter vid fastighetsbildning. Villkoren anger bland annat att en fastighet måste vara varaktigt lämpad för sitt ändamål, stämma överens med gällande detaljplaner och andra markreglerade bestämmelser.

2.1.1 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering är samlingsnamnet för åtgärder som ger möjlighet till att ombilda en fastighet. Fastighetsreglering möjliggör markåtkomst utifrån FBL, vilket innebär att mark kan överföras från en fastighet till en annan.⁸ Fastighetsreglering innebär inte enbart marköverföringar utan kan också vara åtgärder där servitut bildas, ändras eller upphävs, fastighetstillbehör överförs samt att samfälligheter bildas eller ändras enligt FBL 5 kap. 1 §.

FBL 5 kap. 1 §:

Genom fastighetsreglering får:

- 1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,*
- 2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan.*
- 3. samfälligheter bildas,*
- 4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och*
- 5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

⁷ Eije Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur* (Stockholm: Norstedts juridik, 2011). s. 40

⁸ Ibid. s. 40

Bestämmelser om fastighetsreglering finns i FBL 5-9 kap. I FBL 5 kap. finns allmänna villkor och regler som ska tillämpas oavsett vilken regleringsåtgärd som ska genomföras. I FBL 6-9 kap. finns mer specifika regler beroende på vilken åtgärd som utförs.

Syftet med fastighetsreglering är att förbättra fastighetsbeståndet eller att skapa en mer ändamålsenlig markanvändning. För att trygga att syftet uppnås finns båtnavsvillkoret i FBL 5 kap. 4 §. Båtnavsvillkoret är ett vinstvillkor som innebär att åtgärdens fördelar ska överstiga dess kostnader och olägenheter, åtgärden ska alltså gå med vinst.⁹

FBL 5 kap. 4 §:

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

I FBL 5 kap. 5–8 §§ finns fler allmänna rekvisit som krävs för att en fastighetsregleringsåtgärd ska kunna genomföras. Vissa av dessa rekvisit är dispositiva och går därför att avtala bort genom en överenskommelse enligt FBL 5 kap. 18 §.

2.2 Servitut

Servitut är ett rättsförhållande mellan två fastigheter som används för att tillgodose att en fastighets behov uppfylls så att den kan användas på ett ändamålsenligt sätt. Genom ett servitut får en fastighet rätt till att använda ett utrymme inom en annan fastighet.¹⁰ Den fastighet som har positiv nytta av ett servitut kallas härskande fastighet och den fastighet som servitutet belastar kallas tjänande fastighet.

Ett servitut är kopplat till fastigheterna det avser och kan enligt jordabalken (1970:994, JB) 14 kap. 3 § inte överlåtas särskilt. Detta innebär att servitutet är ett tillbehör till den härskande fastigheten och kommer således fortsätta gälla även vid en överlåtelse av fastigheten.

⁹ Peter Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m.* (Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), 2012). s. 116

¹⁰ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik.* s. 13

Det som särskiljer servitut mot andra nyttjanderätter är att ett servitut gäller för evig tid, det får inte vara helt ianspråktagande och att det är knutet till en fastighet.¹¹

Servitut delas in i två olika typer, avtalservitut och officialservitut. Avtalservitut är civilrättsliga och regleras i JB. Bildande av officialservitut beslutas av myndighet eller domstol. Den vanligaste situationen för bildande av officialservitut är att det bildas i en lantmäteriförrättning enligt FBL.

Servitut är antingen positiva eller negativa. Positiva servitut är förenade med en rättighet för den härskande fastigheten att nyttja den tjänande fastigheten, till exempel rätten att använda en väg över någon annans fastighet. Negativa servitut innebär en rätt för den härskande fastigheten att råda över användningen av den tjänande fastigheten. Det kan till exempel innebära ett servitut för utsikt som medför en skyldighet för den tjänande fastigheten att siktröja eller begränsningar i markanvändandet för att bevara utsikten.¹²

Ett servitut kan både vara lokaliserat och olokaliserat. Ett lokaliserat servitut gäller för ett specifikt område inom en fastighet medan ett olokaliserat gäller för hela fastigheten. Hur stor påverkan ett servitut har på en fastighet beror bland annat på servitutets ändamål och lokalisering. Graden av ett servituts påverkan på en fastighet varierar därför, servitut får dock inte vara helt ianspråktagande.

2.2.1 Servitut enligt JB

Servitut enligt JB, så kallade avtalservitut är en frivillig överenskommelse mellan två parter och regleras av JB 7 och 14 kap. I JB 7 kap. finns allmänna bestämmelser om nyttjanderätter medan JB 14 kap. reglerar mer specifika regler gällande servitut.

De grundläggande servitutsrekvisiten regleras i JB 14 kap. 1 §:

Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

¹¹ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik*. s. 14

¹² Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m.* s. 154

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

För att ett servitut ska vara giltigt måste det uppfylla rekvisiten i paragrafen ovan. Första rekvisitet är att servitut endast får upplåtas om det *främjar en ändamålsenlig markanvändning*. Detta innebär att servitut som upplåts ska ha en positiv påverkan för den härskande fastigheten. Åtgärden ska innebära en positiv nettoeffekt, den härskande fastighetens vinst av servitutet ska överstiga den förlust den tjänande fastigheten åsamkas. På det sättet genererar åtgärden en totalt sett effektivare användning. För avtalsservitut behöver dock inte det enskilda fallet ha en positiv nettoeffekt utan det räcker med att åtgärden typiskt sätt genererar en positiv effekt.¹³

Andra rekvisitet är att ett servitut endast *i visst hänseende* får nyttja den tjänande fastigheten. Det innebär att ett servitut inte får vara totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. En del servitut kan dock uppfattas som utestängande för fastighetsägaren, till exempel en väg, men servitutet får fortfarande inte innefatta alla de befogenheter som kommer med äganderätten för ett markområde.¹⁴

Huruvida ett servitut har ansetts som totalt ianspråktagande eller ej har varit uppe för prövning i domstol ett flertal gånger.

NJA 1948 s. 807, behandlade ett servitut som innebar rätt att bada och fiska vid en sjö och för det ändamålet ha obehindrad ensamrätt för ett visst strandområde. Fastighetsägarna till tjänande fastigheter fick dock inte stängas ute från området och hade fortfarande möjlighet att förfoga över området, ifall det kunde ske utan intrång på härskande fastighetens rätt. Domstolen ansåg att upplåtelsen inte var totalt ianspråktagande och servitutet kunde därför anses vara giltigt.

NJA 1996 s. 776, berörde frågan om ett servitut som innebar rätt för träning och motion av travhästar var att anse som totalt ianspråktagande. Servitutet innebar att en inhägnad travbana skulle anläggas och ta upp en ansenlig del av tjänande fastighets areal. HD ansåg att servitutet var ett totalt ianspråktagande i och med att servitutet skulle stängas in och att tjänande fastighet genom själva användandet med travverksamheten skulle bli helt avskuren från den delen av fastigheten. Servitutet var därmed ogiltigt.

RH 1985:45 berörde inskrivning av ett servitut. I köpekontraktet fanns ett villkor om att grannfastigheten inte fick bebyggas. Detaljplanen för området angav dock att grannfastigheten fick bebyggas med byggnad för fritidsbruk. Domstolen bedömde att servitutet var totalt ianspråktagande av grannfastigheten för att det hindrade den

¹³ Beckman et al. *En kommentar till JB och anslutande författningar*, Zeteo, 2015-04-01, kommentar till JB 14. Kap 1 §

¹⁴ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik*. s. 31

ändamålsenliga markanvändningen enligt detaljplanen, servitutet var därmed inte giltigt.

RH 2009:66, behandlade ett köpekontrakt från år 1934 där en garanti om utsikt hade skrivits in och frågan var om garantin gick att anse som ett giltigt servitut.

Servitutet tolkades som att det skulle innebära ett totalt byggförbud inom tjänande fastighet vilket var att anse som totalt ianspråktagande, därav medgav domstolen inte någon inskrivning av servitutet.

Tredje rekvisitet finns i JB 14 kap. 1 § 2 st. och innebär att servitut endast får ha ändamål som är av *stadigvarande betydelse* för den härskande fastigheten. Ett servitut får inte upplåtas för något tillfälligt behov utan det krävs att fastigheten har ett långsiktigt behov av åtgärden. Andra stycket reglerar även att ett servitut inte får förenas med större skyldigheter att utföra positiva prestationer för fastighetsägaren till den tjänande fastigheten. Det enda prestationskrav som åligger tjänande fastighetsägare är det som ryms inom ramen för underhåll.¹⁵

2.2.2 Servitut enligt FBL

Reglerna om officialservitut finns i FBL 7 kap. I kapitlet finns reglerat hur bildande, ändring och upphävande av officialservitut sker. Utöver FBL 7 kap. går det också att bilda servitut i samband med avstyckning enligt FBL 10 kap. 5 § och klyvning enligt FBL 11 kap. 6 §.

Vid bildande av officialservitut enligt FBL görs en mer omfattande prövning än vid bildande av avtalsservitut. Ett officialservitut som bildas genom fastighetsreglering måste uppfylla rekvisiten i JB 14 kap. 1 § och FBL 7 kap. 1 §. Trots att JB 14 kap. 1 § 3 st. anger att officialservitut inte regleras av denna lag, gäller dock de allmänna servitutsrekvisiten i paragrafen även för dessa servitut. Bestämmelsen behövs vid utformningen av FBL för att få en enhetlig tillämpning av servitutsrekvisiten.¹⁶

Officialservitut ska dessutom uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. samt bestämmelserna om fastighetsreglering i FBL 5 kap. För officialservitut krävs till skillnad från avtalsservitut att det enskilda fallet ska generera en positiv nytta, vilket prövas genom en båtadsprövning.¹⁷ En anledning till att det är hårdare ställda krav för att bilda officialservitut är att det kan ske genom tvång.¹⁸

I FBL 7 kap. 1 § förstärks servitutsrekvisiten från JB 14 kap. 1 §. För att ett officialservitut ska bildas räcker det inte med att servitutet är av stadigvarande betydelse utan

¹⁵ Beckman et al. *En kommentar till JB och anslutande författningar*, Zeteo, 2015-04-01, kommentar till JB 14. Kap 1 §

¹⁶ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik*. s. 20

¹⁷ Beckman et al. *En kommentar till JB och anslutande författningar*, Zeteo, 2015-04-01, kommentar till JB 14. Kap 1 §

¹⁸ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik*.s. 100

det måste enligt FBL 7 kap. 1 § vara av *väsentlig betydelse* för fastighetens ändamåls-
enliga användning för att kunna bildas. Bedömningen för att avgöra om ett servitut är
av väsentlig betydelse sker utifrån den härskande fastighetens ändamål och dess be-
hov kopplade till ändamålet.¹⁹

FBL 7 kap. 1 §:

*Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig be-
tydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande
ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.*

*Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastig-
heten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta
skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan an-
läggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid el-
ler göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla
endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt
anges.*

*För bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en
detaljplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.*

2.2.3 Ändra och upphäva servitut

Bestämmelsen i FBL 7 kap. 3 § innehåller de grundläggande villkoren om ändring
och upphävande av servitut. Dessa regler gäller både för officialservitut och avtals-
servitut enligt JB 14 kap. 14 §. Bestämmelserna i FBL 7 kap. 3 § riktar sig framförallt
mot lokaliserade servitut.

FBL 7 kap. 3 §:

*Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning,
flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt
meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som
föranledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i
nämnvärd mån.*

*Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att
avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servi-
tutet i övrigt äventyras*

En ändring av ett servitut kan innebära att utövningen av servitutet begränsas till ett
visst område eller flyttas till ett annat område än vad som ursprungligen bestämts, det
får dock inte ändras till att gälla på en annan fastighet. Servitutsbelastningen får inte

¹⁹ Julstad och Vesterlin, *Servitut i teori och praktik*. s. 112

öka eller minska nämnvärt eftersom principen är att servitutet fortfarande ska ha samma belastning.²⁰

Ett upphävande av servitut kan gälla hela servitutets omfattning men också upphävning av vissa befogenheter av servitutet. Vid upphävandet av servitut har den härskande fastigheten rätt till ersättning enligt FBL 5 kap. 10 §.

Ett beslut om ändring och upphävande kan tas av lantmätaren enligt FBL 7 kap. 10 § genom ett officialinitiativ. Det innebär att ett beslut om en servitutsåtgärd kan göras i samband med en annan fastighetsregleringsåtgärd om det anses nödvändigt för att genomföra regleringsåtgärden. I samband med officialinitiativ prövas de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 och 5 kap. När ett servitut ska ändras eller upphävas som en enskild åtgärd krävs det däremot en ansökan från någon av fastighetsägarna som berörs av servitutet.²¹ Utöver de allmänna kraven i FBL 3 och 5 kap. krävs också att förutsättningarna i FBL 7 kap. 4 § eller 5 § är uppfyllda.

Det finns även andra sätt att upphäva servitut. Avtalsservitut kan upphävas genom en överenskommelse. Det går även att vara överens om att ett officialservitut ska upphöra; enligt FBL 7 kap. 8 § är bestämmelserna i FBL 7 kap. 4-7 §§ dispositiva. Om en överenskommelse finns krävs ingen prövning av dessa paragrafer när servitutet upphävs. Lantmätaren måste dock fortfarande göra en prövning utifrån FBL 3 kap. samt bevaka eventuella panträttshavares intressen enligt FBL 5 kap. 16 §. Om härskande och tjänande fastighet sammanläggs genom fastighetsreglering upphör också servitutet vilket följer av JB 14 kap. 12 §.

Villkoren för att ändra ett servitut går att finna i FBL 7 kap. 4 §:

För att servitut ska få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

Servitut får ändras om det hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten eller om servitutet hindrar fastighetens användning i enlighet med detaljplan och områdesbestämmelser. Således kan en ny detaljplan innebära att ett servitut kan ändras.²²

²⁰ Bonde, Dahlsjö & Julstad, *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*, Zeteo, 2017-10-01, kommentar till FBL 7 kap. 3 §

²¹ Sten Hillert, *Servitut* (Uppsala: Iustus, 1991). s. 72

²² Ibid. s. 73

Villkoren för att upphäva servitut följer av FBL 7 kap. 5 §:

Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Det samma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen. Lantmäterimyndigheten skall dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare med känd postadress.

Från FBL 7 kap. 4 § följer att servitut kan ändras om ändringen undanröjer den olägenhet som servitutet orsakar. Om olägenheten inte går att undanröja genom en ändring går det istället att upphäva servitutet utifrån FBL 7 kap. 5 § 1 st.

FBL 7 kap. 5 § 2 st. reglerar att servitut får upphävas i samband med att ändrade förhållanden har inträffat och att servitutet inte längre behövs eller nyttan av servitutet är ringa sett till den tjänande fastighetens belastning. Det går enligt samma stycke också att upphäva servitut som under avsevärd tid inte utnyttjats och uppenbart är övergivet.

2.3 Ersättningsbestämmelser enligt FBL

Vid bildande, ändring och upphävande av servitut som tillkommer genom fastighetsreglering kan enligt FBL 5 kap. 10 § en ersättningssituation aktualiseras. Ersättningen ska då enligt samma paragraf bestämmas genom likvidvärdering. Ersättningen syftar då till att utjämna den värdeförändring som drabbar fastigheten.

FBL 5 kap. 10 §:

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare.

Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

Enligt FBL 5 kap. 10 a § kan bestämmandet av ersättning genom FBL ske på två sätt, antingen genom skadeersättning enligt paragrafens andra stycke eller vinstfördelning enligt tredje stycket.

5 kap. 10 a §:

Vid värdering av egendom enligt 10 § gäller andra och tredje styckena.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14 , 15 , 16 , 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälighänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.

Skadeersättning innebär att det är värdeminskningen, alltså skadan en fastighet drabbas av som ska ersättas. Dessa situationer brukar kallas expropriationsfall och tillämpas när lagstiftningen ger möjlighet att lösa in egendom för allmänna ändamål tvångsvis. När en kommun tar mark i anspråk för till exempel en väg eller en park är exempel på expropriationsfall. De fall som inte är expropriationsfall benämns som vinstfördelningsfall.

Servitut som upphävs för att det inte längre fyller någon funktion för härskande fastighet ska enligt praxis *inte* ersättas. I NJA 1981 s. 733 prövades frågan angående ett jaktservitut som blivit onödigt. Domstolen hänvisade till äldre lagstiftning, doktrin och förarbeten till lagstiftningen att ingen ersättning borde utgå för situationer då obehövliga servitut upphävs, någon ersättning utgick således inte.

2.3.1 Expropriationsfall

I FBL 5 kap. 10 a § 2 st. regleras de fall som räknas till expropriationsfallen. Det första fallet är när mark kan tas i anspråk via plan- och bygglagen (2010:900, PBL) 14 kap. 14-18 §§. Andra fallet är de fall då det är uppenbart att marken kan tas i anspråk med expropriation. De ändamål som expropriation är tillämplig för finns i expropriationslagen (1972:719, ExL) 2 kap. Tredje fallet är de fall då det är uppenbart att mark kan tas i anspråk med ett liknande tvångsförvärv. Vad ett liknande tvångsförvärv innebär är inte närmare utrett i förarbetena till FBL.²³

²³Lantmäteriet, *Lantmäteriets handbok FBL*, Gävle 2017. s. 483

I expropriationsfallen tillämpas ExL ersättningsregler rakt av. Utifrån ExL 4 kap. 1 § är det i första hand fastighetens marknadsvärdeminskning plus 25 % som ska ersättas.

2.3.2 Vinstfördelningsfall

I FBL 5 kap. 10 a § 3 st. anges de fall då vinstfördelning ska användas. Det är helt enkelt omvänt definierat jämfört med andra stycket i samma paragraf. Vinstfördelning ska användas i alla de situationer då det inte är möjligt att expropriera eller på liknande sätt tvångsvis ta mark i anspråk. Det är endast utifrån FBL eller anläggningslagen (1973:1149, AL) som man kan hamna i sådana situationer. Vinstfördelningsfallen är normalt uppdelade i tre typfall:

- Tomtbildning, överföring av mark för att nybilda eller ombilda fastighet. Inom tomtbildning ryms också servitutsupplåtelser och inrättande av gemensamhetsanläggningar,
- Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter.
- Klyvning.²⁴

Principen för vinstfördelning är att marknadsvärdeminskningen fortfarande ska ersättas men att det dessutom ska ske en fördelning av vinsten som åtgärden skapar. Ersättningsreglerna för ExL ligger också till grund för vinstfördelningsfallen men med några undantag. Vid vinstfördelning sker inget 25 % påslag, eftersom avträdaren får en del av vinsten. Det ska inte heller tas någon hänsyn till företagsnyttan utifrån ExL 4 kap. 2 §, däremot ska reglerna om företagsskada användas.²⁵ Företagsnytta innebär att fastighetsägaren får tillgodogöra sig de positiva effekter som följer av åtgärden om de är att anse som orts- eller allmänvanliga, eftersom denna princip inte gäller vid vinstfördelning får fastighetsägaren alltid tillgodogöra sig de positiva effekterna.²⁶ Att reglerna för företagsskada fortfarande gäller innebär att negativ påverkan till följd av åtgärden ersätts om den inte är att anse som orts- eller allmänvanlig.²⁷

2.3.3 Metodiken vid vinstfördelning

För att en vinstfördelning ska ske krävs det att åtgärden medför en värdeökning och för att säkerställa detta finns båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 §. Den totala värdeökningen utgör åtgärdens båtnad, alltså tillträdande fastighets värdeökning minus avträdande fastighets värdeminskning. Vid vinstfördelning ska enligt FBL 5 kap. 13 § också kostnaderna fördelas. Den vanligaste kostnaden är förrättningskostnaden vilken ska fördelas efter fastigheternas nytta av åtgärden.²⁸

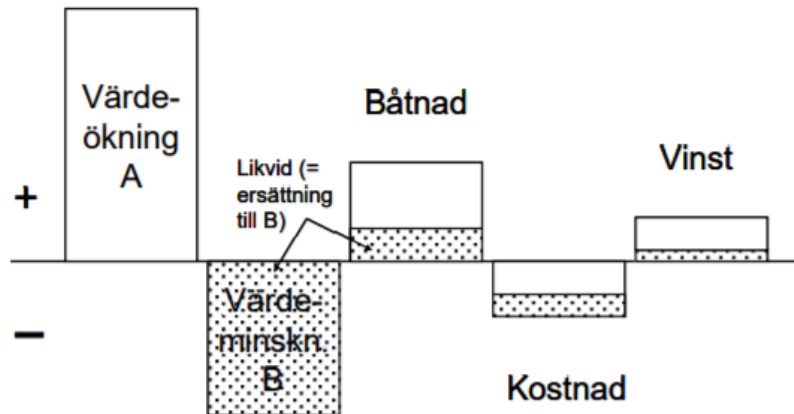
²⁴ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 150

²⁵ *Ibid.* s. 151

²⁶ *Ibid.* s. 85-86

²⁷ *Ibid.* s. 151

²⁸ Lantmäteriet, *Lantmäteriet handbok FBL*. s. 486



Figur 1 - Grunderna för vinstfördelning. Källa: Lantmäteriet värderingshandbok (2016) s. 158

2.4 Direkt och indirekt vinstfördelning

Vinstfördelning delas in i två olika metoder: direkt vinstfördelning och indirekt vinstfördelning. Direkt vinstfördelning innebär att vinsten delas upp genom en bestämd ”fördelningsnyckel”. Först tas fastigheternas värdeförändringar fram för att därefter kunna fördela vinsten. Vid indirekt vinstfördelning behöver inte värdeförändringen räknas ut på förhand utan ersättningen bestäms genom en bestämd ersättningsprincip.²⁹

2.4.1 Indirekta vinstfördelningsmetoder

De vinstfördelningsmetoder som brukar räknas som indirekta är: genomsnittsvärdeprincipen, parcellvärdering och klyvning.³⁰ Genomsnittsvärdeprincipen kommer presenteras närmare i avsnitt 2.6, då metoden i vissa situationer används för att bestämma ersättningen vid upphävande av servitut.

Genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen är en väletablerad metod som framförallt nyttjas vid tomtbildningsfall. Metoden är en av få metoder som blivit praxis genom avgöranden i HD.³¹ En utförligare beskrivning av metoden finns i avsnitt 2.6.

Parcellvärdering

Parcellvärdering grunder sig på en schablonmodell som bestämmer värdet på berörda skiften och metoden används framförallt vid omarrondering.³²

²⁹ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 155-156

³⁰ Ibid. s. 160-161

³¹ Ibid. s. 160

Klyvning

Utifrån FBL 11 kap. 8 § ska ersättningen vid klyvning bestämmas genom reglerna i FBL 5 kap. Det som ska ersättas vid klyvning är skillnaden i vad delägaren erhåller som marknadsvärde i sin tilldelade lott mot vad hen avstår i sin andel av den odelade fastighetens marknadsvärde.³³

2.4.2 Direkta vinstfördelningsmetoder

Det finns framförallt två metoder för direkt vinstfördelning: fördelning efter fastigheternas värdeförändring och likadelning.³⁴ Ersättning med råge är en tredje metod som beroende på hur den används kan räknas som direkt. Examensarbetet kommer framförallt fokusera på metoden vinstfördelning efter värdeförändring eftersom det är den metod som länge var standard vid upphävande av servitut.

Likadelning

Likadelning innebär att man delar vinsten lika. Metoden kan tillämpas genom att både båtnaden och kostnaderna delas lika och båda parter får en lika stor vinst. Normalfallet är dock att tillträdande fastighet står för förrätningskostnaderna och att vinsten därefter delas.³⁵

Ersättning med råge

Ersättning med råge kan beroende på hur metoden används anses som både en direkt eller en indirekt metod. Metodiken för ersättning med råge ligger väldigt nära hur lagtexten i FBL 5 kap. 10 a § är utformad. Rent praktiskt fungerar metoden att värdeminskningen bestäms för avträdande fastighet med en viss noggrannhet. Därefter tas skälig hänsyn till värdet för tillträdande fastighet och sedan bestäms ersättningsbeloppet till ett belopp som, med råge, är högre än värdeminskningen.³⁶

Vinstfördelning efter värdeförändring

Vinstfördelning efter värdeförändring innebär att vinsten fördelas efter fastigheternas värdeförändringar. Den grundläggande tanken med metoden är att det är tillträdande fastighet som genom sitt agerande skapar den vinst som ska fördelas och därför ska ha störst del av vinsten. Avträdande fastighet ses här som passiv i sitt agerande och erhåller därför en liten vinstandel, vilket är något metoden har kritiserats för.³⁷ En annan problematik med metoden är att när värdeförändringarna är stora kan delarna av vinsten skilja avsevärt mellan de båda deltagande fastigheterna.³⁸ Metoden har historiskt sett varit vanlig för att bestämma ersättningen vid upphävande av servitut och därför följer en utförligare beskrivning av metoden och dess bakgrund i avsnitt 2.5.

³² Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 160

³³ Lantmäteriet, *Lantmäteriets värderingshandbok*. s. 164

³⁴ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 159-160

³⁵ *Ibid.* s. 160

³⁶ *Ibid.* s. 161

³⁷ Lantmäteriet, *Lantmäteriet handbok FBL*, s. 163

³⁸ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 159

2.5 Vinstfördelning efter värdeförändring

Metoden har som tidigare nämnts sitt ursprung från en rapport av Lantmäteriverket (LMV): *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen*, 1978:1. Vinstfördelning efter värdeförändring har därefter blivit praxis genom ett antal rättsfall. Dock har den aldrig varit uppe till prövning i HD men de hovrättsdomar som förekommit har fått ett stort genomslag. Under 1980-talet diskuterades till och med om metoden borde lagstiftas som generell regel för vinstfördelning.³⁹ Men förslaget om att metoden skulle lagstadgas togs bort i Justitiedepartementets promemoria från år 1988: *om ersättning vid fastighetsbildning*. Promemorian hävdar att en sådan regel skulle göra lagstiftningen allt för stel.⁴⁰

2.5.1 Lantmäteriverket meddelande 1978:1 - *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen*

LMV gav år 1978 ut allmänna råd för hur servitutsåtgärder borde ersättas. Promemorian hade som avsikt att belysa ersättningsfrågor när servitutsåtgärder genomförs med stöd av FBL.

LMV resonerar som följande, servitut är en begränsad åtgärd som normalt sett endast berör två fastigheter, härskande och tjänande fastighet. Utgångspunkten för att bestämma ersättningen bör därför grunda sig i härskande och tjänande fastigheters marknadsvärdeförändringar som följer av åtgärden.⁴¹

För att få en skälig vinstfördelning är det naturligt att ersättningen hamnar någonstans mellan marknadsvärdeminskningen och marknadsvärdeökningen. Ersättningen blir då en fördelning av båtnaden mellan fastigheterna. För att genomföra vinstfördelningen ska också kostnaderna fördelas, detta sker lämpligen på samma sätt som båtnaden fördelades.⁴²

I FBL ges ingen vägledning om hur likvidvärdet ska bestämmas för att erhålla en skälig ersättning. I rapporten kommer LMV fram till att det är lämpligt att knyta vinstfördelningen till marknadsvärdeförändringarna hos de berörda fastigheterna. Det är därför rimligt att den fastighet till vilken vinstmöjligheterna är närmast knuten och för vilken värdeförändringen på grund av servitutsåtgärden är störst erhåller en större del av vinsten. Vinsten fördelas följaktligen i proportion till respektive fastighets marknadsvärdeförändring.⁴³

³⁹ SOU 1983:38. s. 82-83

⁴⁰ Ds 1988:41. *Ersättning vid fastighetsreglering m.m.*

⁴¹ Lantmäteriverket, *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen: allmänna råd* (Meddelande 1978:1; Gävle: Statens lantmäteriverk, 1978). s. 5

⁴² Ibid. s. 5

⁴³ Ibid. s. 7

2.5.2 Principiella grunder för ersättningsberäkningen enligt Lantmäteriverket meddelande 1978:1

LMV bygger vidare på resonemanget att likvidvärdet ska hamna någonstans mellan deltagande fastigheters värdeförändringar för att få en skälig ersättning. Vart det är skäligt att ersättningen hamnar inom detta spann varierar också mellan olika situationer. LMV framför i rapporten att en direkt vinstfördelning passar bra för att bestämma likvidvärdet vid servitutsåtgärder, framförallt för att genom en sådan metod tas hänsyn till varje fastighets värdeförändring.⁴⁴ En direkt princip anses också lämplig för att bestämma ersättningen för servitut eftersom ett servitut inte besitter något självständigt värde⁴⁵

LMV:s slutsats är att om det vid upphävandet av ett servitut uppstår en stor värdeförändring för tjänande fastighet och en liten ändring för härskande fastighet, kan man inte anse att en likadelning är en skälig vinstfördelning. Istället är det lämpligt att tjänande fastighet får större del av vinsten eftersom det är där vinsten till stor del uppstår. Risken är annars att ersättningen blir för hög i förhållande till härskande fastighets värdeförändring så att den till och med skulle kunna överstiga fastighetens totala värde.⁴⁶

Vinstfördelning kan ske på olika sätt men när servitut upphävs är det rimligt att fördela vinsten efter varje fastighets värdeförändring. Genom denna metod fås en generell regel som är möjlig att tillämpa även då servitutet kan anses som onyttigt. I sådana situationer kommer hela vinsten tillkomma den tjänande fastigheten. Vid den motsatta situationen där ett servitut nybildas kommer det att leda till att härskande fastighet erhåller en större andel av vinsten.⁴⁷

2.5.3 Exempel vinstfördelning efter värdeförändring

För att visa hur metoden tillämpas följer nedan ett exempel där ett servitut upphävs och fördelningen av vinsten bestäms genom vinstfördelning efter värdeförändring.

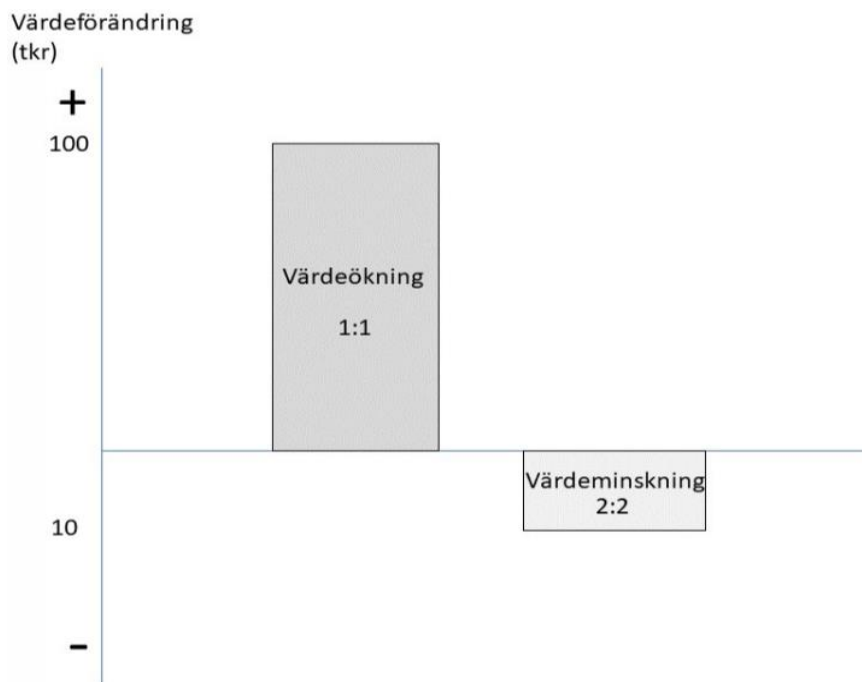
Genom upphävande av ett servitut för väg kommer fastigheten 1:1 få en värdeökning på 100 000 kr eftersom upphävandet frigör mark som är möjlig att bebygga. Fastigheten 2:2 som är härskande fastighet för servitutet kommer i och med upphävandet få en värdeminskning på 10 000 kr.

⁴⁴ Lantmäteriverket, *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen: allmänna råd*. s. 14

⁴⁵ *Ibid.* s. 14

⁴⁶ *Ibid.* s. 15

⁴⁷ *Ibid.* s. 15-16



Figur 2 - Exempel på vinstfördelning efter värdetförändring.

Den totala värdetförändringen för åtgärden blir då 110 000 kr.

Den tillträdande fastigheten, i det här fallet fastighet 1:1, kommer få en vinstandel på 10/11 (100 000/110 000). Den avträdande fastigheten 2:2 kommer få den resterande vinstandelen 1/11 (10 000/110 000).

Tillträdaren står i det här fallet för hela förrättningskostnaden på 20 000 kr, vinsten av åtgärden är då 70 000 (100 000 - 10 000 - 20 000). Det är dessa 70 000 kr som ska fördelas efter respektive fastighets vinstandel.

Ersättningen utifrån vinstfördelning efter värdetförändring blir:

Avträdande fastighet 2:2: $10\,000 + (1/11) * 70\,000 = 16\,364$ kr

I det här exemplet har tillträdande fastighet stått för hela förrättningskostnaden men det är även möjligt att fördela kostnaden på samma sätt som vinsten fördelades. I praktiken brukar det dock vara att tillträdande fastighet som står för förrättningskostnaderna.⁴⁸

⁴⁸ Lantmäteriet, *Lantmäteriets värderingshandbok*. s. 163

2.5.4 Rättsfall vinstfördelning efter värdeförändring, skogsfång- och utfartsservitut

Vinstfördelningsmetoden vinstdelning efter värdeförändring etablerades som praxis genom ett antal upphävanden av skogsfångsservitut. Metoden kom med tiden att användas även vid andra situationer, till exempel vid upphävande av utfartsservitut. De rättsfall som redovisas nedan är avgjorda i hovrätten, metoden har aldrig prövats i HD.

Hovrätten för Nedre Norrland, 1976-02-24, UÖ 20

Rättsfallet berörde ersättning för upphävande av ett servitut för skogsfång och mulbete. Tjänande fastighet ansökte om upphävande av servitutet som lantmäterimyndigheten genomförde. Härskande fastighet överklagade upphävandet och hävdade i första hand att servitutet skulle bestå och i andra hand högre ersättning. Mulbetesservitutet upphävdes utan ersättning medan skogsfångsservitutet var berättigat till ersättning. Hovrätten bestämde att vinsten av åtgärden skulle fördelas efter fastigheternas värdeförändringar. Ersättningen till härskande fastighet blev således summan av servitutets positiva värde och härskande fastighets del av vinsten.

Hovrätten för Nedre Norrland 1990-10-17, UÖ 184

Rättsfallet berörde upphävandet av flera skogsfångsservitut. Fastighetsbildningsmyndigheten upphävde servituten och hänvisade till att tjänande fastigheter förbättrades genom upphävandet och att det gynnade skogsvården. Som ersättningsprincip användes vinstfördelning efter värdeförändring. Beslutet överklagades sedermera till hovrätten som fastslog att vinstfördelning efter värdeförändring skulle användas som ersättningsmetod.

Hovrätten över Skåne och Blekinge, 1990-12-19, UÖ 1325

Rättsfallet behandlade frågan om upphävande av ett utfartsservitut. Tingsrätten ansåg att vinsten av åtgärden skulle fördelas lika. Hovrätten fastslog däremot att den praxis som skapats utifrån upphävanden av skogsfångsservituten även var tillämplig på utfartsservitut. Vinsten skulle därför regleras utifrån fastigheternas värdeförändring. Den ersättning som bestämts i tingsrätten motsvarade dock en skälig ersättning oavsett härskande fastighets värdeminskning enligt hovrätten och fastställdes därför.

2.5.5 Kritik mot vinstfördelning efter värdeförändring

I boken *Ersättning vid fastighetsreglering* diskuterar Eije Sjödin och Tomas Kalbro upphävande av servitut och vinstfördelning efter värdeförändring. De anser att det finns en problematik i och med att metoden fördelar vinsten i proportion till två olika saker, nyttan för tillträdaren och uppoffringen för avträdaren. Detta är enligt Kalbro och Sjödin inte jämförbara egenskaper och storheter.⁴⁹

⁴⁹ Thomas Kalbro och Eije Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen* (Stockholm: Juristförlaget, 1993). s. 86

Ett av motiven bakom metoden är att vinsten ska tillföras den fastighet där möjligheten till vinst är närmast anknuten, alltså en sorts produktivitetsprincip. Vid vinstfördelning efter värdeförändring är det den aktiva parten som premieras och erhåller en större andel av vinsten. Detta kan ses som en slags produktivitet för att det är den aktiva parten som genom sitt agerande verkställer värdeökningen. Som stöd för metoden brukar nämnas att det är oskäligt med ersättningar som är höga i förhållande till den avträdande fastighetens värde. Argumentet motsäger dock enligt författarna den tidigare nämnda produktivitetsprincipen. Fastighetsreglering handlar om att skapa värdeökning och ett område som bidrar med högre värdeökning borde också anses som mer produktivt.⁵⁰

Sjödin och Kalbro presenterar i samma bok ett eget förslag hur upphävande av servitut borde ersättas på ett sätt som enligt författarna blir skäligt. Den grundläggande tanken med deras förslag är att det inte görs någon skillnad på ägande- och servitutsrätt. Metoden bygger på att bestämma äganderättens andel i fastigheten respektive rättighetens andel i fastigheten i proportion till dess värde. Efter det ska det kunna gå att fördela vinsten efter rättigheternas ingångsvärde. Förslaget exemplifieras av författarna både för olokaliserade servitut, lokaliserade servitut och för servitut som tar mark "helt" i anspråk.⁵¹ Ett servitut får inte ta mark helt i anspråk men i det här fallet avser författarna servitut som i hög grad tar marken i anspråk.

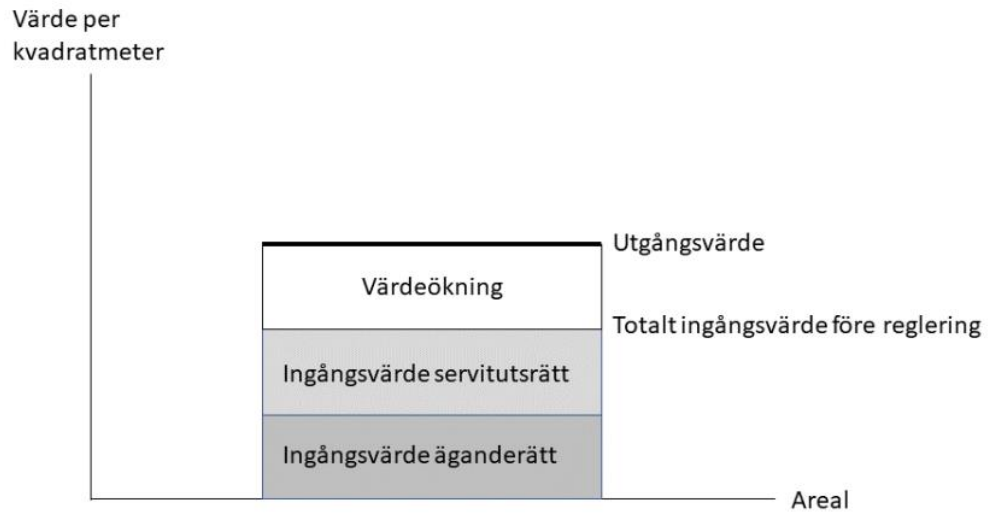
För ett olokaliserat servitut går metoden praktiskt till enligt nedan beskrivna tillvägagångssätt:

1. Totala värdet innan regleringen består av det värde som äganderätten av tjänande fastighet genererar och värdet på servitutsrätten.
2. Värdet på servitutet utgör marginalvärdet som tillförs härskande fastighet genom regleringen.
3. Efter upphävandet av servitutet erhåller tjänande fastighet ett nytt högre värde.
4. Värdeökningen, det vill säga båtnaden, ges av värdet för tjänande fastighet efter upphävandet minus totala värdet innan regleringen.
5. Erhållen värdeökning fördelas därefter utifrån fastigheternas ingångsvärden, alltså värdet av äganderätten och värdet av servitutsrätten.⁵²

⁵⁰ Thomas Kalbro och Eije Sjödin, *rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. s. 86-88

⁵¹ *Ibid.* s. 89

⁵² *Ibid.* s. 90



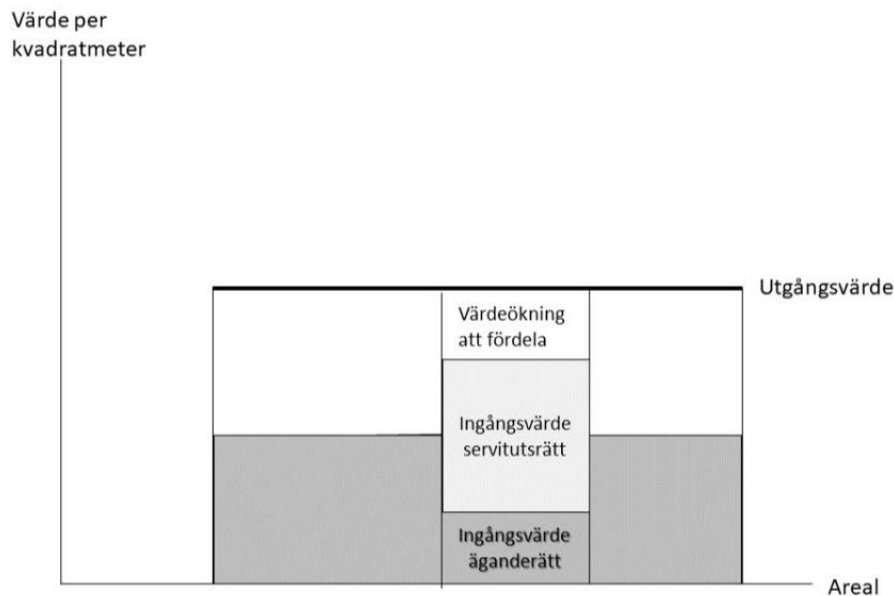
Figur 3 - Exempel olokaliserat servitut. Ägarna får dela vinsten (värdeökningen) lika eftersom ingångsvärdena är jämnstora. Källa: Bearbetad av författaren utifrån Kalbro och Sjödin, Ersättning vid fastighetsreglering (1993) s. 90

För onyttiga servitut blir således ersättningen noll kronor eftersom servitutsrätten saknar ett värde och värdeökningen tillfaller tjänande fastighet.⁵³

Sjödin och Kalbro anser att olokaliserade och lokaliserade servitut i princip inte behöver behandlas olika men att med lokaliserade servitut är det intressant att ta reda på var någonstans värdeökningen uppstår. Förtydligat innebär det hur värdeökningen fördelar sig mellan själva servitutsområdet och resterande delar av fastigheten. För att förklara detta utgår de från genomsnittsvärdeprincipen. Värdeökningen på den del av tjänande fastigheten som inte berörs av servitutsrättigheten kommer tillfalla tjänande fastighet. Inom servitutsområdet fördelas vinsten efter ingångsvärdena för rättigheter-na precis som för olokaliserade servitut.⁵⁴

⁵³ Thomas Kalbro och Eije Sjödin, *rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. s. 91

⁵⁴ *Ibid.* s. 91-92



Figur 4 - Exempel lokaliserat servitut. Innehavaren av servitutet skulle få ca 2/3 av värdeökningen. Källa: Bearbetad av författaren utifrån Kalbro och Sjödin, Ersättning vid fastighetsreglering (1993) s. 92

För ”helt” ianspråktagande servitut kommer vinsten av regleringen helt att tillfalla härskande fastighet. Författarna motiverar det genom att det endast är rättigheten för servitutet som har ett värde, värdet av äganderätten inom ett ”helt” ianspråktaget servitutsområde är lika med noll. Om det är en byggbar tomt som skapas genom detta förfarande kommer innehavaren av servitutet att kunna jämföras med tomtägare som vid genomsnittsvärdeprincipen. Att resonera på detta sätt skiljer sig mycket mot en fördelning efter värdet förändring. En problematik med metoden är när servitutet blivit onyttigt för då uppstår återigen ett värde av äganderätten i området. I dessa situationer grundas värdet i äganderätten och därför borde äganderätten få ett värde, kanske till och med hela värdet enligt författarna.⁵⁵

2.6 Genomsnittsvärdeprincipen

Servitut som upphävs för att frigöra byggrätt har i flertalet fall jämförts med tomtbildning. För tomtbildning har genomsnittsvärdeprincipen utvecklats till att bli praxis som vinstfördelningsmetod.⁵⁶ Tomtbildning definieras som marköverföringar som genomförs för att tillskapa eller utöka en fastighet för bebyggelse. Även bildande av

⁵⁵ Thomas Kalbro och Eije Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*, s. 92-93

⁵⁶ Prop. 1991/92:127, s. 69-70

servitut och gemensamhetsanläggningar för att komplettera fastigheter brukar räknas som tomtbildning.⁵⁷

Utgångsläget för genomsnittsvärdeprincipen är att fastighetens råtomtvärde fördelas jämnt över den nya fastighetens areal och att det erhålls ett genomsnittligt värde per kvadratmeter. En av motiveringarna till att göra på detta sätt är att all mark som tillförs behövs för att byggrätten på fastigheten ska kunna nyttjas, varje kvadratmeter är därför lika viktig för fastigheten.⁵⁸

Genomsnittsvärdeprincipen kan härledas från en HD-dom, NJA 1956 s. 603. Rättsfallet berörde egentligen ett expropriationsmål och handlade om ett förvärv av två fastigheter som enligt en tomtindelning skulle utgöra en tomt. Fallet berörde frågan om hur värdet av den nya tomten skulle fördelas mellan tomtdelarna. Slutsatsen i HD blev att all tomtmark skulle ha samma värde oavsett var på tomten bebyggelsen skulle förläggas.

År 1989 prövades metoden återigen av HD. Innan hade metoden framförallt tillämpats för åtgärder inom detaljplaner. Men i NJA 1989 s. 431, det så kallade "Norra Lagnöfallet" togs frågan upp om genomsnittsvärdeprincipen också kunde tillämpas utanför detaljplan. HD kom fram till att huvudregeln även i dessa situationer ska vara att ersättningen bestäms med genomsnittsvärdeprincipen.

I förarbetena till ändringarna i FBL år 1993, behandlades genomsnittsvärdeprincipens tillämpning. Där fastslås att genomsnittsvärdeprincipen fortsatt bör anses vara huvudregeln vid tomtbildning men att den kan frångås för att få en mer skälig ersättning.⁵⁹

Utgångspunkten för genomsnittsvärdeprincipen är som tidigare nämnt, att det är råtomtvärdet som ska fördelas. Med råtomtvärde menas fastighetens marknadsvärde när kostnader för exploateringsåtgärder har dragits av. Dessa åtgärder kan till exempel vara VA, förrättningskostnader och gatukostnader. När råtomtvärdet är bestämt fördelas det över hela den ombildade fastighetens yta. Vardera tomtfels värde blir då dess areal multiplicerat med genomsnittsvärdet.⁶⁰

Genomsnittsvärdeprincipen innebär att värdeökningen av fastighetsregleringen kommer att fördela sig efter de berörda fastighetsdelarnas förmåga att skapa en värdeökning. Denna produktivitetsprincip innebär också att fastighetsägarna får tillgodogöra sig den vinst som sker inom respektive fastighet. På grund av detta kan genomsnittsvärdeprincipen anses vara en neutral metod eftersom varje fastighetsägare får den

⁵⁷ Kalbro och Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. s. 67-68

⁵⁸ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 164

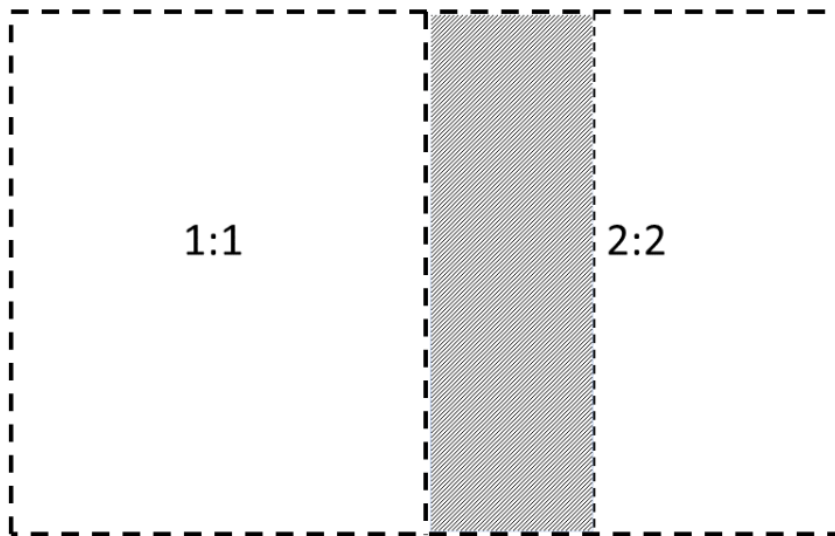
⁵⁹ Prop. 1991/92:127. s. 69-70

⁶⁰ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 168

värdeökning som sker inom sin fastighetsdel, Det spelar således ingen roll vilket håll marköverföringen sker.⁶¹

2.6.1 Exempel på genomsnittsvärdeprincipen

Fastighet 1:1 har en areal på 1200 kvm, grannfastigheten 2:2 har en areal på 800 kvm. Detaljplanen har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm. För att byggrätten ska uppstå krävs en marköverföring. Fastighetsägaren till 2:2 vill därför göra en marköverföring på 200 kvm så att fastigheten kan användas som bostadsfastighet enligt detaljplanen.



Figur 5 - Exempel genomsnittsvärdeprincipen, det gråa området symboliserar de 200 kvm som överförs till fastigheten 2:2

När marköverföringen har skett och fastigheten 2:2 är byggklar är fastighetens marknadsvärde 300 000 kr. Råtomtvärdet är 250 000 kr efter avdrag av förrättningskostnader och övriga exploateringskostnader på sammanlagt 50 000 kr.

Enligt genomsnittsvärdeprincipen är det råtomtvärdet, 250 000 kr som ska fördelas vid vinstfördelningen.

Ersättningen som 2:2 ska betala till 1:1 blir enligt följande:

$$(200/1000) * 250\ 000 = 50\ 000\ \text{kr}$$

⁶¹ Kalbro och Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. s. 70-71

2.6.2 Jämkning

Vid indirekt vinstfördelning kan ett behov av jämkning av ersättningen uppstå för att undvika att någon part drabbas av förlust. Behovet kan uppstå om den framräknade ersättningen inte ligger mellan avträdarens värdeminskning och tillträdarens värdeökning. Jämkningsen förhindrar därmed att berörda fastighetsägare blir oskäligt gynnade eller missgynnade.⁶²

FBL 5 kap. 11 §:

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

Jämkning är bara tillämpligt i de fall då ersättningen inte ligger mellan värdeminskningen och värdeökningen. I de fall ersättningen behöver jämkas uppåt får den bara jämkas till samma nivå som värdeminskningen, fastighetsägaren får då inte ta del av vinsten utan ersättningen ska enbart täcka förlusten.⁶³

2.7 Fastigheters värde

För fastigheter finns en rad olika värdebegrepp som är intressanta att studera för att förstå de grundläggande principerna i hur värde i mark uppstår och ökar.

2.7.1 Marknadsvärde & markvärdens uppkomst

En fastighets marknadsvärde brukar definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri marknad. Grundförutsättningen för en frivillig försäljning av en fastighet eller del av fastighet är att köparen och säljaren värderar marken olika. Köparen behöver värdera den aktuella marken högre än vad säljaren gör för att en försäljning ska äga rum. Överenskommelsen om priset bör därför hamna någonstans mellan det pris som säljaren minst är villig att sälja för och det köparen som mest är villig att betala, detta förhandlingsutrymme kallas även kvasiränta. Var inom detta

⁶² Lantmäteriet, *Lantmäteriet handbok FBL*. s. 493

⁶³ *Ibid.* s. 493

spann överenskommelsen hamnar beror till stor del på parternas förhandlingsstyrka. Normalt sett vill både säljare och köpare ha en del av den vinst som uppstår vid en försäljning.⁶⁴

Mark har inget grundläggande värde utan värdet i mark uppstår när någon ser ett värde i just den marken. Normalt sett brukar det anses att marken får ett värde när den är nyttig för någon rent materiellt, men värden kan också uppstå ur personliga preferenser, till exempel kan markområden skänka tillfredsställelse och glädje ur så kallade subjektiva värden. Dessa värde brukar kallas bruksvärden.⁶⁵

Mark får också ett värde eftersom det kan jämföras och bytas mot annan mark, precis som de flesta andra varor. Det som är speciellt med mark är att det är en ändlig resurs och inte en vara som kan produceras. Mark kan däremot ändra ändamål, till exempel kan jordbruksmark bli exploaterat till bostadsmark. Priset på mark bestäms som för andra varor, men mark har vissa egenskaper som skiljer från det normala. Mark är stationärt och relativt trögföränderligt. Vid stora förändringar i samhället kan marknaden för mark lätt hamna i obalans vilket kan leda till att det råder brist på mark för till exempel bebyggelse. Detta gör att värdet på mark i vissa situationer kan öka avsevärt just på grund av den brist som råder.⁶⁶

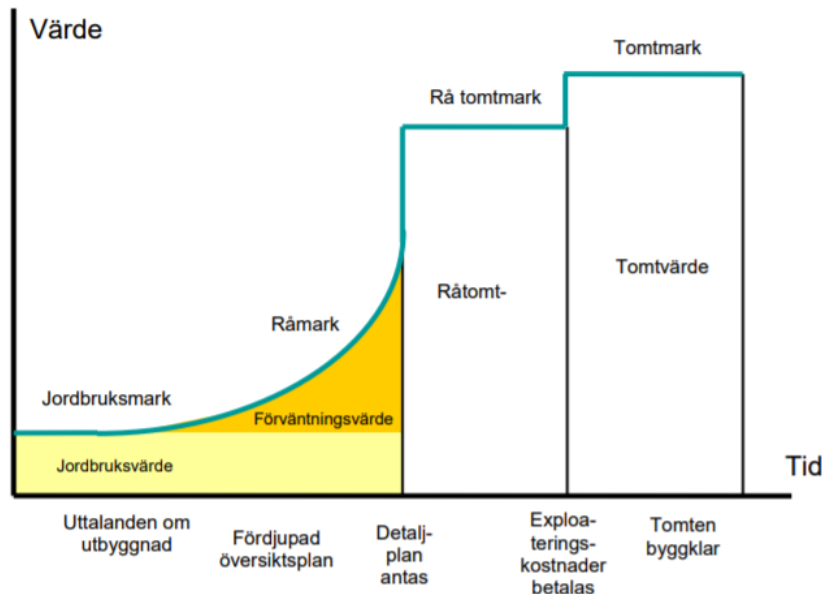
Förväntningsvärden uppstår när det bland aktörer på fastighetsmarknaden finns en förhoppning om att kommunen genom detaljplaner eller bygglov ska ändra markens användning. Det klassiska exemplet är när jordbruksmark blir föremål för bostadsexploatering. Förväntningsvärdena innebär att marken värderas till ett högre värde än vad dess nuvarande användning genererar eftersom en ändring av användning kan skapa högre värden. Det är kommunerna som till stor del styr markens värde genom det kommunala planmonopolet som reglerar markens användning.⁶⁷

⁶⁴ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 18-19

⁶⁵ Barry Holmström, *Rätten till markvärdestegringen: förslag och åtgärder under 1900-talet* (Byggeforskningsrådet; 1988:21; Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning: 1988). s.13

⁶⁶ Ibid s. 13-15

⁶⁷ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 23



Figur 6 - Modell av förädlingsprocessen. Källa Lantmäteriet värderingshandbok (2016) s. 169

2.7.2 Reservationspriset och individuellt värde

Ersättningsreglerna i FBL utgår framförallt utifrån markens marknadsvärde. Men det finns fler värdebegrepp som kan vara relevanta att diskutera däribland reservationspriset. Reservationspris kan definieras som det lägsta pris en fastighetsägare är villig att sälja sin fastighet frivilligt för. I många fall innebär detta att reservationspriset ofta ligger högre än marknadsvärdet. Reservationsvärdet är uppbyggt av tre delar:

- Individuella värdet, det värde som är baserat på nyttan som fastighetsägaren ser i fastigheten. Ofta kan detta vara högre än marknadsvärdet. I individuella värdet finns faktorer av både monetära och icke-monetära slag,
- en fördelning av vinsten som uppstår av åtgärden,
- kompensation för de transaktionskostnader som uppstår i samband med en överlåtelse.⁶⁸

För att en frivillig överlåtelse ska äga rum räcker det i de flesta fall inte att det är marknadsvärdet som betalas utan köpeskillingen behöver motsvara säljarens reservationspris för att säljaren ska kunna tänka sig en överlåtelse. Det innebär också att köparens värde av överföringen måste motsvara säljarens reservationspris.⁶⁹

⁶⁸ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 20-21

⁶⁹ Kalbro och Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. s. 31

2.7.3 Vad är skälig ersättning?

Grunden för att bestämma ersättning med vinstfördelning är att den ska vara skälig. Vad som är skäligt är inte alltid lätt att avgöra. I förarbetena till ändringarna i FBL år 1993 yttrade sig departementschefen att skälig ersättning ska likna en normal frivillig överlåtelse. Ersättningen ska alltså överensstämma med den ersättning som hade förekommit på en fri marknad.⁷⁰

Att bedöma vad ersättningen hade varit vid en normal frivillig överenskommelse är en svår uppgift. I vissa situationer finns det dock vägledning från förarbetena vilka metoder som ska användas för att erhålla en skälig ersättning. I tomtbildningsfall har genomsnittsvärdeprincipen haft stort genomslag och är den metod som rekommenderas att användas. Det finns även väletablerade metoder vid större omarronderingar och klyvningar.⁷¹

I övriga situationer är det dock inte lika självklart vilken metod som ska användas, varken förarbeten eller HD-praxis ger några självklara svar. I dessa övriga fall får istället en bedömning om vad som är skälig ersättning ske i varje enskilt fall.⁷²

Det går även att diskutera om det går att uppnå en frivillig normal överenskommelse när det finns en bakomliggande tvingande lagstiftning. Dessa tvingande lagregler borde rimligtvis sätta spelreglerna vid en eventuell förhandling mellan parterna. Beroende på parternas kunskap om ersättningsprinciper bör det styra förhandlingen och således går det inte hävda att ersättningen motsvarar vad som skett vid en helt frivillig förhandling.⁷³

2.7.4 Förhandlingsexperiment

Genom olika förhandlingsexperiment har man försökt undersöka vad som egentligen är en skälig vinstfördelning vid marköverföringar. Ett av dessa experiment utfördes av Tomas Kalbro och Hans Lind vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. De har i sin studie både undersökt marköverföringar och servitutsåtgärder. För servitutsupphävanden visar studien att fördelningen av vinsten hamnar någonstans mellan 20–25 % för den tjänande fastigheten. Studien skiljer dock inte på olika typer av servitut och det frigörs inte heller någon bygg rätt till följd av upphävandet.⁷⁴

⁷⁰ Lantmäteriet, *Lantmäteriets värderingshandbok* s. 161

⁷¹ Ibid. s. 161

⁷² Ibid. s.161

⁷³ Kalbro och Sjödin, *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen.* s. 110

⁷⁴ Kalbro & Lind, *Compulsory purchase - Reasonable and fair compensation*, NJSR, 2007. s. 7-22

2.8 Förarbeten till ändringarna i FBL år 1993 och i ExL år 2010

FBL och ExL är de lagar som styr ersättningsförfarandet för ingrepp i fastigheter. Båda dessa lagar antogs i sin nuvarande form i början på 1970-talet, men har sedan dess genomgått större förändringar vid framförallt två tillfällen.

2.8.1 Prop. 1991/92:127

Ersättningsreglerna i FBL reformerades år 1993 och i förarbetena till ändringarna i FBL ges bland annat ytterligare vägledning i hur vinstfördelning ska ske.

Departementschefen motiverar i förarbetena anledningen till att det finns två olika ersättningsprinciper, vinstfördelning och skadeersättning. Skadeersättning faller sig enligt departementschefen naturligt eftersom expropriationslagstiftningen syftar till att ersätta förlorad egendom. Att använda vinstfördelning i expropriationsfall skulle dels skapa ett oacceptabelt rättsläge men även leda till värderingsproblem. Fortsättningsvis får även ersättningsreglerna i FBL anses naturliga eftersom fastighetsreglering syftar till att förbättra fastighetsbeståndet och eftersom berörda fastighetsägare är att anse som regleringsföretagare bör de dela på vinsten. En annan anledning till olika ersättningsprinciper är att det i ExL ofta är det allmänna intresset som är starkare än i fastighetsbildningsfallen. I fastighetsbildningsfallen är det oftare enskilda intressen som styr och det skulle vara problematiskt att genomföra tvångsåtgärder om inte också vinsten av åtgärden fördelades. Genom att fördela vinsten blir det mer likt den ersättning som hade skett om det hade varit en fri överlåtelse utan något tvång inblandat. Vinstfördelning bör också gynna att det sker fler frivilliga upplåtelser.⁷⁵

I och med ändringarna år 1993 infördes paragrafen FBL 5 kap. 10 a §. I paragrafens tredje stycke anges vinstfördelningsfallen och i förarbetena har synen på vinstfördelning utvecklats. Ännu en gång fastslås att ersättningen ska motsvara det som fastighetsägarna hade kommit överens om när inte något tvång varit inblandat. Det krävs att åtgärden går med vinst för att den ska få äga rum. Vad som är en skälig del av vinsten får värderas från till fall men grundprincipen är att vinsten ska fördelas utefter en normal frivillig överlåtelse.⁷⁶

Förarbetena ger även exempel på hur olika situationer bör ersättas. För tomtbildningsfall är grundprincipen att genomsnittsvärdeprincipen ska användas, den får dock frångås om det behövs för att få fram ett mer skäligt resultat.⁷⁷

Även för servitutsåtgärder ska vinstfördelningen bestämmas till en ersättningsnivå som hade skett vid en normal frivillig upplåtelse. Det gäller för bildande, ändring och upphävande. Förarbetena lägger dock in ett förbehåll om upphävande av servitut där

⁷⁵ Prop. 1991/92:127, s. 41-42

⁷⁶ Ibid. s. 68-69

⁷⁷ Ibid. s. 69-70

praxis har utarbetats för framförallt skogsfångsservitut som innebär att någon ändring av denna praxis inte är avsedd.⁷⁸

2.8.2 Prop. 2009/10:162

År 2010 reformerades ersättningsreglerna återigen men denna gång var det framförallt reglerna kring expropriation som ändrades. De nya reglerna ledde till en rad förändringar kring ersättningsförfarandet. En av de större förändringarna var att ett 25 % schablonpåslag infördes i ExL. Påslaget som infördes gäller endast i expropriationsfall och alltså inte vid vinstfördelning. I SOU 2008:99 - *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.* fördes det också en diskussion om det borde införas 25 % påslag även vid vinstfördelning. Diskussionen berörde att om det infördes ett påslag för expropriation för att ta hänsyn till individuella värden som påslaget skulle innebära, borde då även samma hänsyn och påslag göras vid vinstregleringar.⁷⁹

Genom att införa ett påslag med 25 % på expropriationsfallen blev det möjligt att få lägre ersättning vid vinstfördelning än vid en liknande markavträdessituation enligt ExLs bestämmelser. Något påslag infördes dock aldrig för vinstfördelningsfallen, utredningen motiverade det genom att det skulle krävas en större utredning av FBLs ersättningsregler vilket inte ansågs aktuellt. Enligt FBL ska också ersättningen bestämmas efter vad som är skäligt och därav fanns redan utrymme att ta hänsyn till individuella värden som det nya påslaget skulle tillgodose.⁸⁰

I Prop. 2009/10:162 motiverades också att inget 25 % påslag skulle ske vid vinstfördelningar. Lagstiftaren ansåg dock att ett påslag skulle kunna motiveras för att fastighetsregleringar ändå innehåller ett tvångsmoment som ger en mer allsidig värdering av marken som måste avstås. Ersättningarna bestämda utifrån FBL är dock anorlunda utformade eftersom avträdande fastighetsägare inte bara får ersättning för marknadsvärdet utan också för en del av värdet för den tillträdande fastigheten. Av denna anledning fanns det därför inga skäl att införa påslag även för vinstfördelningar.⁸¹

⁷⁸ Prop. 1991/92:127. s. 71

⁷⁹ SOU 2008:99. s. 167-168

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Prop. 2009/10:162. s. 74-75

3 Rättsfallsanalys

I detta kapitel presenteras de rättsfall som bedömts som relevanta för examensarbetet. Rättsfallen sammanfattas och följs av en kommentar, därefter görs en gemensam analys.

3.1 Bakgrund

Idén till examensarbetet grundar sig till stor del på tre rättsfall från MÖD som avgjordes år 2015 och 2016. Dessa rättsfall kommer att refereras och analyseras för att belysa likheter och olikheter. Utöver de tre rättsfallen har även ett äldre rättsfall från år 2005 också bedömts som relevant för examensarbetet.

De utvalda rättsfallen behandlar upphävande och ändring av servitut och ersättningen för detta. Rättsfallen har bedömts relevanta för att kunna nyansera bilden vid upphävande av servitut. Rättsfallen är intressanta att analysera eftersom vinstfördelning efter värdeförändring länge var standard för upphävande av servitut men att de undersökta rättsfallen kommer med andra slutsatser avseende tillämplig ersättningsprincip. Alla de genomgångna rättsfallen är från hovrätten vilket innebär att de inte har samma prejudikatsvärde som rättsfall från HD.

3.2 Visbyfallet, Svea Hovrätt, 2005-07-14, Ö 8851-04

Upphävande av servitut för parkering och utsikt för att frigöra byggrätt, Visby, 2005-07-14.

3.2.1 Sammanfattning

För att genomföra en detaljplan och frigöra byggrätt behövde ett servitut för parkering och utsikt upphävas. Servitutet hade ersatts med en gemensamhetsanläggning som tillgodosåg de behov servitutet tidigare uppfyllt. Dock hade servitutet inte upphävts i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Lantmätaren bedömde att servitutet var obehövt i och med att gemensamhetsanläggningen inrättats och upphävandet var därför inte berättigat till ersättning.

Beslutet överklagades till fastighetsdomstolen som ansåg att eftersom servitutet aldrig upphävts kunde det inte anses som obehövt och ersättningsfrågan behövde därför prövas. I brist på underlag i målet gjorde domstolen en uppskattning av det värde som servitutsområdet åsatts som om det varit fråga om en marköverföring.

Värdeminskningen för härskande fastigheter ansågs vara marginell medan värdeökningen var stor då byggrätt frigjordes. Fastighetsdomstolen bestämde värdeökningen genom att jämföra upphävandet med en marköverföring för tomtbildning. Genom att använda sig av genomsnittsvärdeprincipen erhöles en ersättning på 230 000 kr vilket fördelat per härskande fastighet blev 13 500 kr. Därefter gjorde domstolen en

uppskattning att servitutet motsvarade 2/3 av värdet som genomsnittsvärdeprincipen gav eftersom servitutsrätt inte är att jämföras med äganderätt. Efter avdrag för fastighetsbildning och tomtanläggningar blev ersättningen slutligen 5000 kr per fastighet. Hovrätten fastslog fastighetsdomstolens beslut.

3.2.2 Kommentar

Det intressanta i rättsfallet är att domstolen jämför upphävandet med marköverföring och tillämpar genomsnittsvärdeprincipen, metoden tillämpas dock inte fullt ut utan domstolen bedömer att servitutets värde motsvarar 2/3 av markvärdet och reducerar därför ersättningen. Servitutets ändamål var för parkering och utsikt, men området har aldrig nyttjats för parkering vilket kan tyda på att utsikten var det primära syftet för servitutet.

3.3 Arkadfallet, MÖD F 1769-14

Upphävande av avtalsservitut för kommunal gångbana i arkad i centrala Göteborg, 2015-02-06.

3.3.1 Sammanfattning

Genom en ny detaljplan möjliggjordes byggrätt på ett markområde i centrala Göteborg. Marken belastades dock fortfarande av ett servitut som behövde upphävas för att byggrätten skulle kunna frigöras. Servitutets ändamål var att tillgodose allmänhetens rätt till gångtrafik. Upphävandet av servitutet skulle ge ett tillskott på 459 kvm bruttoarea (BTA)⁸². Härskande fastighet Inom Vallgraven 701:27 ägdes av Göteborgs Stad och tjänande fastighet Inom Vallgraven 9:13 ägdes av Allmänna pensionsfonden. Fastighetsägarna var överens om att servitutet skulle upphävas och att Lantmäteriet skulle bestämma ersättningen.

Lantmäteriet använde sig av metoden vinstfördelning efter värdeförändring för att bestämma ersättningen. Värdeökningen bestämdes till 7 691 922 kr baserat på marknadsvärdet för kvm BTA i området.⁸³ Värdeminskningen för avträdaren bestämdes till 10 000 kr. På grund av kostnader för upprustning av gator och förrättningskostnader blev den beräknade vinsten av åtgärden 6 577 120 kr.⁸⁴ Utifrån metoden vinstfördelning efter värdeförändring uppgick Göteborgs Stads del av vinsten till 8 540 kr, total

⁸² BTA - Mätvärda utrymmen av våningsplanen som är begränsade av omslutande byggnadsdelar.

⁸³ Bedömt marknadsvärde per kvm BTA: 16 758 kr/kvm, frigjord BTA 459 kvm, $16\,758 \cdot 459 = 7\,691\,922$ kr

⁸⁴ Värdeökning: 7 691 922, värdeminskning: 10 000 kr, gatukostnader: 1 074 802 kr, förrättningskostnader: 30 000 kr, slutlig vinst: $7\,691\,922 - 1\,074\,802 - 30\,000 - 10\,000 = 6\,577\,120$ kr

ersättning blev 18 540 kr.⁸⁵ Lantmätaren gjorde dock en skälighetsbedömning och höjde ersättningen till 100 000 kr.

Göteborgs Stad överklagade ersättningsbeslutet och yrkade på att ersättningen skulle bestämmas till hela vinsten 6 500 000 kr. Allmänna pensionsfonden bestred ändring. MMD ansåg att ersättningen från förrättningen där Allmänna Pensionsfonden erhöll nästan hela vinsten kan anses som stötande och metoden var därmed inte skälig att använda. Genomsnittsvärdeprincipen ansågs inte heller tillämplig eftersom Göteborgs Stad i så fall skulle tillgodogöra sig stora delar av vinsten trots att fastigheten inte drabbas av någon större marknadsvärdeminskning. Domstolen kom fram till att likadelning bör användas som vinstfördelningsmetod och ersättningen bestämdes således till 3 288 560 kr.

Allmänna Pensionsfonden överklagade beslutet till MÖD och yrkade på att i första hand ska Lantmäteriets ersättningsbeslut fastställas och i andra hand att ersättningen max ska bestämmas till 807 000 kr, Göteborgs Stad motsatte sig någon ändring. MÖD konstaterade att servitutet inte blivit onyttigt i och med att ny detaljplan antagits. Upphävande av servitutet är en förutsättning för genomförande av planen och det får lösas mellan enskilda fastighetsägare genom fastighetsbildningslagstiftningen.

I ersättningsfrågan fastslog domstolen att det aktuella fallet hade stora likheter med tomtbildning eftersom byggrätt frigörs. Ersättningen borde därför bestämmas med genomsnittsvärdeprincipen. Genom att tillämpa genomsnittsvärdeprincipen blev ersättningen 7 691 922 därefter ska också hänsyn tas till överenskommelsen om gatukostnader och även till att servitutet inte motsvarar full äganderätt. Ersättningen bestämdes av MÖD till 3 288 560 kr det vill säga en likadelning av vinsten. Ersättningen berodde till stor del på att Göteborgs Stad inte hade yrkat på ett högre belopp och att domstolen är bunden till vad parterna yrkar.

3.3.2 Kommentarer

De olika instanserna använder sig av olika ersättningsmetoder, vilket visar på svårigheterna vid val av ersättningsmetod. Lantmäteriet bedömer ersättningen till 100 000 kr och använder sig av vinstfördelning efter värdeförändring. MMD använder sig av likadelning och ersättningen blir 3 288 560 kr. MÖD anser att genomsnittsvärdeprincipen är tillämplig men är låst av yrkandena och ersättningen blir samma som i MMD.

Skillnaden i ersättning beroende på vilken metod som används är anmärkningsvärd. Vinstfördelning efter värdeförändring gav i sin strikta tillämpning en vinstandel på mindre än en procent. MÖD gav hälften av vinsten i ersättning och öppnade även upp för ännu högre ersättning men hindrades av parternas yrkanden.

⁸⁵ Total värdeförändring: 7 701 922 kr, Vinstfördelning efter värdeförändring: 10 000/7 701 922 * 6 577 120 kr = 8540 kr + 10 000 kr = 18 540 kr

MÖD motiverar valet av genomsnittsvärdeprincipen med att åtgärden har stora likheter med tomtbildning, vilka dessa likheter är nämner dock inte MÖD mer än att byggrätt frigörs. MÖD uppger också att vinstfördelning efter värdeförändring är praxis för upphävande av servitut men motiverar inte varför de frångår denna praxis.

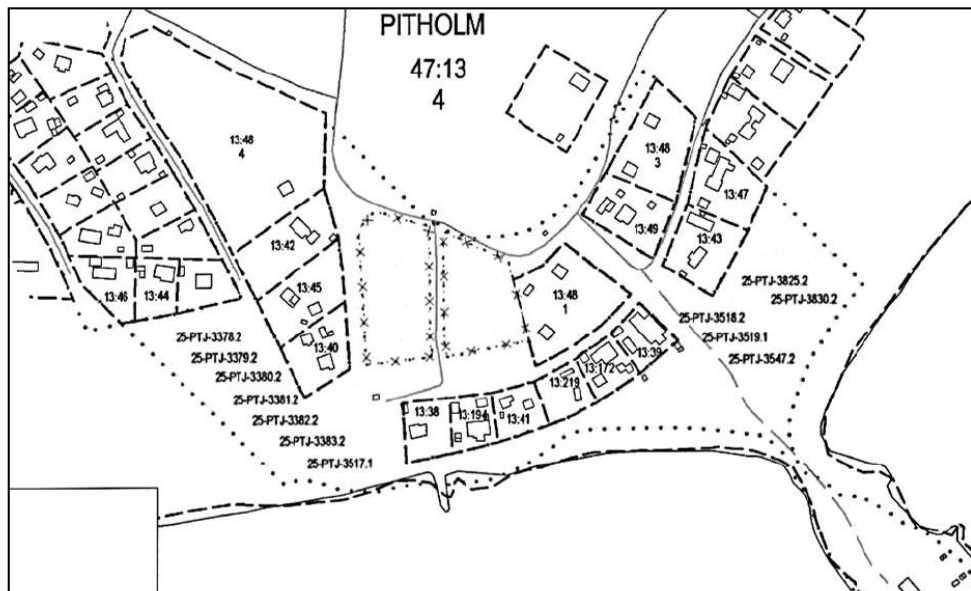
Enligt domstolen ska dock inte genomsnittsvärdeprincipen tillämpas fullt ut utan hänsyn ska tas till att servitut inte motsvarar någon full äganderätt och därför ska ett avdrag tillämpas på ersättningen. Domstolen öppnade för prövning i HD, men ingen part överklagade.

3.4 Piteåfallet, MÖD F 6337-15

Upphävande av ”strövområdesservitut” till förmån för ett bostadsområde i Piteå, 2016-02-03

3.4.1 Sammanfattning

Genom en ny detaljplan år 2010 möjliggjordes bebyggelse på ett antal tomter. Det fanns dock ett utfartsservitut och ”strövområdesservitut” som gav befintlig bebyggelse rätt att ha fri och obehindrad tillgång till området som hindrade tillskapandet av de nya tomterna. Lantmäteriet tolkade strövområdesservitutet som en rätt att nyttja marken på ett liknande sätt som allmän plats i detaljplan, det vill säga rätt att vistas där men inte anlägga några byggnader eller ta ner växtlighet. Genom upphävandet kunde fyra nya fastigheter bildas.



Figur 7 - Del av Lantmäteriets förrättningskarta, KAI, domsbilaga 3, de prickade linjerna markerar servitutsområdet. De kryssade linjerna visar de delar där servitutet upphävs.

Lantmäteriet bestämde ersättningen för upphävande av ”strövområdesservitutet” genom att härskande fastigheter fick dela på 20 % av vinsten från åtgärden vilket resulterade i 48 077 kr var för samtliga 12 berörda fastigheter, totalt 576 930 kr.

MMD fastslog att villkoren för att upphäva ”strövområdesservitutet” och utfartsservitutet var uppfyllda. I ersättningsfrågan konstaterade MMD att Lantmäteriet hade bedömt styckningslotternas värde för lågt och justerade K/T-värdet från 1,76 till 2,0. Det totala värdet för de fyra styckningslotterna bestämdes istället till 3 450 000 kr. MMD ansåg att härskande fastigheter inte drabbades av någon värdeminskning till följd av upphävandet. Värdeminskningen för de avträdande fastigheterna blev således 0 kr och vinsten efter regleringen bestämdes till 3 450 000 kr.

Vid bestämmandet av skälig vinstandel motiverar MMD att ”strövområdesservitutet” inte utgör något större ianspråktagande av marken utan går att jämföra med utsiktsservitut som begränsar byggandet av tjänande fastighet. Enligt domstolen gick det därför inte att likna situationen med ett tomtbildningsfall och det skulle inte ersättas som en sådan situation. Ersättningen som Lantmäteriet bestämt motsvarade 17 % av den nya vinsten från upphävandet. MMD ansåg att det med råge motsvarade en skälig andel av vinsten för de avträdande fastigheterna för upphävandet av ”strövområdesservitutet” och fastslog ersättningsbeloppet.

Tre av fastighetsägarna överklagade MMDs beslut till MÖD. De yrkade att MÖD skulle höja ersättningen för upphävandet av servitutet. MÖD fastslog att parterna genom hur de fört sin talan accepterat Lantmäteriets värderingsmetod. MÖD höll med MMD att vinsten av åtgärden uppgick till 3 450 000 kr och att förlusten för avträdande var marginell. MÖD förordade att ersättningen skulle bestämmas med utgångspunkten att avträdande fastigheter skulle ersättas med hela vinsten och därefter jämkas vinsten för att servitutsrätt inte motsvarar äganderätt och hänvisade till MÖD F 1769-14, (Arkadfallet). Eftersom avträdande fastigheter endast påverkades marginellt av åtgärden och tillträdaren fick en stor marknadsvärdeökning, förelåg enligt domstolen inte några skäl att ändra den vinstdelning Lantmäteriet beslutat om. Lantmäteriets bedömning att 20 % av vinsten var skälig ersättning skulle därför kvarstå och utgå från det nya värdet av vinsten, ersättningen höjdes därav från 48 077 kr till 57 500 kr per fastighet.

3.4.2 Kommentar

Det är intressant hur MMD motiverar att situationen inte är att jämföra med tomtbildning. De anser att servitutets innebörd har varit att motverka exploatering av området och att servitutet därmed inte utgjort något ianspråktagande. De jämför därmed servitutet med ett utsiktsservitut. Med den anledningen går det inte att jämföra upphävandet med tomtbildning eftersom ingen mark faktiskt tagits i anspråk utan servitutet har varit av negativ karaktär. MMD tycker alltså att det är graden av ianspråktagande som styr vilken vinstfördelningsprincip som bör användas.

MÖD anger att vinstfördelning efter värdeförändring är praxis för upphävandet men hänvisar i det här fallet till att ersättningen ska bestämmas utifrån att avträdande fastigheter får hela vinsten men att skälighetsavdrag ska göras på vinsten med hänvisning till Arkadfallet.

Det går också att anmärka mot själva uträkningen av ersättningen. Marknadsvärdeökningen bestäms till 3 450 000 kr vilket är lika med fastigheternas totala värde efter åtgärden. Det innebär att fastigheternas värde innan är lika med 0 kr. Vilket inte verkar sannolikt, för trots att hela fastigheterna är belastade med servitut borde det finnas ett värde i fastigheterna. Alternativt innebär det att fastigheterna är helt ianspråkta och borde kunna jämföras med ett positivt servitut vilket skulle innebära att upphävandet är att jämföras med tomtbildning.

3.5 Frösöfallet, MÖD F 3248-15

Ändring av utsiktsservitut till följd av planläggning av området i Frösön, 2016-02-08.

3.5.1 Sammanfattning

Efter planläggning av ett område på Frösön i Östersunds kommun ansökte kommunen om att ändra ett servitut för utsikt för att kunna genomföra delar av detaljplanen. Servitutet gav rätt till fri och öppen utsikt över stamfastigheternas mark mot Oviksfjällen och påverkade således byggrätten på framförallt en av de nya tomterna. Lantmäteriet beslutade om ändring av servitutet. Härskande fastigheter överklagade ändringen av servitutet och även ersättningen för upphävandet. I MMD behandlades framförallt servitutets utbredning men även ersättningen för upphävandet. Lantmäteriet använde sig av metoden vinstfördelning efter värdeförändring för att bestämma ersättningen, vilket gav en vinstandel på ca 1 %. Det bedömdes som oskäligt lågt och istället bestämdes ersättningen utifrån den totala vinsten på 1 040 000 kr och därefter valdes en skälig vinstandel på 7,5 %. Marknadsvärdeökningen för härskande fastigheter bedömdes till 10 000 kr. Marknadsvärdeökningen för den tjänande fastigheten var 1 150 000 kr. MMD fann inte någon anledning till att frånga Lantmäteriets beslut i fråga om ersättning utan Lantmäteriets beslut om ersättning stod fast.

Domen överklagades till MÖD som anförde att skälig vinstfördelning enligt förarbetena till FBL är att vinsten ska fördelas efter vad som hade skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse. MÖD drog också paralleller till Arkadfallet, men ansåg att nuvarande situation inte var att jämföras med tomtbildning. Domstolen hänvisade istället till tidigare principer om att vinstfördelning efter värdeförändring är tillämplig metod vid upphävande av servitut. MÖD bedömde marknadsvärdeökningen till 1 700 000 kr och behöll att 7,5 % av detta var skälig ersättning eftersom den i alla fall inte kunde anses vara för låg.

3.5.2 Kommentar

MÖD motiverar ersättningen med att upphävande av utsiktsservitutet inte är att jämställa med tomtbildning och att de fall som inte är tomtbildning är vinstfördelning efter värdeförändring tillämplig. Vinstfördelning efter värdeförändring används däremot aldrig utan ersättningen bestäms utifrån vinsten och skäligt avdrag.

Även i detta fall, precis som Piteåfallet, går det att anmärka på värderingen. Marknadsvärdeökningen bedömdes vara lika med fastighetens marknadsvärde. Vilket innebär att fastigheten med servitutsbelastningen var värd 0 kr.

3.6 Gemensam Analys

De ovan redovisade rättsfallen har gemensamt att de på något sätt hindrar genomförandet av en detaljplan samt att upphävandet av servituten krävs för att frigöra byggrätt. Rättsfallen skiljer sig däremot åt i val av ersättningsprincip och hur vinsten som upphävandet medförde fördelades.

En avgörande fråga för valet av vinstfördelningsmetod har visat sig vara om åtgärden går att jämställa med tomtbildning eller ej. I Visbyfallet jämställer domstolen åtgärden med tomtbildning och använder sig av genomsnittsvärdeprincipen, dock med ett avdrag. Även i Arkadfallet jämställer domstolen åtgärden med tomtbildning och anför att genomsnittsvärdeprincipen är tillämplig. Principen ska dock inte användas i sin strikta mening utan ett avdrag ska göras på ersättningen för att servitutsrätt inte motsvarar äganderätt. I Piteå- och Frösöfallen anser domstolarna att upphävandet av servituten inte är att jämställa med tomtbildning och bedömer att vinstfördelning efter värdeförändring är tillämplig. Dock användes inte vinstfördelning efter värdeförändring i något av dessa två fall utan ersättningen bestämdes istället genom att den totala vinsten bestämdes och därefter gjordes ett skälighetsavdrag. En sådan metod brukar kallas vinstfördelning efter fördelningsnyckel.

Både i Piteå- och Frösöfallet är marknadsvärdeökningen till följd av servitutsupphävandet lika med fastigheternas marknadsvärde, vilket innebär att fastigheterna inte bedöms ha något värde med servitutsbelastningen. Fastigheterna borde dock rimligen ha ett värde även med servitutsbelastningen vilket hade gett en annan ersättning.

Det som också skiljer rättsfallen åt är graden av servitutens ianspråktagande. Arkadfallet är ett positivt servitut som ger rätt till allmänheten att använda arkaden till gångtrafik. Visbyfallet är även det i visst mån ett positivt servitut i och med parkeringen, men negativt i och med rätten till utsikt vilket kan anses som servitutets huvudsyfte. Piteå- och Frösöfallen är negativa servitut som medför rätt att använda de berörda områdena för strövområde respektive utsikt. Utifrån domarna går det att tyda att positiva servitut som upphävs är att anse som tomtbildning medan negativa servitut inte är det.

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

Tabell 1 - Sammanfattning av de genomgångna rättsfallen

Rättsfall	Servitutets ändamål	Tillämpad vinstfördelningsmetod, MÖD	Upphävandets innebörd	Vinstandel härskande fastigheter
Visbyfallet, Svea Hovrätt, 2005-07-14, Ö 8851-04	Parkering och utsikt	GVP + skälighetsavdrag	Frigörande av tomtmark för småhusfastighet	66 %
Arkadfallet, MÖD F 1769-14	Gångväg för allmänheten	GVP + skälighetsavdrag	Byggrätt inom hela det upphävda området	>50 %
Piteåfallet, MÖD F 6337-15	Strövområde	Totala vinsten + skälighetsavdrag	Frigörande av tomtmark för småhusfastighet	20 %
Frösöfallet, MÖD F 3248-15	Utsikt	Totala vinsten + skälighetsavdrag	Utökar byggrätten för småhusfastighet	7,5 %

I Tabell 1 ovan går det att se att det är stor skillnad mellan vinstandelarna i de olika rättsfallen trots att upphävandena till stor del liknar varandra.

4 Fallstudie av lantmäteriförrättningar

Kapitlet redogör examensarbetets fallstudie. I fallstudien har 15 st lantmäteriförrättningar analyserats. Kapitlet inleds med fallstudiens syfte och följs av referat av ett antal förrättningar som har bedömts intressanta. Slutligen presenteras resultatet som uppnåtts genom fallstudien.

4.1 Fallstudiens förfarande

Fallstudien har genomförts genom att studera lantmäteriförrättningar där upphävande och ändringar av servitut har skett och byggrätt har frigjorts. Fallstudien syftar framförallt till att ge en inblick i hur upphävanden av servitut ersätts i praktiken och hur valet av ersättningsmetod motiveras. Det som undersökts i förrättningarna för att besvara rapportens frågeställningar är:

- Vilken vinstfördelningsmetod används?
- Vad är servitutets ändamål och karaktär?
- När är förrättningen gjord?
- Har ett eventuellt avdrag gjorts på ersättningen?
- Hur motiveras den valda vinstfördelningsmetoden?

För att visa hur upphävande av servitut går till i en lantmäteriförrättning har sju förrättningar som bedömts intressanta valts ut från fallstudien och presenteras i nästa avsnitt.

I det efterföljande resultatet har förrättningarna delats in i olika typfall utefter varför upphävandet av servitutet sker och detaljplaneförhållanden. Genom att dela in förrättningarna i olika typfall blir det lättare att få en översikt samt enklare att föra en diskussion om de olika fallen.

Förrättningarna i fallstudien har tagits fram genom lantmäteriets tjänst Arkivsök. Att leta efter förrättningar är ett omfattande arbete då varje akt måste läsas igenom för att avgöra om den är användbar eller ej. För att avgränsa sökningen har endast förrättningar från år 2010 och framåt undersökts.

Det som framkommit genom sökningarna i Arkivsök är att i de flesta fall är de olika parterna överens om att servitutet ska upphävas och att ersättningsfrågan därför redan är löst. Det är också vanligt att de servitut som upphävs anses som onyttiga och därmed inte berättigade till ersättning. Genom att ange sökorden ”upphävande av servitut” i Arkivsök erhöles totalt 227 träffar fördelat över hela Sverige av dessa bedömdes ca 100 förrättningar som relevanta att studera närmare på grund av att de bedömdes vara tillräckligt långa för att innehålla en värdering, (över 20 sidor långa dokument). Av dessa 100 förrättningar var det endast tre som kunde användas till undersökningen.

Eftersom upphävande av servitut är en fastighetsregleringsåtgärd kan de få träffarna bero på att upphävandet endast kategoriserats som fastighetsreglering. Sökningen ändrades därför genom att söka efter fastighetsregleringar med begränsningen UT1, vilket innebär att det finns en utredningsbilaga som i vissa fall är en ersättningsutredning. Detta förfarande gav fler träffar men krävde också ett mer omfattande arbete eftersom många av akterna inte berörde upphävande av servitut. Utifrån detta tillvägagångssätt erhöles 11 förrättningar som var relevanta för examensarbetet. En förrättning har dessutom erhållits fram genom kontakt med Lunds kommun. Totalt har 15 förrättningar analyserats.

Majoriteten av förrättningarna återfunna genom ovan angivna metod har varit positiva servitut med ändamål för väg. Det grundar sig förmodligen i att dessa servitut hör till de vanligaste, negativa servitut för till exempel utsikt är inte alls lika vanligt och upphävs därmed mer sällan.

Många av de förrättningar som analyserats har parterna först försökt att nå en överenskommelse men som på något strandat, vilket resulterat i att lantmäterimyndigheten har fått göra en värdering.

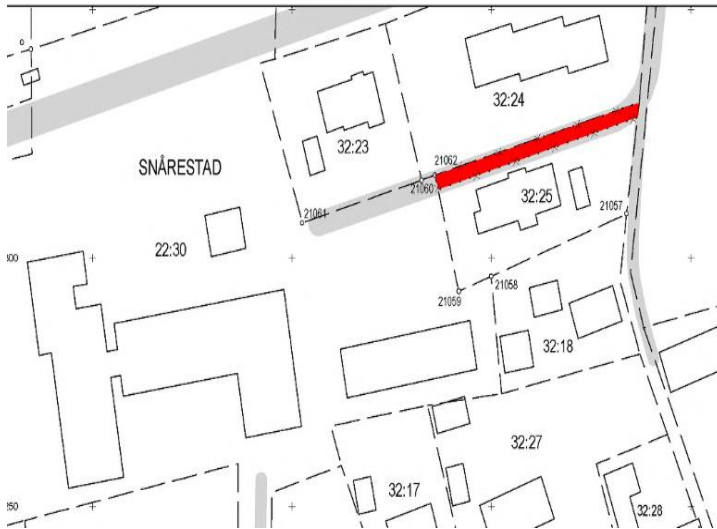
4.2 Förrättningar

4.2.1 1286-2158

Fastighetsreglering berörande Snårestad 32:25 och 22:30 för upphävande av servitut, aktbeteckning 1286-2158, 2012-12-03, Ystads kommun, Skåne.

Referat

Fastighetsägaren till Snårestad 32:25 ansökte om förrättning för upphävande av ett servitut för väg som gick över berörd fastighet. Servitutet var till förmån för fastigheten Snårestad 22:30 och användes till varutransport för den vandrarhemsverksamhet som bedrevs på Snårestad 22:30. Servitutsvägen var belägen väldigt nära Snårestads 32:25 bostadshus och upplevdes som en olägenhet. För att slippa denna olägenhet och även frigöra 150 kvadratmeter tomtmark ansökte därför ägaren till Snårestad 32:25 om att servitutet skulle upphävas.



Figur 8 - Förretningskarta Snårestad 32:25. Från aktbilaga KA1, aktbeteckning 1286-2158

När servitutet bildades var inte fastigheten Snårestad 32:25 bebyggd utan det hade skett senare. Lantmäteriet ansåg därför att ändrade förhållanden hade inträtt och ett upphävande därav var möjligt enligt FBL 7 kap. 5 §. Snårestad 22:30 hade redan en infartsväg och det aktuella servitutet användes framförallt för att större transporter skulle slippa att vända inom fastigheten.

Vid bestämmandet av ersättningen för upphävandet bedömde lantmäterimyndigheten att det område som belastades av servitutet i princip var att anse som totalt ianspråktaget och därför inte går att nyttja som tomtmark för tjänande fastighet. Genom upphävandet frigörs tomtmark för den tjänande fastigheten och går därför att räkna som ett arealtillskott trots att marken sedan tidigare ingått i fastighetens areal. Eftersom upphävandet jämföras med ett arealtillskott finner lantmäterimyndigheten att genomsnittsvärdeprincipen är tillämplig. Ersättningen bestämdes till 33 750 kr och vid jämföringskontrollen bedömde lantmätaren att marknadsvärdeökningen var uppenbart högre än 33 750 kr och marknadsvärdeminskningen var marginell, någon jämkning var därför inte nödvändig.

4.2.2 1281K-21391

Fastighetsreglering för servitutsåtgärd, Skjutstallen 5 och 6, ärendebeteckning 1281K-21391, Lund 2013-11-06.

Referat

Fastighetsägaren till Skjutstallen 6 ansökte om att upphäva ett avtalsservitut för bilparkering. Fastigheten är belägen i centrala Lund och genom upphävandet fick Skjutstallen 6 möjlighet att nyttja den byggrätt som stadsplanen medgav för området, totalt rörde det sig om 290 kvadratmeter BTA. Ursprungligen hade härskande

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

fastighet Skjutsstallen 5 rätt enligt avtal till åtta parkeringsplatser på den tjänande fastigheten Skjutstallen 6. Antalet parkeringar ändrades dock senare till fem stycken.

För att bestämma ersättningen förordnade lantmäterimyndigheten sakkunnig värderare. Det som behövde bestämmas för att genomföra värderingen var marknadsvärdeminskningen till följd av att rätten till parkering försvinner samt marknadsvärdeökningen för den frigjorda byggrätten. Marknadsvärdeminskningen motsvarade förlorade intäkter från parkeringen för härskande fastighet och bestämdes genom direktavkastningsmetod och evighetskapitalisering till 925 000 kr. Marknadsvärdeökningen bestämdes genom att priset för varje kvadratmeter BTA bedömdes till 5500 kr vilket multiplicerades med 290 kvm som motsvarar den frigjorda ytan. Marknadsvärdeökningen blev därmed 1 595 000 kr, värderaren gjorde dock ett avdrag på 300 000 kr för kostnader för nya parkeringsplatser som krävdes för att få bygglov. Den slutliga marknadsvärdeökningen bestämdes därav till 1 295 000 kr. Vid val av vinstfördelningsmetod hänvisade värderaren till praxis och använde vinstfördelning efter värdeförändring. Marknadsvärdeminskningen blev totalt 925 000 kr och ökningen 1 295 000 kr, total värdeförändring blev således 2 220 000 kr. Vinsten som skulle fördelas beräknades till 370 000 kr minus uppskattade förrätningskostnader på 75 000 kr, alltså 295 000 kr. Vinstandel för härskande fastighet blev därmed 925/2220, vilket motsvarar ca 42 % och ersättningen blev 1 048 000 kr.⁸⁷

Förrättningen överklagades av tjänande fastighet som yrkade att ersättningsbeloppet skulle sänkas. Det som tjänande fastighet framförallt förde besvär över var att värderaren hade använt ett för högt pris för hyran av parkeringen, den borde istället beräknats utifrån ett pris på 500 kr per månad och parkeringsplats. Domstolen bedömde dock att 700 kr per månad och parkeringsplats som använts i ersättningsberäkningen var marknadsmässig och avslog överklagandet. Efter yrkande om att faktiska förrätningskostnader ska användas i ersättningsberäkningen ändrades dock ersättningen av domstolen till 1 043 323 kr.

4.2.3 1480K-2013F74

Fastighetsreglering berörande fastigheterna Inom Vallgraven 9:13 och 710:27, aktbe-teckning 1480K-2013F74, Göteborg 2013-04-23, Arkadfallet.

Referat

Bakgrunden har redan behandlats i avsnitt 3.2 om rättsfallet gällande Arkadfallet men här presenteras det noggrannare hur lantmätaren resonerat i ersättningsutredningen inom ramen för förrättningen.

Ersättningsutredning

Lantmätaren konstaterade inledningsvis att härskande fastighet Inom Vallgraven 710:27 är en kommunal gatu- och parkmarksfastighet där marknadsvärdeminskningen av upphävandet endast kommer att vara marginellt. Värdeökningen för tjänande

⁸⁷ Marknadsvärdeminskning: 925 000 + 925/2220* Vinsten á 295 000 kr = 1 048 000 kr

fastighet Inom Vallgraven 9:13 bedömdes däremot som stor eftersom byggrätt frigörs. Den ersättningsmetod som var tillämplig enligt lantmätaren och skulle ge ett mest skäligt resultat var vinstfördelning efter värdeförändring. Detta motiverades genom att det var den tjänade fastigheten som till störst del bidrog till förrättningens vinst medan den härskande bara påverkades marginellt. Detta innebar att den tjänande fastigheten var förtjänt av en större del av vinsten.

Värdeinsnkningen för härskande fastighet bestämdes schablonmässigt till 10 000 kr. Värdeökningen beräknades utifrån ett värde på 16 758 kr/kvm framtaget genom fastighetstaxeringen. Detta multiplicerades med den byggrätt som frigjordes på 459 kvadratmeter BTA vilket gav en värdeökning på 7 691 922 kr. Totala värdeförändring utgick utifrån detta till 7 701 922 kr, vilket gav härskande fastighet en vinstandel på $10\,000/7\,701\,922$ som procentuellt motsvarar ca 0,1 %. Vinsten av förrättningen beräknades till 6 577 120 kr.⁸⁸ Vinsten som tilldelades härskande fastighet blev 8 540 kr och den totala ersättningen blev 18 540 kr. Lantmätaren bedömde detta som ett oskäligt resultat som antagligen inte motsvarade vad som hade skett vid en normal frivillig överlåtelse. Lantmätaren förde ett resonemang om att använda sig av genomsnittsvärdeprincipen istället men ansåg inte metoden tillämplig eftersom det rörde sig om upphävande av en rättighet vilket inte motsvarar äganderätt. Det som också behövdes beaktas vid upphävandet var att det upphävda servitutet inte längre behövdes samt att vinsten uppkommit genom en ny detaljplan som bekostats av fastighetsägaren till tjänande fastighet. Lantmätaren bedömde utifrån detta att en skälig ersättning var 100 000 kr, vilket motsvarar 1,5 % av vinsten från åtgärden. Ersättningsbeslutet överklagades och ändrades i domstolen, se avsnitt 3.3.

4.2.4 2421-13/23

Fastighetsreglering avseende upphävande av servitut berörande Laxnäs 1:71 och 1:84, aktbeteckning: 2421-13/23, 2014-12-16, Storumans kommun, Västerbottens län.

Referat

Fastighetsägaren till Laxnäs 1:71 ansökte om upphävande av ett avtalsservitut för en väg som gick över fastigheten. Fastighetsägaren till den härskande fastigheten Laxnäs 1:84 bestred upphävandet. Tjänande fastighet Laxnäs 1:71 är en hyreshusfastighet och i och med upphävandet skulle 900 kvadratmeter byggrätt frigöras. På Laxnäs 1:84 bedrevs hotellverksamhet och servitutsvägen nyttjades för transport av varor till hotellet. Lantmätaren ansåg att servitutet inte var möjligt att ändra enligt FBL 7 kap. 4 § utan enda möjligheten var att upphäva servitutet. Servitutet var möjligt att upphäva enligt FBL 7 kap. 5 § eftersom det hindrade Laxnäs 1:71 ändamålsenliga användning. I ersättningsutredningen hänvisade lantmätaren till rättsfallet, Hovrätten över Skåne och Blekinge, 1990-12-19, UÖ 1325, att utfartsservitut som upphävs ska ersättas genom vinstfördelning efter värdeförändring. Värdeökningen för tjänande fastighet till följd av den frigjorda byggrätten beräknades till 141 000 kr. Värdeinsnkningen för

⁸⁸ Värdeökningen - värdeinsnkningen - förrättningskostnad - gatukostnader = vinsten
 $7\,691\,922\text{ kr} - 10\,000\text{ kr} - 30\,000\text{ kr} - 1\,074\,802\text{ kr} = 6\,577\,120\text{ kr}$

4.2.6 0883-3576

Fastighetsreglering berörande Horn 1:27 och 1:105, aktbeteckning: 0883-3576, 2016-08-22, Västervik, Kalmar län.

Referat

Fastigheten Horn 1:105 belastades av ett servitut vars ändamål var gångväg och tillgång till brygga. Fastighetsägaren ansökte om att upphäva detta servitut för att få fri tillgång till sin egen brygga och för att frigöra byggrätt i strandnära läge. Fastighetsägaren till Horn 1:105 hävdade att servitutet var övergivet och kunde upphävas, något som fastighetsägaren till härskande fastighet Horn 1:27 bestred. Lantmätaren bedömde att servitutet inte var övergivet. Däremot ansåg lantmätaren att det efter servitutets tillkomst hade inträtt nya förhållanden genom att en ny detaljplan hade antagits som medgav byggrätt vid stranden. Härskande fastighet hade också byggt två egna bryggor på sin fastighet efter att servitutet bildades. Lantmätaren beslutade därför att servitutet var möjligt att upphäva med stöd av 7 kap. 5 § 2 st. att ändrade förhållanden hade inträtt.



Figur 11 - Förretningskarta Horn 1:27. Från aktbilaga KA, aktbeteckning 08-VÅS-518. Servitut är markerat med b och c.

Upphävandet frigjorde byggrätt på ca 80 kvadratmeter, marken kunde inte bebyggas för bostadsändamål men för uthus och komplementbyggnad. I ersättningsutredningen nämner lantmätaren befintlig praxis och hänvisar till likheter med Arkadfallet eftersom byggrätt frigörs och går att jämföra med tomtbildning. Ersättningen bestäms därför med hjälp av genomsnittsvärdeprincipen och ett skälighetsavdrag. Genom ortprismaterial bestämdes genomsnittsvärdet till 1300 kr/kvm, servitutet täckte en yta på ca 80 kvm. Ersättningsbeloppet blev 104 000 kr men detta belopp reducerades med

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

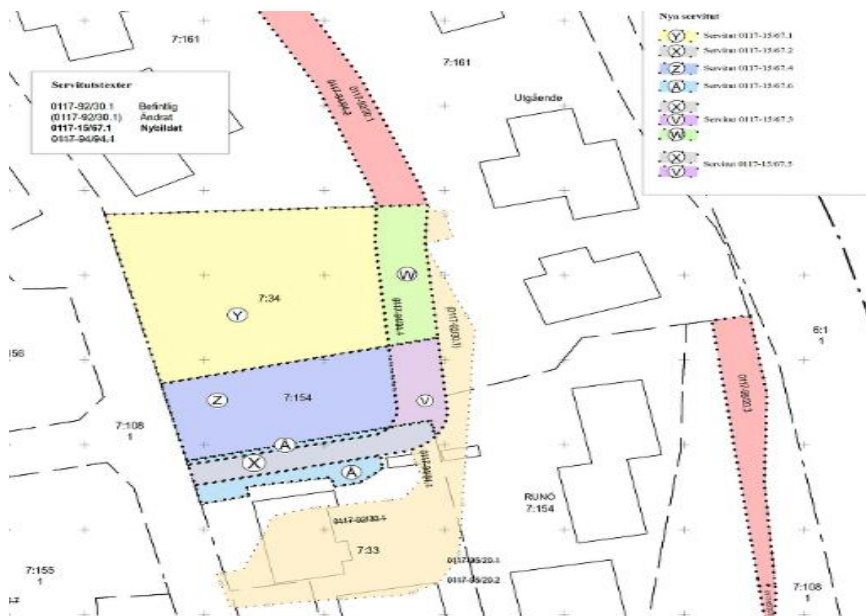
66 % med hänsyn till att servitutet inte motsvarade full äganderätt. Ersättningen bestämdes således till 35 000 kr.

4.2.7 0117-16/67

Fastighetsreglering berörande Runö 7:155, 7:161, 7:34, 7:36, 7:108, 7:154 och 7:33, aktbeteckning: 0117-15/67, 2016-08-10, Österåker, Stockholms län.

Referat

Fastighetsregleringen avsåg upphävande och ändring av servitut för väg och parkering samt nybildande av servitut för samma ändamål. Peab som var exploatör av området ansökte om förrättningen för att få de aktuella servituterna att stämma överens med nuvarande fastighetsindelning samt för att få markanvändningen att stämma överens med gällande detaljplan. Genom upphävandet skulle också 470 kvadratmeter kvartersmark frigöras på den tjänande fastigheten Runö 7:33. Servituterna hade inte behandlats i samband med framtagandet av detaljplanen utan behövde regleras i en enskild åtgärd. Lantmätaren bedömde att servitutsåtgärderna var möjliga att genomföra enligt FBL och för de servitut som ändras och upphävs skulle ersättning utgå.



Figur 12 - Förrättningskarta Runö 7:33. Från aktbilaga KA1, aktbeteckning 0117 - 16/68. Servitutet som upphävs är markerat med beige färg nederst i figuren.

Servituten täckte en yta på 470 kvadratmeter och var belagd på kvartersmark enligt gällande detaljplan. Värderaren anförde att någon tydlig praxis för ändring av servitut ej fanns utan vad som är skäligt får bestämmas i varje enskilt fall. Den metod som värderaren använder sig av för att bestämma ersättningen går inte in under några av de konventionella ersättningsmetoderna utan får ses som ett unikt fall. Värderaren uppskattade att värdeminskningen för härskande fastigheter var marginell eftersom en

ny väg redan var anlagd. Värdeökningen bedömdes av värderaren utefter värdet som den nya detaljplanen skapar vilket beräknades till 4 640 000 kr utefter hur mycket BTA som planen medger. Därefter drogs kostnader för fastighetsbildning- och vägkostnader av vilket gav ett värde på 4 400 000 kr. Detta värde fördelades på tjänande fastighets areal för att få ett genomsnittsvärde av det värde som detaljplanen skapar på fastigheten. Genomsnittsvärdet multiplicerades med servitutets areal och för att få fram den slutliga ersättningen gjordes ett avdrag med 90 % eftersom servitutsrätt inte är att jämställa med äganderätt. Den totala ersättningen blev 107 317 kr och fördelades på de fyra härskande fastigheterna vilket blev 27 000 kr per fastighet.

4.3 Resultat fallstudie av förrättningar

För att lättare kunna jämföra de olika förrättningarna har de delats in i olika fall efter varför upphävandet av servitutet sker och gällande planförhållanden. Totalt har fyra olika typfall kunnat urskönjas från förrättningarna och rättsfallen.

- Typfall 1 - Upphävandet behövs för att kunna genomföra en detaljplan.
- Typfall 2 – Upphävandet behövs för att möjliggöra komplementbyggnad inom detaljplanelagt område.
- Typfall 3 - Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och servitutet behöver upphävas för att frigöra byggrätt.
- Typfall 4 - Ej detaljplanelagt område och upphävandet ger fullt förfogande över fastigheten.

4.3.1 Typfall 1 - Upphävanden för att kunna genomföra hela eller delar av en detaljplan

Tabell 2 - Sammanställning av typfall 1.

Aktbeteckning	År	Servitutets ändamål	Typ av vinstfördelning	Avdrag
0117-15/67	2016	Väg och parkering	Egen variant	90 %
0305-16/21	2016	Väg	GVP	
1482-2218	2017	Väg	GVP	70 %
2581-13/40	2014	Strövområdesservitut ⁸⁹	Efter fördelningsnyckel	80 %
1480K-2013F74	2013	Gångväg	Efter värdeförändring	

I typfall 1 återfinns fem förrättningar och även de rättsfall som tidigare redovisats. Två av förrättningarna är förrättningar som sedermera överklagades och blev två av

⁸⁹ 2581-13/40 - även vägservitut. Som ersattes genom gvp plus med ett avdrag på 66 % med motiveringen att ett vägservitut är mer ianspråktagande.

Ersättning för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt

de redovisade rättsfallen (2581-13/40 - Piteåfallet och 1480K-2013F74 - Arkadfallet). Dessa två förrättningar är representerade i materialet eftersom det kan vara intressant att se hur lantmätaren initialt resonerade i värderingen. Fyra av servitutet är positiva servitut där graden av ianspråktagande kan anses vara högt. Det är endast servitutet för strövområde som är av negativ karaktär.

I två av fallen har genomsnittsvärdeprincipen använts som vinstfördelningsmetod och båda gångerna motiveras valet med att åtgärden behövs för att marken ska kunna bebyggas och därför är att jämställa med tomtbildning. Det är däremot endast i ett av fallen genomsnittsvärdeprincipen tillämpas i sin strikta mening, i det andra fallet görs ett avdrag på ersättningen. I förrättningen 2581-31/40 bestäms ersättningen utifrån att värdeökningen för tjänande fastigheter beräknas, i det här fallet är det samma som marknadsvärdet efter åtgärden. Vinsten av åtgärden likställs med värdeökningen och därefter görs ett skälighetsavdrag på 80 %.

Vinstfördelning efter värdeförändring används i förrättningen 1480K-2013F74 och valet av metoden motiveras genom att den tjänande fastigheten är den som bidrar mest till förrättningsvinsten och därför är berättigad till större del av vinsten. Vinstfördelningen bedömdes dock som för låg och ersättningen höjdes därför med ett skäligt belopp. MÖD kom som tidigare nämnts fram till att upphävande av servitutet istället borde ersättas med genomsnittsvärdeprincipen med ett avdrag.

I förrättningen med aktbeteckning 0117-15/67 används en ersättningsmetod som inte faller under de konventionella metoderna, detta är förklarat i avsnitt 4.2.7. Intressant är att värderaren hävdar i sin motivering att ingen praxis för denna typ av åtgärder finns trots att förrättningen genomförs efter de rättsfall som tidigare studerats och även de rekommendationer som finns om vinstfördelning efter värdeförändring.

4.3.2 Typfall 2 – Upphävandet behövs för att möjliggöra komplementbyggnad inom detaljplan

Tabell 3 - Sammanställning av typfall 2.

Aktbeteckning	År	Servitutets ändamål	Typ av vinstfördelning	Avdrag
0120-2017/32	2017	Väg	GVP	76,7 %
0883-3576	2016	Väg och brygga	GVP	66 %
1484-1087	2018	Väg	GVP	45 %

I dessa fall sker upphävandet av servitut för att möjliggöra komplementbyggnader så som uthus, garage och även parkering. De servitut som upphävs är av positiv karaktär.

Både 0120-2017/32 och 0883-3576 är redovisade närmare i avsnitt 4.1.10 respektive avsnitt 4.1.12. I förrättningen 1484 - 1087 upphävdes servitutet för att genomföra en

detaljplan och därmed möjliggöra parkering. Den frigjorda marken var i detaljplanen utlagd som mark som inte får bebyggas. Behovet av parkering bedömdes som hög eftersom det låg ett folketshus på fastigheten.

I alla tre fall jämföras åtgärden med tomtbildning och genomsnittsvärdeprincipen används med ett skälighetsavdrag. I två av förrättningarna hänvisas också val av ersättningsmetod till Arkadfallet. Enligt förrättningarna sker upphävandena av servitutet för att kunna bygga garage, attefallshus, komplementbyggnad och parkering. Skälighetsavdraget varierar mellan 45 - 76,7 % och avdraget är högst i det fall där garage och attefallshus kan byggas och lägst i det fall där prickmark frigörs och parkering möjliggörs.

4.3.3 Typfall 3 - Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut men servitut behöver upphävas för att frigöra byggrätt

Tabell 4 - Sammanställning av typfall 3

Aktbeteckning	År	Servitutets ändamål	Typ av vinstfördelning	Vinstandel
2421-13/23	2014	Väg	Efter värdeförändring	26,2 %
1281K-21391	2013	Parkering	Efter värdeförändring	42 %

Förrättningarna är sammanfattade i avsnitt 4.2.2 respektive 4.2.4. Det förrättningarna har gemensamt är att planen medgav byggrätt som inte utnyttjats och numera hindras av en servitutsrättighet och att servituten var positiva servitut. I 2421-13/23 var detaljplanen från år 1993 och genomförandetiden för planen gick ut år 2003. Det gjordes också en parallell till rättsfallet Hovrätten över Skåne och Blekinge, 1990-12-19, UÖ 1325, se avsnitt 2.5.4. Situationerna är lika på det sättet att det är ett utfartsservitut som upphävs men i rättsfallet tas ingen hänsyn till att byggrätt frigörs. I 1281K-21391 reglerades fastigheten av en stadsplan från år 1934 och tomtindelning fastställd år 1937. Vinstfördelningsmetod i båda förrättningarna har motiverats med att vinstfördelning efter värdeförändring är vedertaget vid upphävande av servitut.

Att genomförandetiden för detaljplanerna gått ut innebär att kommunen inte är bunden av detaljplanen längre utan har möjlighet att genom planläggning ändra markens användning vilket skapar en osäkerhet för byggrätten. En byggrätt i en detaljplan vars genomförandetid gått ut är följaktligen inte lika definitiv som i en detaljplan där genomförandetiden inte gått ut.⁹⁰

I båda förrättningarna överklagades ersättningsbeslutet av den härskande fastigheten. I 2421-13/23 ändrades både värdeminskningen och värdeökningen vilket ledde till en högre ersättning, vinsten av upphävandet delades i domstolen lika. I 1281K-21391 ändrades ersättningen i domstolen genom att faktiska förrättningskostnaden användes

⁹⁰ Sjödin et al., *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. s. 119

istället för schabloniserad kostnad. Enligt förarbeten och praxis ska inte den faktiska förrättningskostnaden användas, utan en normaliserad kostnad för aktuell åtgärd. Ett av motiven till detta är att en berörd sakägare inte ska kunna obstruera bort all vinst genom att fördyra förrättningen.⁹¹

4.3.4 Typfall 4 - Ej detaljplanelagt område och upphävandet ger fullt förfogande över fastigheten

Tabell 5 - Sammanställning av typfall 4

Aktbeteckning	År	Servitutets ändamål	Typ av vinstfördelning	Avdrag
2182-14/46	2014	Väg	Likadelning	-
0481-12/9	2013	Väg	GVP	65 %
1286-2158	2012	Väg	GVP	-
1489-1252	2014	Gångväg	GVP	70 %
0125-15/66	2016	Väg	Likadelning	-

Eftersom byggrätt oftast anges i detaljplan blir det inte lika tydligt i områden som inte är detaljplanelagda om upphävandet är för bebyggelse eller ej. I de fall genomsnittsvärdeprincipen har använts har metoden istället motiverats genom att upphävandet leder till att tomtmarken kan nyttjas fullt vilket är att jämställa med tomtbildning. I de förrättningar likadelning har tillämpats har motiveringen av metoden varit att det anses som skäligt. Alla de upphävda servituten har varit positiva servitut.

I förrättningen 1286-2158 tillämpas genomsnittsvärdeprincipen i sin strikta mening och är närmare redovisad i stycke 4.2.1. I de två övriga fallen där genomsnittsvärdeprincipen tillämpas görs ett avdrag som motiveras olika. I förrättningen 1489-1252 jämkas ersättningen för att servitutet inte är helt ianspråktagande och bör därför inte ersättas med hela värdeökningen. I 0481-12/9 används ett marginalvärde som bestäms efter servitutsområdets läge på fastigheten.

Marginalvärdet dras av från ett genomsnittligt råtomtvärde. Detta är felaktigt då det inte följer genomsnittsvärdeprincipen. Enligt principen ska marginalvärdet utgå från den faktiska markanvändningen, i dessa fall från tomtvärdet. Felaktig användning av principen kan leda till för lågt markvärde som också gör att marknadsvärdeökningen blir för låg.

⁹¹ Lantmäteriet, *Lantmäteriet värderingshandbok*. s. 208

5 Diskussion

I detta kapitel diskuteras och sammankopplas teoristudien med rättsfallen och resultatet från fallstudien för att besvara examensarbetets frågeställningar.

5.1 Hur ersätts servitut som upphävs för att frigöra byggrätt?

Servitutsåtgärder ersätts i de flesta fall genom vinstfördelning enligt FBL 5 kap. 10 a § 3 st. Bestämmelsen innebär att ersättningen ska bestå av den marknadsvärdeminskning som åsamkas plus en skälig del av vinsten från åtgärden. I förarbetena till ändringarna i FBL år 1993 fastslås att en skälig del av vinsten varierar från fall till fall, men att ersättningen ska motsvara vad som hade skett vid en normal frivillig överlåtelse.

Uttalandet i förarbetena ger en viss vägledning i frågan om bestämmande av ersättning. Men det är fortfarande en komplex fråga att bedöma vad som egentligen är skäligt och hur en normal frivillig överlåtelse hade gått till. Alla markåtkomstsituationer är på något sätt unika och det är svårt att hitta en generell princip som stämmer in på alla situationer.

Resultatet från fallstudien visar att i en majoritet av förrättningarna i framförallt typfall 1 - upphävanden för att kunna genomföra hela eller delar av en detaljplan, typfall 2 - upphävandet behövs för att möjliggöra komplementbyggnad inom detaljplan och typfall 4 - ej detaljplanelagt område och upphävandet ger fullt förfogande över fastigheten, tillämpas genomsnittsvärdeprincipen trots att situationerna skiljer sig åt mellan typfallen med vad upphävandet innebär och detaljplaneförhållanden. Motiveringen i de flesta fall är att upphävandena är att jämställa med tomtbildning. Detta visar på att det finns en förutsägbarhet när servitut upphävs för att frigöra byggrätt när åtgärden går att jämställa med tomtbildning.

Att åtgärderna ofta jämställs med tomtbildning är rimligt eftersom ett upphävande av servitut för att frigöra byggrätt tyder på att det är just tomtbildning som sker. Men det är inte i alla situationer som genomsnittsvärdeprincipen nyttjas. Resultatet av fallstudien delades in i olika typfall beroende på vad upphävandet innebär.

Typfall 1 visar förrättningar där upphävandet av servitut görs för att kunna genomföra en detaljplan. Även rättsfallen från rättsfallsanalysen går in under denna kategori. I två förrättningar och i två rättsfall har upphävandet jämställts med tomtbildning och ersatts med genomsnittsvärdeprincipen.

I förrättningen 0117-15/67, se avsnitt 4.2.7, används en ersättningsmetod som inte faller inom någon av de konventionella metoderna. Vid valet av metoden hävdar värderaren att ingen praxis finns inom området vilket förefaller märkligt. Att hävda att ingen praxis finns går därför inte att hålla med om. Men uttalandet visar att det är ett

oklart läge när servitut upphävs för att frigöra bygggrätt, då praxis är spretigt och pekar åt olika håll. Det finns således ingen klar metod att tillämpa.

Det är framförallt rättsfallen Piteå- och Frösöfallen där upphävandet uttryckligen inte jämföras med tomtbildning. Den främsta anledningen till detta är att servituten som upphävs i de fallen är av negativ karaktär och anses därför inte lika ianspråktagande. De fallen har istället ersatts genom att vinsten av hela åtgärden bestämts och därefter får härskande fastigheter en skälig del av vinsten, vilket brukar benämnas vinstfördelning efter fördelningsnyckel.

I typfall 2 visar resultatet att förrättningar där servitut upphävts för att möjliggöra byggnation av komplementbyggnad inom detaljplan. I två av dessa förrättningar har val av ersättningsmetod motiverats med hänvisning till Arkadfallet. Det är en viss skillnad mellan dessa fall och det är därför värt att diskutera om metoden som används i Arkadfallet går att nyttja även i förrättningarna. Det är i båda fallen positiva servitut som upphävs och åtgärden jämföras med tomtbildning men rent värdemässigt är det stor skillnad på att frigöra mark för en komplementbyggnad med frigörande av faktisk bygggrätt. Att tillämpningen av metoden som används i Arkadfallet även används i de här fallen tyder på ett genomslag för metoden i en bredare mening.

Typfall 4 beskriver förrättningar där fastigheten inte berörs av någon detaljplan. Utanför detaljplan är det inte lika tydligt att bygggrätt frigörs men även i dessa förrättningar har ersättningen bestämts med genomsnittsvärdeprincipen flertalet gånger. Det motiveras genom att upphävandet innebär att fastighetsägaren får full förfoganderätt över fastigheten och därför är att jämföras med tomtbildning. Förrättningarna inom typfall 4, där genomsnittsvärdeprincipen använts, är alla gjorda innan år 2015. Tidigare berörda rättsfall från MÖD har därför inte kunnat påverka valet av ersättningsmetod.

Frågan att ställa sig är om skillnad ska göras på vilken typ av servitut det är som upphävs eller om det är själva frigörandet av bygggrätt som ska styra val av ersättningsprincip. Utfallet från domstolarna tyder på att det är vilken typ av servitut och dess ianspråktagande som styr vilken ersättningsprincip som ska användas. Men både de positiva och negativa servituten medför en begränsning i användandet av fastigheten och det krävs fortfarande ett upphävande för att frigöra bygggrätten vilket borde tala för att alla de aktuella situationerna är att jämföras med tomtbildning och borde ersättas enhetligt. Om man gör en parallell till typfall 4 där upphävandet jämföras med tomtbildning för att ägaren får fullförfoganderätt borde den motiveringen även gälla för negativa servitut. Motiveringen till att genomsnittsvärdeprincipen används i Arkadfallet är att åtgärden har stora likheter med tomtbildning. Vilka dessa likheter är, mer än att bygggrätt frigörs, nämns inte. Om det är för att bygggrätt frigörs som gör att genomsnittsvärdeprincipen kan tillämpas talar det för att samma metod även borde ha använts i Piteå- och Frösöfallen.

Att skilja på olika servituts ianspråktagande vid bestämmande av ersättning har också författarna Sjödin och Kalbro varit inne på i deras bok *Ersättning vid fastighetsreglering*. Där presenterar de en egen metod för ersättning vid upphävande av servitut som gör skillnad på ersättningen beroende på servitutets ianspråktagande, metoden presenteras närmare i avsnitt 2.5.5.

5.2 Skälighetsavdrag vid genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen tillämpas sällan i sin strikta mening vid upphävande av servitut. Oftast görs det ett avdrag för att servitutsrättigheten inte motsvarar äganderätt. Avdraget har visat sig variera och motiveringarna till användandet och storlek på avdraget är ofta kortfattade. Det kan därför uppfattas godtyckligt vilken procentsats som avdraget bestäms till. Ett exempel på detta är i förrättningen 0883-3576 (se avsnitt 4.2.6) där avdraget bestämdes till 66 % eftersom det på den frigjorda marken gick att bygga en komplementbyggnad. I förrättningen 0117-15/67 drogs istället av 90 %, trots att byggrätt för bostadsbebyggelse frigjordes. Normalt sett borde uppfattningen att värdet av att frigöra byggrätt för bostadsbebyggelse vara högre än för komplementbyggnad. Skälighetsvärdeavdraget borde därför bestämmas efter åtgärdens innebörd och de värden som skapas av upphävandet för att bättre överensstämja med vad som hade överenskommit vid en frivillig överlåtelse. Genom att skälighetsavdraget verkar bestämmas godtyckligt bidrar det till en osäkerhet vid ersättningsförfarandet och skapar oförutsägbarhet.

I förhandlingsexperimentet, se avsnitt 2.7.4, utfört av Kalbro och Lind visade det sig att vid upphävandet av servitut tenderade 25 % av vinsten att fördelas till avträdande fastighet. Experimentet berörde inte byggrätt men det går att anta att när högre värden uppstår som vid frigörande av byggrätt borde det rent förhandlingsmässigt krävas en större del av vinsten för att en överenskommelse ska nås.

Skälighetsavdraget är också problematiskt genom att det inte finns några belegg för att använda sig av det varken i lagtext, förarbeten eller litteratur. Genom att använda avdraget frångås syftet med genomsnittsvärdet som en indirekt metod där ersättningen bestäms efter en bestämd princip. Genomsnittsvärdeprincipen ska enligt förarbetet till FBL användas vid tomtbildning och den får endast frångå om ersättningen skulle vara oskälig vilket anses vara om någon av parterna går med förlust. I de fallen jämkas ersättningen för att undvika förlust.

I tre av förrättningarna har avdraget benämnts som jämkning. Jämkning ska i sin strikta tillämpning endast ske för att undvika förlust eller oskälig vinst enligt FBL 5 kap. 11 §. Ersättningen ska då jämkas till marknadsvärdeminskningen för avträdande fastighet eller marknadsvärdeökningen för tillträdande fastighet. I de förrättningar där jämkning använts har det inte skett i sin strikta tillämpning enligt lagtexten, det vill säga att ersättningen har jämkats ner till marknadsvärdeminskningen. Jämkningen i förrättningarna är snarare endast en annan benämning av skälighetsavdraget.

Det kan vara missvisande att använda sig av begreppet jämkning på detta sätt, eftersom det lätt kan misstolkas för jämkning som avses enligt FBL 5 kap. 11 §.

Att reducera ersättningen med en viss procentsats kan vara problematiskt. Förfarandet kan i värsta fall innebära att ersättningen jämkas till förlust om avdraget är för stort. Marknadsvärdeminskningen har dock i de flesta fall varit låg i förrättningarna men det är viktigt att vara noggrann vid bestämmandet av marknadsvärdeminskningen och marknadsvärdeökningen.

5.3 Är vinstfördelning efter värdeförändring tillämplig i de fall där byggrätt frigörs?

Ersättningsprincipen vinstfördelning efter värdeförändring presenterades år 1978 i en promemoria från Lantmäteriet. Metoden kom till innan ändringarna i FBL år 1993 där det fastslogs att ersättningen ska motsvara vad som hade skett vid en normal frivillig överlåtelse. Metoden användes i början vid upphävanden av skogsfångsservitut där det i de flesta fall rör sig om låga värdeförändringar. Metoden fick även spridning till andra områden och har genom åren tillämpats för att bestämma ersättningen vid upphävande av servitut. Tidigare analyserade rättsfall har dock slagit fast att metoden inte är tillämplig i alla de situationer då servitut upphävs för att frigöra byggrätt ska ersättas.

Grundtanken med metoden är att det är den tillträdande fastigheten som genom sitt agerande skapar vinsten och därför ska ha störst del av vinsten, vilket är hur lantmätaren i förrättningen 1480K-2013F74/Arkadfallet, se avsnitt 4.2.3, motiverar val av ersättningsmetod. Denna princip har fått utstå en del kritik eftersom det fortfarande är nödvändigt med två aktörer för att åtgärden ska äga rum. Sjödin och Kalbro kritiserar metoden i deras bok *Ersättning vid fastighetsreglering*. De menar att vinsten fördelas utifrån två skilda saker, nyttan för tillträdaren och uppoffringen för avträdaren. Detta anser författarna inte är jämförbart.

Det är när det föreligger stora skillnader på värdeförändringarna som vinstfördelning efter värdeförändring tenderar att bli oskälig. För att en överlåtelse ska ske genom överenskommelse i en vanlig förhandling krävs oftast att vinsten fördelas mellan parterna. Hur vinsten fördelas beror på förhandlingsstyrkan hos parterna. I Arkadfallet får tjänande fastighet en stor värdeökning i och med upphävandet och erhåller därmed i princip hela vinsten av åtgärden. För härskande fastighet är värdeminskningen marginell vilket leder till att en strikt tillämpning av vinstfördelning efter värdeförändring ger härskande fastighet en vinstandel på under en procent. Att detta motsvarar den ersättning som hade skett vid ”en normal frivillig överlåtelse” är föga troligt. Eftersom det krävs två parter för att genomföra upphävandet och därför är det rimligt att anta att härskande fastighet i en förhandlingssituation skulle kräva en högre del av vinsten för att gå med på åtgärden. Den härskande fastighet har alltid alternativet att inte gå med på åtgärden och kan därför kräva en högre vinstandel, vilket tyder på att

vinstfördelning efter värdeförändring inte ger en ersättning som motsvarar vad som hade skett vid en normal frivillig överlåtelse.

I fallstudien av förrättningarna tillämpades vinstfördelning efter värdeförändring endast tre gånger, varav en gång var i förrättningen som sedermera blev Arkadfallet där ersättningsmetoden ändrades i efterföljande domstolsprocess.

De två resterande fallen hamnar under typfall 3 - genomförandetiden för detaljplanen har gått ut men upphävandet krävdes för att frigöra outnyttjad byggrätt. Värdeförändringarna i dessa två fall är inte lika stora som i Arkadfallet, vilket leder till att vinstandelarna är mer utjämnade. En möjlig förklaring till att vinstfördelning efter värdeförändring används kan vara att förrättningarna ägde rum innan Arkadfallet. Situationerna för upphävandena av servituten liknar till stor del typfall 1 förutom att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och borde därför ersättas liknande. Detta kan tyda på att Lantmäteriets rekommendationer om vinstfördelning efter värdeförändring var mer aktuella innan Arkadfallet. I båda förrättningarna motiveras valet av ersättningsprincip med att vinstfördelning efter värdeförändring är praxis vid upphävande av servitut.

I de granskade rättsfallen där vinstfördelning efter värdeförändring har bedömts som tillämplig metod har den dock inte tillämpats. Även om domstolen tyckt att metoden var tillämplig har de accepterat en högre ersättning än vad en strikt tillämpning av metoden hade gett. Detta kan bero på hur parterna framställt sina yrkanden i domstolen.

5.4 Rättsfallens genomslag

En grundläggande skillnad mellan de tre rättsfallen är att i Arkadfallet upphävs ett positivt servitut medan i Piteå- och Frösöfallen är servituten som upphävs negativa. Det är också det som till stor del avgör skillnaden i hur ersättningsförfarandet går till. I Arkadfallet bedömer domstolen att genomsnittsvärdeprincipen är tillämplig och i Piteå- och Frösöfallen ersätts istället härskande fastigheter genom att hela vinsten bestäms och därefter sker ett skäligt avdrag. Det är som tidigare konstaterat servitutets ianspråktagande som styr vilken ersättningsmetod som används.

Utifrån rättsfallen har förrättningarna delats in i om de sker innan eller efter år 2015 då Arkadfallet avgjordes, se tabell 6. En av förrättningarna skedde i tidspannet mellan Arkadfallet och Piteå- och Frösöfallet.

Tabell 6 - Förrättningar indelade innan och efter år 2015.

Vinstfördelningsmetod	Antal förrättningar	Innan år 2015	Efter år 2015
Genomsnittsvärdeprincipen	8	3	5
Vinstfördelning efter värdeförändring	3	3	-
Vinstfördelning efter fördelningsnyckel	1	1	-
Likadelning	2	1	1
Egen variant	1	-	1
Totalt	15	8	7

Generellt sett är genomsnittsvärdeprincipen den metod som används mest, 8 av 15 gånger. Innan år 2015 är det en större spridning vid val av ersättningsmetod medan efter år 2015 är genomsnittsvärdeprincipen dominerande. Urvalet av förrättningar är inte stort, några större slutsatser är därför svåra att dra utifrån materialet. Men tydligt är att genomsnittsvärdeprincipen används mer frekvent efter år 2015 och vinstfördelning efter värdeförändring inte används i något fall efter år 2015. Detta kan vara ett tecken på att Arkadfallet har haft ett genomslag.

Att genomsnittsvärdeprincipen är vanligast efter år 2015 kan även förklaras av urvalet av förrättningar i fallstudien. De återfunna förrättningar som bedömts relevanta för examensarbetet har alla varit upphävanden av positiva servitut och därför är det ett rimligt att genomsnittsvärdeprincipen används om man utgår från Arkadfallet. Om Piteå- och Frösöfallen har fått något genomslag går inte att bedöma utifrån materialet då det saknas förrättningar där negativa servitut upphävs.

Alla domar kommer från MÖD vilket innebär att prejudikatsvärdet inte är lika starkt som en dom från HD. I Arkadfallet lämnas en öppning för att prövning i HD men överklagas aldrig. Att det lämnas en ventil till HD innebär att MÖD ser ett behov att pröva frågan i högre instans vilket kan tolkas som osäkerhet hos MÖD.

6 Slutsats

I detta kapitel presenteras examensarbetets slutsatser.

Syftet med examensarbetet har varit att utreda vilken vinstfördelningsmetod som bör användas när servitut upphävs för att frigöra byggrätt och om de analyserade rättsfallen har haft något genomslag vid val av metod.

När servitut upphävs för att frigöra byggrätt ska skälig ersättning bestämmas enligt förarbetena till FBL. Med det menas en ersättning som motsvarar vad som hade överenskommit vid en normal frivillig överlåtelse. Det finns ingen tydlig praxis för hur servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ska ersättas. De rättsfall och rekommendationer som finns är spretig och pekar åt olika håll. Arkadfallet är ett lysande exempel på svårigheterna att bestämma vinstfördelningsmetod, då olika vinstfördelningar användes i alla tre instanser.

Examensarbetet har undersökt hur servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersätts. Från de analyserade rättsfallen har det visat sig att de positiva servitut som upphävs jämföras med tomtbildning och ersätts med genomsnittsvärdeprincipen med ett avdrag. Flertalet av de förrättningar som studerats har ersatts på liknande vis, vilket visar att metoden är etablerad både hos lantmäterimyndigheter och domstolar. I de rättsfall där negativa servitut har upphävts har åtgärden inte jämföras med tomtbildning och vinsten har fördelats efter en värderingsnyckel.

Min åsikt är att det är önskvärt att servitut som upphävs för att frigöra byggrätt ersätts enhetligt. Att servituten ersätts olika ger en oförutsägbar situation som leder till rättsosäkerhet i och med svårigheten för de inblandande parterna att förutse ersättningen. Även negativa servitut som upphävs för att frigöra byggrätt borde räknas som tomtbildning. Oavsett vilken typ av servitut det är som upphävs behöver upphävandet ske för att byggrätten ska frigöras, vilket borde räknas som tomtbildning. Därför borde genomsnittsvärdeprincipen användas även när negativa servitut upphävs för att frigöra byggrätt. Angående skälighetsavdraget känns det rimligt med ett avdrag eftersom servitutsrätt inte är att jämföras med äganderätt. Men det är viktigt att avdraget anpassas efter situationen och motiveras väl och inte bestäms godtyckligt.

Vinstfördelning efter värdeförändring tenderar att ge en oskälig ersättning när värdeförändringarna för fastigheterna är stora. Vilket ofta är fallet vid upphävande av servitut för att frigöra byggrätt. Vinstfördelning efter värdeförändring kan fortsätta att tillämpas i de fall då det är små skillnader mellan fastigheternas värdeförändringar som till exempel vid skogsfångsservitut. Men för servitut som upphävs för att frigöra byggrätt är det bättre att använda genomsnittsvärdeprincipen framförallt för att åtgärden i sådana fall är att jämföras med tomtbildning och då är genomsnittsvärdeprincipen väl etablerad praxis.

Eftersom de förrättningar som skett efter rättsfallen enbart är upphävanden av positiva servitut går det inte dra några slutsatser om Piteå- och Frösöfallet haft något genomslag. För positiva servitut finns det vissa tendenser att Arkadfallet har haft påverkan, men eftersom materialet är begränsat är det svårt att dra några större slutsatser. Upphävande av servitut ersattes redan innan Arkadfallet med en liknande metod vilket det analyserade Visbyfallet och förrättningarna innan år 2015 visar. Det tyder på att metoden är etablerad och med Arkadfallet har detta ersättningsförfaranda förankrats ännu mer.

Eftersom läget är så oklart skulle det vara önskvärt med en dom från HD i flera hänseenden. Framförallt hade det behövts avgöras om upphävanden av servitut är att jämföra med tomtbildning, både för positiva och negativa servitut och även om den metod som används med genomsnittsvärdeprincipen med ett skälighetsavdrag är en lämplig metod.

7 Källförteckning

Litteratur

Ekbäck, Peter (2012), *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m* (Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH)).

Hillert, Sten (1991), *Servitut* (Uppsala: Iustus).

Höst, Martin, Regnell, Björn, och Runeson, Per (2006), *Att genomföra examensarbete* (Lund: Studentlitteratur).

Julstad, Barbro och Vesterlin, Tomas (2016), *Servitut i teori och praktik* (Stockholm: Wolters Kluwer).

Kalbro, Thomas och Sjödin, Eije (1993), *Ersättning vid fastighetsreglering: rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen* (Stockholm: Juristförlaget).

Peczenik, Aleksander (1995), *Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära* (Norstedts juridik: Stockholm).

Sjödin, Eije, et al. (2011), *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur* (Stockholm: Norstedts juridik).

Lagkommentarer

Lars K. Beckman, Mauritz Bäärnhjelm, Joakim Cederlöf, Erik Gerleman, Magnus Hermansson, Nils Larsson, Magnus Lindberg, Göran Millqvist och Stieg Synnergren, *En kommentar till JB och anslutande författningar*, Version den 1 april 2015 (andra upplagan). Hämtad från Zeteo 2018-02-15.

Fredrik Bonde, Anders Dahlsjö och Barbro Julstad, *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*, Version den 1 oktober 2017. Hämtad från Zeteo 2018-02-15.

Myndighetspublikationer

Holmström, Barry (1988), *Rätten till markvärdestegringen: förslag och åtgärder under 1900-talet* (Byggeforskningsrådet; 1988:21; Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning :).

Lantmäteriverket (1978), *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen: allmänna råd* (Meddelande 1978:1; Gävle: Statens lantmäteriverk).

Lantmäteriet, *Lantmäteriet Handbok FBL*, Gävle 2017-04-01.

Lantmäteriet, *Lantmäteriet Värderingshandbok*, Gävle 2016-07-01.

Artiklar

Kalbro Thomas och Lind Hans, Compulsory Purchase - *Reasonable and Fair Compensation*, Nordic journal of surveying and real estate research, 2007, s. 7-22.

Offentligt tryck

Ds 1988.41. *Ersättning vid fastighetsreglering m.m.*

Prop. 1991/92:127, *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation.*

SOU 1983:38, *Fastighetsbildningsutredningen.*

SOU 2008:99 *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.*

Rättsfall

HD

NJA 1948 s. 807

NJA 1956 s. 603

NJA 1981 s. 773

NJA 1989 s. 431

NJA 1996 s. 776

Hovrätten

RH 1985:45

RH 2009:66

Hovrätten för Nedre Norrland, 1976-02-24, UÖ 20

Hovrätten för Nedre Norrland 1990-10-17, UÖ 184

Hovrätten över Skåne och Blekinge, 1990-12-19, UÖ 1325

Svea Hovrätt, 2005-07-14, Ö 8851-04

Mark- och miljööverdomstolen

MÖD F 1769-14

MÖD F 6337-15

MÖD F 3248-15