

Vinstfördelning vid servitutsförrättningar

Johan Cedergren
Veronica Karlsson

Examinator: Klas Ernard Borges,
Avdelningen för fastighetsvetenskap

Handledare: Professor Ulf Jensen,
Avdelningen för fastighetsvetenskap

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN/LUTVDG/TVLM 06/5139 SE

Vinstfördelning vid servitutsförrättningar

Johan Cedergren, Veronica Karlsson
Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola

Abstrakt

Examensarbetet Vinstfördelning vid servitutsförrättningar syftar till att utreda vilka vinstfördelningsprinciper som används i olika situationer och vilka motiv som står bakom valet av princip. Lagstiftarens tanke var att vinstfördelning skall utföras som om det hade varit en frivillig överenskommelse. För att ta reda på hur vinstfördelningen sker i praktiken undersöktes elva förrättningsprotokoll och 22 rättsfall från Lantmäteriets rättsfallsdatabas. Fyra metoder för vinstfördelning finns i dag; likadelning, genomsnittsvärdesmetoden, fördelning efter värdeförändring samt vinstfördelning med råge. Resultatet av rapporten visar att obehövligen servitut ej ersätts, värdeförändringsfördelning används vid upphävande av servitut och vid stora skillnader i nytta. Genomsnittsvärdesmetoden används vid yttäckande servitut, vinstfördelning med råge används vid små värdeförändringar och likadelning är tillämplig i de flesta situationer. I varje enskilt fall måste en skälighetsbedömning göras.

Summary

This thesis discusses how to divide the profit between a dominate estate and a servient estate when an easement is formed, relocated or cancelled. At this moment there is no clear standard on how the profit is supposed to be divided between the estates. Furthermore there is no clarity in how cadastral surveyors are dividing the profit in their work. The purpose of this thesis is to try to clarify how profit is supposed to be divided and which principles that are supposed to be used in the different cadastral procedures regarding easements.

The questions that this thesis is trying to answer are the following:

- How did the legislator intend for the profit to be divided?
- How do the cadastral surveyors divide the profit?
- Are there any explanations on how the profit has been divided in the cadastral records?
- How are the courts dividing the profits?
- Which principles are used in which situations?
- Is it possible to clarify the norm that is being used to divide the profit?

The thesis starts with a chapter on theory that describes the current law system concerning emolument. The chapter also include discussion relevant literature on the subject. After this chapter a study on court practise concerning profit and easements follows. Then a study of surveying records is presented. The thesis ends with a chapter with analysis and conclusion. The difficulties with the thesis have been that most of the literature on the subject has been written by the same authors which give a narrow perspective. The studies are not complete. The cases were taken from a database the cadastral authority provides. The database does not contain all cases but only those that are important and interesting for some particular reason. Furthermore the specific cadastral records regarding easements are hard to find in the cadastral archives and the records in the thesis were sent by different cadastral surveyors around the country that specialise in the field of valuation and emolument in cadastral procedures. Another problem is that the parties often seem to agree upon the emolument. Due to these agreements only a few cases concerning easements are settled in the courts.

If an easement is formed, relocated or cancelled in a compulsory way a profit has to be assured from the cadastral procedure. The current law system says that the profit is supposed to be divided in an equitable way between the parties. The division is supposed to resemble a voluntary transfer between two estates. Those are the only instructions given. This is not much to rely on when a profit needs to be divided between two estates. This means that profit can be divided very differently in situations that are similar to each other and still be considered to be "right" according to the law, which is not fair.

There are two methods that can be used for dividing profit, the direct method and the indirect method. The direct method consists of five steps. In the first step the decrease in property value of the servient estate is calculated. In the second step the increase in property value of the dominate estate is calculated. After the property values have been calculated the profit is calculated in step three by subtracting the decrease in value from

the increase in value. In step four the profit is divided between the estates and in the last step the costs of the cadastral procedure are divided between the estates. The costs are supposed to be divided between the estates considering what each estate is benefitting from the cadastral procedure.

The indirect method is often used when the decrease in property value is low since no exact calculation on the changes in property values is done. Instead the profit is divided by deciding a reallocation compensation for the easement. This is done without any exact knowledge of the changes in the property values. After that the costs are divided between the estates.

At this point in time there are four different principles on how to divide the profit. They are presented below in no particular order.

In the first principle the profit is split equally between the estates. This principle is considered fair since the participation of both estates are necessary to form the easement. In the second principle the profit is divided depending on how much the estates benefit from the cadastral procedure. The third principle compensates the servient estate with its decrease in value and an extra percentage is added to that value to give the servient estate a part of the profit. The percentage is not decided in advance and can be different in every case depending on the circumstances. The last principle derives from a case from the Supreme Court regarding land transmission, where it was decided that every square meter of a property is given the same value regardless of where on the property the right to build is located. This principle is also possible to use on easements that resemble a surface, for example a road.

Conclusion

The cadastral records usually contain an explanation on how the profit has been divided. Sometimes a more detailed record would be preferable to clarify how and why the profit has been divided in a certain way. Since the law does not give to many directions on how to divide the profit it would be preferable if there were clear norm to rely on.

The results from the study of cases and cadastral procedures are the following:

It was very hard to find a principle for every kind of easement since the spread of cases in the study was very large. The following conclusions could be made. An easement that is no longer benefitting the dominant estate should not be compensated for if the easement is cancelled according a case from the Supreme Court 1981. In other cases where easements are cancelled it is common to use the principle that divides the profit considering how much each estate is benefitting from the cadastral procedure. The principle can also be used when one of the estates is benefitting a lot more than the other estate is from the cadastral procedure. As mentioned earlier the profit for easements that resembles a surface is supposed to be divided as the last principle described above. The study shows that the principle is mostly used when the easement is a road. The principle where the decrees in value is compensated for at first and then added with a percentage is usually used when the decrease in value is small or difficult to decide. Sometimes the gain in precision is very small compared to the time and effort that has to be put in the procedure

and with that taken in to account the results from the principle is good enough. The downside with this principle is that it does not really give any more information on how to divide the profit than the law does. The principle where the profit is equally divided between the estates can be used in most types of easement procedures. An equal division of the profit is usually looked upon as fair and is shown to be the principle most often used in a voluntary transfer. The most important thing to remember is that each and every easement is special and the profit should be divided in an equitable way whatever principle is being used.

Förord

Vi vill tacka civilingenjör Staffan Bäckman från NAI Svefas Stockholmskontor och professor Ulf Jensen från Avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola som bistått oss med handledning. Vi vill också tacka Lantmäteriets expert på området, Eije Sjödin, som på eget intresse har läst arbetet och hjälpt oss under framställningen av uppsatsen. Eije har också hjälpt oss med kontakter till Lantmäteriets värderingsgrupp som har bistått oss med ett antal förrättningar, vilket vi är mycket tacksamma för. Slutligen vill vi tacka Linus Johnsson och Oskar Berglund som tagit sig tid att opponera på arbetet.

Trevlig läsning!

Johan Cedergren och Veronica Karlsson

Lund december 2006

Innehåll

1 Inledning	13
1.1 Bakgrund	13
1.2 Syfte och frågeställning	13
1.3 Disposition	14
1.4 Metod	14
1.5 Källor och litteratur	14
2 Teori	15
2.1 Genomgång av lagar och principer	15
2.1.1 Fastighetsbildningslagens femte kapitel	15
2.1.2 Servitut – Fastighetsbildningslagens sjunde kapitel	17
2.1.3 Anläggningslagen	17
2.1.4 Influensregeln och presumtionsregeln	18
2.1.5 Förarbeten till fastighetsbildningslagen	18
2.1.6 Vinstdelningsmetoder	20
2.2 Lantmäteriets syn på vinstfördelning	21
2.3 Vinstfördelningsprinciper	23
2.3.1 Likadelning	23
2.3.2 Vinstfördelning efter värdeförändring	23
2.3.3 Vinstfördelning med råge	24
2.3.4 Genomsnittsvärdeprincipen	24
2.4 Vinstfördelningssituationer	25
2.4.1 Nybildning av servitut	25
2.4.2 Ändring	26
2.4.3 Upphävning	26
2.4.4 Utfartsservitut	26
2.4.5 Parkeringsplatser och garage	26
2.4.6 Ledningar	27
2.4.7 Vatten- och avloppsanläggningar	27
2.5 Undersökning rörande frivillig överenskommelse	27
2.6 Rättsfallsprinciper	28
2.6.1 NJA 1981 s. 733	28
2.6.2 NJA 1989 s. 431	29
3 Rättsfallsstudie	31
3.1 Obehövliga servitut	31
3.1.1 Rättsfall före 1993	31
3.1.2 Rättsfall efter 1993	32
3.2 Vinstfördelning efter värdeförändring	33
3.2.1 Rättsfall före 1993	33
3.2.2 Rättsfall efter 1993	36
3.3 Likadelning	37
3.3.1 Rättsfall före 1993	37
3.3.2 Rättsfall efter 1993	38
3.4 Vinstfördelning med råge	39

3.4.1 Rättsfall före 1993.....	39
3.4.2 Rättsfall efter 1993.....	42
3.5 Genomsnittsvärdesprincipen.....	43
3.5.1 Rättsfall före 1993.....	43
3.5.2 Rättsfall efter 1993.....	44
3.6 Övriga	44
3.6.1 Rättsfall före 1993.....	44
3.6.2. Rättsfall efter 1993.....	45
4 Förrättningsstudie	47
4.1 Fördelning efter värdeförändring.....	47
4.2 Likadelning	48
4.3 Vinstfördelning med råge	54
4.4 Övriga	55
5 Analys och slutsats.....	59
5.1 Analys	59
5.2 Resultat och tabeller.....	63
5.3 Slutsats	66
6 Källor	71
6.1 Tryckta källor.....	71
6.2 Elektronisk källa	71
6.3 Muntliga källor.....	71

1 Inledning

Detta examensarbete behandlar vinstfördelning vid servitutsförrättningar och är skrivet av studenter inom civilingenjörsutbildningen inom Lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola.

1.1 Bakgrund

Det är en grundläggande rättsprincip att lika fall ska behandlas lika. En förutsättning för detta är att lagtexten är tydlig eller att det finns rättspraxis. Att lika fall behandlas lika kan anses extra viktigt vid fastighetsreglering eftersom det kan genomföras tvångsvis. Eftersom lagtexten kring ämnet inte är tydlig gjordes detta examensarbete för att undersöka om tydlig rättspraxis går att finna.

Idag finns det ingen tydlig norm för hur vinst skall fördelas. Det är otydligt vilken vinstfördelningsprincip som skall användas i de olika vinstfördelningsituationerna. Det finns inte heller någon enhetlig bild av hur verksamma förrättningslantmätare behandlar vinstfördelning vid servitutsförrättningar. Vinstfördelningen sker mestadels inte tvångsvis utan genom överenskommelser mellan parterna. Just denna överenskommelse gör att det inte heller uppkommer särskilt många tvister och således finns det inte heller många rättsfall att dra lärdom av.

Oavsett vilket sätt som används för att fördela vinsten motiveras besluten kanske inte heller tillräckligt utförligt i protokollen. Det är även svårt att skapa en enhetlig bild av hur vinstfördelningen används eftersom det i förrättningsarkiven inte finns möjlighet att använda vare sig servitut eller vinstfördelning som sökord. Idén bakom detta examensarbete var att försöka visa en enhetlig bild över vinstfördelningsprinciperna. Lantmäteriet har bidragit med förrättningsprotokoll samt sakkunskap från Eije Sjödin.Handledning har Staffan Bäckman från NAISvefa och Ulf Jensen från LTH bidragit med.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med examensarbetet var att utreda hur vinstfördelning används av verksamma förrättningslantmätare samt att se om det är en eller flera metoder som finns i bruk, samt hur och vid vilka tillfällen dessa används. Vidare utreds hur dessa metoder står sig till gällande domar samt om det finns någon rättspraxis rörande ämnet. Syftet var att klargöra vilka vinstfördelningsprinciper som används i olika situationer och vad som står bakom valet av princip. Vidare skulle det undersökas om det till varje typfall av vinstfördelning går att använda en utarbetad princip eller om det alltid kommer att finnas fall där vinsten måste fördelas enbart efter vad som är skäligt utan någon grund i en gällande princip.

Frågeställningarna som var grunden för examensarbetet var dessa:

- Hur menar lagstiftarna att vinst skall fördelas vid servitutsförrättningar?
- Hur fördelar förrättningslantmäterna vinsten idag?
- Finns det någon motivering till vinstfördelning i förrättningsprotokollen?
- Hur fördelar domstolarna vinst?
- Vilka vinstfördelningsprinciper används vid olika vinstfördelningsituationer?
- Kan en tydligare norm för vinstfördelning etableras?

1.3 Disposition

Examensarbetet avgränsas genom att behandla vinstfördelning vid servitutsförrättningar och inte vinstfördelning vid andra fastighetsbildningsåtgärder. För att komma fram till slutsatsen inleds examensarbetet med en grundläggande teorigenomgång av gällande lagtext och litteratur kring ämnet. Därefter görs en studie av relevanta rättsfall och förrättningsprotokoll. En analys görs efter varje enskilt exempel för att fånga upp de viktigaste frågeställningarna i respektive förrättning. Rättsfallen och förrättningsprotokollen är uppdelade efter vilken metod som använts för att fördela vinsten. Vidare är rättsfallen uppdelade före och efter 1993 då Fastighetsbildningslagen ändrades och reglerna om vinstfördelning gjordes tydligare. Slutligen görs en avslutande analys för att försöka ge svar på frågeställningarna som var grunden till examensarbetet.

1.4 Metod

Studier av relevant lagtext samt doktriner har legat till grund för examensarbetets inledande teoridel, vilket syftar till att reda ut hur lagstiftarna har tänkt att vinstfördelning bör göras. Rättsfall och förrättningsprotokoll analyseras för att försöka finna en eller flera metoder för hur vinst fördelas idag. Metoderna utreds för att se om de följer lagstiftningen och hur de används i praktiken.

1.5 Källor och litteratur

Mycket av litteraturen som finns skriven om vinstfördelning härstammar från ett fåtal personer, vilket gör att det är svårt att finna olika synsätt på vinstfördelning och att det finns mycket få källor som är relevanta för detta specifika ämne att studera. Ännu en nackdel med detta är att författarna skrivit olika böcker om vinstfördelning genom åren och under den tiden ändrat uppfattning kring vinstfördelningsfrågorna vilket gör att det blir svårt att veta vad som gäller i dagsläget.

Ett problem har varit att parterna i vanliga fall kommer överens om hur stor ersättningen skall vara vid servitutsförrättningar och därför finns det inte allt för mycket material i form av förrättningar och rättsfall att studera. De förrättningsprotokoll som finns i arbetet har samlats in från olika förrättningslantmätare men genomgången är inte heltäckande och alltså ger protokollen ingen helhetsbild av hur vinstfördelning hanteras vid förrättningar. Inte heller rättsfallsgenomgången är heltäckande. Alla rättsfallen är ur Lantmäteriets rättsfallsdatabas men de rättsfall som Lantmäteriet publicerar i rättsfallsregistret är utvalda då de anses som principiellt viktiga.

2 Teori

2.1 Genomgång av lagar och principer

2.1.1 Fastighetsbildningslagens femte kapitel

Bestämmelser kring servitutsåtgärder finns i fastighetsbildningslagens femte kapitel. När servitut bildas, ändras eller upphävs sker det genom fastighetsreglering, vilket också är rubriken på det femte kapitlet. Andra åtgärder som kan ske genom fastighetsreglering är till exempel att mark eller andel i samfällighet överförs från en fastighet till en annan eller att samfällighet bildas.

Fastighetsreglering kan ske tvångsvis. För att detta ska vara möjligt måste villkoren i femte kapitlets fjärde till åttonde paragrafer vara uppfyllda. Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen är speciellt viktigt, vilket innebär att en ekonomisk vinst måste uppstå för att en tvångsvis fastighetsreglering skall kunna genomföras. Villkoren i samtliga nämnda paragrafer kan avtalas bort enligt 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen om parterna är överens.

5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen

Enligt 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen skall skillnader i markvärden vid fastighetsreglering, alltså skillnad i marknadsvärde mellan vad fastighet avstår och vad fastighet erhåller, utjämnas i pengar. Ersättningen skall grundas på likvidvärdering. Vid likvidvärdering skall hänsyn tas till priset på orten och objektets avkastning.¹ Likvidvärdering används alltid då ersättning skall bestämmas.

5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen

Enligt 5 kap. 10 a § 1 st. fastighetsbildningslagen skall värdeminskning vid fastighetsreglering bestämmas enligt expropriationslagens regler. Paragrafen delar också upp ersättningsfallen i två situationer, dels de så kallade expropriationsfallen, det vill säga egendom som kan tas i anspråk genom 14 kap. 1-2 §§ plan- och bygglagen eller genom expropriation och dels vad som benämns vinstfördelningsfallen. Utmärkande för vinstfördelningsfallen är att syftet med regleringsåtgärden innebär en total förbättring av de berörda fastigheterna. Reglerna i fastighetsbildningslagen är utformade med tanken att fastighetsreglering innebär en värdehöjning, det vill säga fastigheternas sammanlagda värde ökar och en båtnad uppstår. Båtnaden minus kostnaderna utgör vinsten. Lagtexten, som återfinns i paragrafens tredje stycke, säger:

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på så sätt som sägs i andra stycket skall det även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas.

¹prop 1969:128, s B407

Alltså skall inte influensregeln och presumtionsregeln (se kapitel 2.1.4) användas, förutom då det rör sig om företagsskada, och vinsten skall fördelas på ett skäligt sätt. Vad är då skäligt? Lagstiftarens tanke var att vinsten ska fördelas på det sätt som motsvarar en frivillig överenskommelse.²

5 kap. 11 § fastighetsbildningslagen

Paragrafen handlar om jämkning av ersättning. En fastighet skall inte drabbas av förlust eller tilldelas otillbörlig vinst vid fastighetsreglering. Jämkning behövs framförallt vid användning av det indirekta vinstfördelningssystemet. Jämkning används främst vid större omregleringar av jord- och skogsbruksfastigheter men behovet kan även uppstå i andra situationer. Om en fastighets värde minskas på grund av en reglering och fastighetsägaren inte kan gottgöras för detta enligt några andra bestämmelser, jämkas ersättningen så att förlusten täcks. Jämkningsen kan bara ske upp till det belopp där marknadsvärdesförlusten täcks. Jämkning kan alltså inte ske så positivt åtgärden. Jämkningsen utgör därför bara en garanti mot förlust vid fastighetsregleringen, vilket stämmer överens med expropriationslagens grundprincip om oförändrad förmögenhetsställning.

Fallen när fastigheter tilldelas otillbörlig vinst uppkommer när ersättningen till en fastighet, för den rättighet eller mark den förlorar, får en ersättning som är betydande större än det värde den egentligen hade för fastigheten. Detta uppstår på grund av brister i de värderingstekniker som används³. Jämkningsen skall bara ske då värdet som frångår fastigheten överstiger värdeminskningen som åtgärden medför. Dessutom skall det bara ske om det med hänsyn till omständigheterna i övrigt är skäligt. Jämkningsen får inte heller, enligt andra stycket, leda till avsevärd olägenhet för sakägare. Bestämmelserna i 5 kap. 11 § fastighetsbildningslagen är dispositiva.

5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen

Om det uppkommer en skada för sakägaren vid fastighetsreglering som inte kan ersättas enligt 5 kap. 10 och 11 §§ fastighetsbildningslagen så skall även denna skada ersättas. Ersättningen skall dock endast utgå för den del som överstiger likvidvärdet inklusive vinstandel. Minskning i en fastighets marknadsvärde skall i enlighet med jämkningsbestämmelsen i 5 kap. 11 § fastighetsbildningslagen inte kunna finnas kvar och därför handlar denna bestämmelse endast om annan ersättning enligt expropriationslagen.⁴

5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen

Paragrafen säger att kostnaden för fastighetsregleringen skall fördelas mellan parterna efter respektive sakägares nytta av regleringen. Denna regel är dock dispositiv. Enligt förarbetena är de inte enbart förrättningskostnaderna som skall fördelas, utan även alla utgifter för de arbeten och liknande åtgärder som utförs i samband med fastighetsregleringen och som ingår i regleringsverksamheten⁵. Dessutom skall alla

² prop 1991/92:127 s. 69

³ Dahlsjö, A

⁴ Ibid

⁵ prop 1969:128 s. B424

kostnader som inte ingår i regleringsverksamheten men som förutsatts vid likvidregleringen fördelas. Här ansågs det vid lagens framtagande nödvändigt att det skulle finnas enhetliga regler för alla situationer varför fördelning efter nytta ansågs lämplig. Skälighetsbedömningen finns dock med även i denna paragraf.

2.1.2 Servitut – Fastighetsbildningslagens sjunde kapitel

I 7 kap. fastighetsbildningslagen finns grundläggande bestämmelser för servitut som bildas enligt fastighetsbildningslagen och dessa skall vara uppfyllda då 5 kapitlet tillämpas.

Den första paragrafen säger att servitut som bildas genom fastighetsreglering måste vara av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Om servitutet är ett tvångsförvärv och inte en frivillig överenskommelse får servitutet inte innebära någon skyldighet för den tjänande fastigheten att underhålla servitutsanläggningen. Vidare får servitutet inte bildas för någon särskild tidsperiod och får inte heller vara förenat med villkor.

I andra paragrafen uttrycks det bland annat att skogsfångsservitut inte får bildas genom fastighetsreglering. Enligt tredje stycket kan dock undantag göras om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och att servitutet är av betydelse för åtgärden i fråga.

Tredje paragrafen behandlar ändring av servitut. Ändring kan till exempel innebära att utövningssättet för servitutet ändras eller att servitutsområdet flyttas. Ändringen får bara göras om belastningen inte ökar eller minskar allt för mycket.

Fjärde paragrafen behandlar kraven för att ett servitut skall få flyttas. Servitut måste till exempel hindra en ändamålsenlig användning av den tjänande fastigheten. Servitutet får ändras om ändrade förhållande inträtt sedan bildandet och att ändringen innebär en väsentlig fördel för den ena fastigheten utan att det leder till betydande olägenhet för den andra fastigheten.

Skulle olägenheter med servitutet ej undanröjas genom ändring kan servitutet upphävas enligt den femte paragrafen. Vidare konstateras det i paragrafen att servitut får upphävas om förhållandena ändrats så att servitutet blivit obehövligt för den härskande fastigheten, eller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten. Upphävning får även ske om servitutsrätten inte använts under en lång tid och således kan anses övergiven. I åttonde paragrafen står det att om parterna är överens kan servitut upphävas eller ändras utan hinder av 5 kap. 4 – 7 §§ fastighetsbildningslagen.

2.1.3 Anläggningslagen

Reglerna i anläggningslagen reglerar gemensamhetsanläggningar och enskilda vägar. I 13 § anläggningslagen uttrycks det att vid ersättning för utrymmen som tas i anspråk enligt 12-12 a §§ i samma lag skall reglerna i 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen användas. Inlösen skall således inte ses endas som ett tvångsförvärv utan vinstfördelning skall användas då ersättningen beräknas. Vinsten som uppstår vid anläggningsåtgärder

fördelas efter samma principer som används vid fastighetsreglering. Det är vanligt att vinstdelning med råge används⁶ (se kapitel 2.3.3). Att vinstfördelning skall ske vid anläggningsförrättningar är en relativt ny regel. Fram till 1993 fanns inte hänvisningen till fastighetsbildningslagen utan ersättning gjordes enligt reglerna i expropriationslagen⁷. Alltså gavs bara ersättning för marknadsvärdeinsnkningen och den avträdande fastigheten fick ingen del i vinsten.

2.1.4 Influensregeln och presumtionsregeln

Reglerna om influens och presumtion i vinstfördelningssituationer blir aktuella då en kommun vill uppföra ett servitut på en fastighet och servitutet inte är möjligt att uppföra med expropriationslagens regler.⁸

Influensregeln

Influensregeln återfinns i 4 kap. 2 § expropriationslagen och reglerar värdeinverkan av expropriationsföretaget. Inverkan från expropriationsföretaget skall bortses från enligt grundregeln. Dock skall undantag göras om inverkan är av betydelse eller om den är orts- eller allmänvanlig. Om företaget leder till nytta för fastigheten får fastighetsägaren tillgodoräkna sig denna om den är orts- eller allmänvanlig, skulle den vara ovanlig får fastighetsägaren inte tillgodoräkna sig den. Vid vinstfördelning skall reglerna om företagsnytta inte tillämpas utan fastighetsägaren har alltid rätt att tillgodogöra sig all företagsnytta som uppkommer i och med regleringen⁹.

Presumtionsregeln

I 4 kap. 3 § expropriationslagen återfinns presumtionsregeln vilken innebär att ökning av fastighetsvärdet som inträtt under de senaste tio åren från det att ansökan om expropriation gjordes (eller högst 15 år före det att talan väcktes i domstol) får fastighetsägaren ej tillgodoräkna sig, detta förutsatt att denne inte kan bevisa att värdeökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markanvändningen. Det är alltså planförhållandena som gäller tio år innan ansökan som skall ligga till grund för ersättningen. Regeln innebär att fastighetsägare ej skall kunna tillgodoräkna sig värden som de själva inte tillfört fastigheten. Detta gäller endast för expropriationsfallen. Vid vinstfördelning skall presumtionsregeln inte användas och avträdande fastighet har alltså rätt att tillgodoräkna sig förväntningsvärden¹⁰.

2.1.5 Förarbeten till fastighetsbildningslagen

I förarbetena till fastighetsbildningslagen¹¹ diskuterades om vinst skulle fördelas efter en direkt eller en indirekt metod. Den indirekta metoden, där vinsten fördelas i två steg valdes. Det första steget är en båtnadsfördelning och det andra steget är en fördelning av kostnaderna. Fastighetsrådet Åsbrink skriver i samband med rättsfallet V82:17 (se kapitel 3.6.1) från Lantmäteriets rättsfallsdatabas att det indirekta vinstfördelningssystemet

⁶ Sjödin, E 2006

⁷ Kalbro, T 1993, s. 21

⁸ Jensen, U 2006

⁹ Calbring, M 2005

¹⁰ Ibid

¹¹ prop 1969:128 B384

innebär att varje område och rättighet som berörs av en reglering ges ett likvidvärde, vilket är lika för avträdare och tillträdare. Vinsten som skall fördelas blir delad dels genom valet av värdenivå för området och dels genom fördelning av kostnaderna. Kostnaderna skall enligt 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen fördelas efter den nytta som respektive fastighet har av regleringen.

Proposition 1991/92:127

Innan ändringarna som infördes genom proposition 1991/92:127 uttrycktes att vinstfördelning skulle ske på följande sätt; ”vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde”. Detta ströks och 5 kap. 10 a § och 5 kap. 10 b § fastighetsbildningslagen lades till i sin helhet, där det tydligare visas att vinstfördelning skall ske. Lagstiftarens tanke med detta var att föra ersättningsfrågorna vid fastighetsreglering närmare expropriationslagens regler. Vid situationer där expropriation eller där plan- och bygglagens regler kan användas ska expropriationslagens regler gälla fullt ut, vilket blir mycket tydligt i 5 kap 10 a 2 st. fastighetsbildningslagen. Vinstfördelning ska dock fortfarande ske och även detta tydliggörs i tredje stycket. Det sades även att det behövdes förbättrad samordning mellan ersättningsreglerna i de båda lagarna, till exempel för att reglerna om ersättning för övrig skada gav mindre ersättningsmöjligheter i fastighetsbildningslagen än i expropriationslagen¹². Det togs även upp att reglerna om företagsnytta 4 kap. 2 § expropriationslagen och presumtion 4 kap. 3 § expropriationslagen inte kan tillämpas vid fastighetsreglering¹³.

I denna proposition kom även förslaget att vinstfördelning även skulle tillämpas vid förrättningar enligt anläggningslagen istället för att reglerna i expropriationslagen användes¹⁴. Skälet var att vissa förrättningar i anläggningslagen lika gärna kunde tillskapas som ett servitut enligt fastighetsbildningslagen. Beroende på vilken lag som användes ledde förrättningen till olika ersättning, vilket inte ansågs rättvist.

Tidigare hade det, som framgår ovan, inte funnits någon uttrycklig bestämmelse om vinstfördelning. I promemorian som togs fram till fastighetsbildningslagen var förslaget att vinstfördelning endast skulle ske när den ersättning som expropriationslagen medgav blev oskäligt låg i förhållande till regleringsvinsten. Remissinstanserna motsade sig dock detta. Lantmäteriets motiv till att motsäga sig detta var att regeln inte var lämplig vid regleringar som skedde för att få till stånd omarronderingar inom lantbruket. Andra (ej namngivna) instanser tyckte dock att möjligheterna till vinstfördelning i sådant fall skulle bli för små. I lagrådets motivering till lagtexten beskrivs bland annat bakgrunden till att vinstfördelning sker. Anledningarna är att det är fastighetsägarna som är initiativtagare och drivande samt båtnadsvillkoret, alltså att regleringarna skall ge en vinst. Tillsammans gav detta att det var naturligt att fastighetsägarna också delade på vinsten som uppstod¹⁵.

¹² prop. 1991/92:127 s. 28

¹³ Ibid s. 44

¹⁴ Ibid s. 45

¹⁵ prop. 1969:128 s. B383

Fastighetsbildningslagen innehåller inga direktiv om hur fördelningen skall ske men lagen syftar till att ett skäligt resultat skall uppnås¹⁶. Varför det anses vara legitimt med olika regler för tvångssituationer, vinstfördelning vid fastighetsbildningsfall kontra skadeersättning vid expropriationsfall, är att det allmänna intresset anses vara större i expropriationsfall. I fastighetsbildningsfall sker fastighetsregleringen för att göra en lokal förbättring för ett fåtal inblandade. Vidare skulle värderingsarbetet vid det fallet att vinstfördelning skulle göras vid expropriation bli ohanterbart. Fastighetsregleringen kan vara till nytta för en enda enhet och skulle kunna anses som omoralisk att genomföra med tvång om inte även den eller de drabbade belönas. Lagrådet ansåg också att vinstfördelningsreglerna borde främja frivilliga överenskommelser.

2.1.6 Vinstdelningsmetoder

Vinstfördelning kan delas upp i två metoder, direkt vinstfördelning och indirekt vinstfördelning. Det skall dock påpekas att det i dagsläget är svårt att säga vilken metod som är huvudmetod och exakt i vilken ordning stegen skall göras. Det kan även vara svårt att skilja de två metoderna ifrån varandra då det är mer eller mindre graden av noggrannhet som skiljer dem åt¹⁷.

Den direkta vinstfördelningsmetoden, som presenteras nedan, skulle kunna klassas som huvudmetoden för vinstfördelning¹⁸, trots att den indirekta vinstfördelningsmetoden valdes som huvudmetod i förarbetena till fastighetsbildningslagen. Metoden utgår från ett exempel med marköverföring men är även tillämplig för servitutsåtgärder. Metoden i fråga består av fem steg.¹⁹

1. värdeminskningen för den avträdande fastigheten bestäms.
2. värdeökningen för den tillträdande fastigheten bestäms.
3. båtnaden beräknas som skillnaden mellan värdeökningen och värdeminskningen i de två tidigare stegen.
4. vinsten fördelas mellan parterna.
5. kostnaderna (oftast förrättningskostnaderna) fördelas mellan parterna.

Indirekt vinstfördelning kan sägas vara en förenklad version av direkt vinstfördelning. Fullständiga beräkningar av marknadsvärdet förändringarna utförs inte. Den indirekta metoden brukar användas då marknadsvärdeminskningen är liten, eftersom risken då minskar för att den fastighet som minskar i värde inte skall få tillräckligt med ersättning trots att värdet förändringen ej bestämts exakt. Att använda den indirekta metoden kan spara mycket tid och arbete. Beräkning av värdet förändringen kräver mycket arbete men ger bara en liten förbättring av precisionen i ersättningen²⁰. Den indirekta vinstfördelningen utförs i två steg.

¹⁶ prop. 1969:128 s. B409

¹⁷ Sjödin, E s. 101

¹⁸ Ibid, s. 98

¹⁹ Ibid

²⁰ Sjödin, E 2006

1. båtadsfördelning: Fördelningen av båtaden sker genom att ett likvidvärde bestäms för servitutsområdet. Detta görs utan någon exakt vetenskap om de berörda fastigheternas värdeförändringar. Likvidvärde skall ändå hamna mellan värdet för avträdaren och värdet för tillträdaren. Båtaden kan således bestämmas endast översiktligt²¹. Hur båtaden fördelas beror på om likvidvärdet hamnar nära avträdarens värde eller tillträdarens.
2. kostnadsfördelning: kostnaderna för förrättningen fördelas mellan parterna.

Oavsett vilken vinstfördelningsmetod som används skall den avträdande fastigheten minst ersättas för sin värdeminskning. Utgår ingen mer ersättning betyder det att hela vinsten tillfaller den tillträdande fastigheten. Den tillträdande fastigheten behöver inte betala ett högre belopp än sin värdeökning. Betalas hela värdeökningen tillfaller hela vinsten den avträdande fastigheten. För alla värden där emellan delar parterna på vinsten. Kostnadsfördelning skall också vara skälig. Detta betyder att fördelningen görs efter vilken skälig nytta respektive fastighet har av förrättningen enligt 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen.

2.2 Lantmäteriets syn på vinstfördelning

Lantmäteriet har tagit fram en handbok som behandlar ersättningsfrågor²². Detta kapitel syftar ej till att sammanfatta ersättningshandboken utan att belysa hur Lantmäteriets experter resonerar och kommenterar utvalda delar kring vinstfördelning vid servitutsåtgärder. Ersättningshandboken skall senast vara uppdaterad den 1 maj 2006²³.

Ersättningshandboken inleds med ett konstaterande att ersättningsfrågorna anses komplicerade och svårtillgängliga. Orsakerna till att det är så sägs vara att lagreglerna är allmänt hållna och att det föreligger svårigheter med förarbetena till fastighetsbildningslagen. Förarbetena anses vara svåra att tolka och överblicka. Dessutom anses domstolspraxis vara omfattande och svåröverskådlig.

Det konstateras att två åtgärder används för vinstfördelningen, dels genom att båtaden fördelas med hjälp av ersättning och dels genom att kostnaderna fördelas mellan parterna. Det finns dessutom två metoder att använda, direkt respektive indirekt vinstfördelning. I den direkta metoden beräknas vinsten och fördelas därefter, medan ersättningarna i den indirekta vinstfördelningsmetoden bestäms utan vetenskap om fastigheternas fullständiga värdeförändringar. I vissa fall innebär det senare förfarandet att ersättningen blir oskälig och ett behov av jämkning uppstår.

Då servitut behandlas förklaras att servitutsåtgärd avser nybildning, ändring eller upphävning av servitut. Servitut bildas ofta för att utrusta en fastighet med till exempel vägar, eller andra så kallade tomttillbehör. Dessa servitut skall enligt Ersättningshandboken behandlas med samma principer som vid mark för enskilt bebyggande, det vill säga med genomsnittsvärdesprincipen. Övriga servitutsupplätelser,

²¹ Kalbro, 1993, s. 52

²² Dahlsjö, A

²³ Ibid

vilka inte kan klassas som tomttillbehör, borde kunna klassas som expropriationsfall och således ersättas helt i enlighet med expropriationslagens bestämmelser. Skälighetsbedömning får göras i övriga fall.

Kostnadsfördelningen skall enligt 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta sakägarna har av regleringen. I Ersättningshandboken har författarna kursiverat orden skäligt och nytta. Med kursiveringen visas att skälighetsbedömning skall göras och att nytta kan vara vägledande men att andra värden kan väga tyngre. Normalt borde båtnaden och kostnaden fördelas på samma sätt med följd att även vinsten fördelas enligt dessa andelar. Det finns dock inget som hindrar att olika andelstal används för båtnad respektive kostnad²⁴.

I ersättningshandboken visas också exempel som i härstammar från verkligheten men som tillrättalagts ur pedagogiskt syfte. Det första exemplet som är relevant ur vinstfördelningsperspektiv kallas "Nybildning av båtplatservitut". Här konstateras att ersättningen skall motsvara det som sker vid en frivillig överenskommelse. Eftersom det inte finns någon närmare praxis används den metod som tagits fram av Lantmäteriet, nämligen fördelning efter berörda fastigheters värdeförändring²⁵. Det andra relevanta exemplet benämns "Upphävande av vägservitut" och här sägs; "i avsaknad av kunskaper om hur två "normala parter" skulle ha resonerat förefaller det i detta fall rimligt att helt enkelt dela denna vinst lika mellan fastighetsägarna". Detta framstår som anmärkningsvärt då det vid upphävande av servitut är praxis att metoden vinstfördelning efter värdeförändring används.

Enligt Ersättningshandboken skall värdeförändringar relateras till ett markvärde. Gäller det en värdeminskning delas denna upp i två komponenter där den ena utgörs av fastighetens arealförlust och den andra av eventuella övervärden som till exempel skog. För att få fram värdet för arealförlusten kan ett marginalvärde (20 – 50 procent av genomsnittsvärdet för råtomtmark²⁶) användas. Därefter beräknas marknadsvärdet för övervärdena på tomtdelen. Efter detta läggs de båda värdena ihop och en jämförelse görs med fastighetens oskadade värde för att se om resultatet blivit rimligt.

Vidare står det i Ersättningshandboken att ortsprismetoden är den metod som bör användas för att beräkna marknadsvärdeförändringen. Detta kan dock bli svårt vid del av tomt (till exempel servitut) då värdeförändringen kan vara så liten att den ryms inom ortsprismetodens felmarginal. För sådana fall kan istället en direktuppskattning av värdeförändringen göras. Direktuppskattningen skall grundas på en marknadssimulering. Analys görs alltså av hur fastighetsmarknaden reagerar på åtgärden. Till hjälp kan till exempel kalkyler för hur fastighetsägarnas intäkter och kostnader påverkas användas. Enligt handboken skall värdeminskningen för den tjänande fastigheten bestämmas i princip enligt reglerna i expropriationslagen medan värdeökningen för den härskande fastigheten alltså blir skillnaden i marknadsvärde före respektive efter servitutsåtgärden.

²⁴ Dahlsjö, A

²⁵ Lantmäteriverket Meddelande 1978:1

²⁶ Bäckman S 2

2.3 Vinstfördelningsprinciper

För att ett servitut skall kunna bildas, flyttas eller upphävas tvångsvis krävs det att en vinst uppkommer i och med regleringen. För att få reda på om det uppkommer en vinst måste fastigheternas värdeförändringar bestämmas. Från den härskande fastighetens värdeökning dras den tjänande fastighetens värdeminskning och på detta sätt tas båtnaden fram. Från båtnaden skall vidare kostnaderna som följer med förrättningen dras, till exempel förrättningskostnaderna. När värdeminskningen och kostnaderna dragits från värdeökningen återstår vinsten som fastighetsregleringen gett upphov till och som ska fördelas mellan fastighetsägarna. Detta är en metod som återkommer i rättsfallen och förrättningar.

Som tidigare sagts skall vinstfördelning vara skälig (se kapitel 2.1.3). Vad som är skäligt måste bestämmas från fall till fall men med sikte på hur det skulle ha gått till vid en normal frivillig överlåtelse²⁷. Vanliga vinstfördelningsfall är vägservitut, ledningservitut mellan enskilda samt anläggningsupplåtelse som ligger utanför detaljplanlagda områden²⁸. Enligt praxis är det idag fyra metoder som används för att fördela vinst, nämligen likadelning, vinstfördelning efter värdeförändring, vinstfördelning med råge samt genomsnittsvärdeprincipen. Det skall dock observeras att när det gäller servitut är genomsnittsvärdeprincipen oftast inte tillämplig.

Principerna kan delas in i direkta och indirekta vinstfördelningsmetoder²⁹. Vid en direkt vinstfördelningsmetod beräknas både den tjänande fastighetens marknadsvärdeminskning och den härskande fastighetens marknadsvärdeökning. Detta gör att vinsten som fördelas har kunnat räknas ut med högre noggrannhet än vid användande av den indirekta metoden. Till de direkta metoderna hör likadelning och vinstfördelning efter värdeförändring. Vid den indirekta metoden fördelas vinsten indirekt utan att fastigheternas värdeförändringar måste beräknas exakt. Till de indirekta vinstfördelningsmetoderna hör vinstfördelning med råge och genomsnittsvärdeprincipen.

2.3.1 Likadelning

Principen innebär att vinsten delas lika mellan parterna³⁰. Fördelningsmetoden kan motiveras med att vinstfördelningssituationen bara uppkommer om båda parter bidrar och därför är det rättvist att vinsten också ska delas lika.

2.3.2 Vinstfördelning efter värdeförändring

Ett annat sätt att fördela vinsten är att se hur mycket de inblandade fastigheternas värde förändras av den aktuella åtgärden. Om den härskande fastighetens marknadsvärde ökar med till exempel 50 000 kronor och den tjänande fastighetens marknadsvärde minskar med 10 000 kronor skall den härskande fastigheten tilldelas 5/6 delar av vinsten och den tjänande skall tilldelas 1/6 av densamma³¹. För att beräkna hur vinsten skall fördelas mellan fastigheterna används den så kallade trollformeln vilken presenterades av

²⁷ prop 1991/92:127 s. 69

²⁸ Dahlsjö, A

²⁹ Sjödin, E 2006

³⁰ Sjödin, E 2002 s.103

³¹ Ibid

Lantmäteriet 1978³². Formeln ser ut som nedan då det gäller ett *upphävande* av servitut och ger alltså den totala ersättningen som skall utgå till den härskande fastigheten:

$$A + \frac{A * V}{A + B}$$

A = Värdeminskning för härskande fastighet

B = Värdeökning för tjänande fastighet

V = Båtnad

Formeln innebär således att den härskande fastigheten kompenseras för den marknadsvärdeminskning den drabbas av och även tilldelas en del av vinsten. Vinsten bestäms av hur stor värdet förändring som fastigheten bidrar med till fastighetsregleringen. Skall istället vinstfördelning efter värdet förändring beräknas vid ett *bildande* av servitut används formeln på samma sätt men bokstaven A i formeln är då värdeminskningen för den tjänande fastigheten och bokstaven B motsvarar värdeökningen för den härskande fastigheten.

2.3.3 Vinstfördelning med råge

Det finns ytterligare en metod för vinstfördelning som kallas "vinstfördelning med råge"³³. Denna metod innebär att det till avträdarens marknadsvärdeminskning görs ett påslag med x procent vilket då utgör den totala ersättningen. Metoden används då värdeökningen är mycket svår att uppskatta eller om den inte går att uppskatta alls³⁴. Denna metod kan sägas vara den som ligger närmast nuvarande lagstiftning. Värdeminskningen bestäms så exakt som möjligt i enlighet med 5 kap. 10 § 1st. fastighetsbildningslagen och sedan fördelas vinsten skäligt i enlighet med 5 kap. 10 § 3 st. fastighetsbildningslagen.³⁵ Frågan är om vinstfördelning med råge kan anses som en metod då den egentligen inte ger någon ledning om hur vinsten skall fördelas. Två olika förrättningslantmätare skulle kunna bedöma vinstfördelningen helt olika men ändå göra rätt enligt metoden.

2.3.4 Genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen innebär att en fastighets värde fördelas lika per kvadratmeter över hela fastigheten. Varje kvadratmeter är lika mycket värd och det har ingen betydelse var på tomten byggrätten placeras. Principen har sin grund i domen NJA 1956 s. 603 från Högsta domstolen, där en ny tomt hade bildats från två tomtedelar med olika ägare. Fallet handlade om hur värdet av den nybildade tomten skulle fördelas mellan de två tomtedelarna. Högsta domstolen ansåg att tomtmarken skulle få samma värde per kvadratmeter oberoende av var på tomten som byggnaden skulle placeras. Tomterna befann sig inom detaljplanlagt område.

³² LMV:s meddelande 1978:1

³³ Sjödin, E 2006

³⁴ Bäckman. S 2006 1

³⁵ Bäckman. S 2006 3

Det dröjde till 1989 innan genomsnittsvärdeprincipen blev vägledande även utanför detaljplanlagda områden. I NJA 1989 s. 431 (se kapitel 2.6.2) bestämde Högsta domstolen att ersättningen för en tomt utanför detaljplan skulle bestämmas till genomsnittsvärdet för råtomtmark. Ersättningen skall bestämmas från det genomsnittliga värdet av tomten innan det vidtagits några exploateringsåtgärder. Från vinsten som uppkommer på den nya tomten skall kostnader dras. Det är sedan denna nettovinst som fördelas mellan de berörda fastigheterna. Genomsnittsvärdesmetoden används när fördelningen kan härledas till en yta som till exempel en väg. Ibland finns det anledning att frångå metoden i vissa avseenden. Till exempel om det finns övervärden på fastigheter som skog eller grusfyndigheter. Dessa värden skall inte fördelas jämt över den nya tomten utan skall i sin helhet tillfalla den avträdande fastigheten där övervärdet återfinns³⁶. Skulle genomsnittsvärdeprincipen användas fullt ut här skulle det leda till en orättvis fördelning av vinsten.

Genomsnittsvärdeprincipen kan användas vid tomtbildning samt för tomttillbehör både inom och utom plan³⁷. Genomsnittsvärdeprincipen är endast tillämplig på de typer av servitut som kan härledas till en yta eftersom servitutet kan liknas vid överföring av mark³⁸. De yttäckande servitutet kan således liknas vid ett totalt ianspråktagande av mark och därför kan genomsnittsvärdeprincipen användas som vinstdelningsprincip för dessa typer av servitut. Det skall dock observeras att principen inte alltid ger ett skäligt resultat för alla typer av yttäckande servitut utan främst används principen på utfartsservitut.

Genomsnittsvärdeprincipen för vinstfördelning vid utfartsservitut går ut på att de kvadratmeter som tas i anspråk för servitutet tilldelas det genomsnittliga värdet för den härskande fastigheten med servitutet. Den ökning i värde som servitutsmarken får genom att omvandlas från att ha varit mark på den tjänande fastigheten till det högre värde som marken genererar på den härskande fastigheten tilldelas således den tjänande fastigheten som dennes del i vinsten. Det är viktigt att se till att ersättningen täcker den tjänande fastighetens marknadsvärdeminskning. Om servitutet går nära huset på tomten eller genom en värdefull del av trädgården kan marknadsvärdeminskningen bli större än om servitutet till exempel går längs fastighetsgränsen. Ersättningen får således inte understiga den tjänande fastighetens marknadsvärdeminskning men det är även viktigt att ersättningen inte överstiger den härskade fastighetens värdeökning. Inträffar detta måste jämkning enligt 5 kap. 11 § fastighetsbildningslagen utföras³⁹.

2.4 Vinstfördelningssituationer

2.4.1 Nybildning av servitut

Nybildning av servitut kan antingen vara ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall. Vid vinstfördelningsfallen kan vissa servitutstyper liknas vid tillbehör till tomtmark. För dessa fall brukar vinsten fördelas med

³⁶ Sjödin, 2002 s. 182

³⁷ Calbring, M 2005

³⁸ Sjödin, E 2006

³⁹ Ibid

genomsnittsvärdeprincipen⁴⁰ (se kap 3.3.4). Den tjänande fastigheten skall bli ersatt för sin marknadsvärdeminskning, samt få en del av vinsten som uppstår på den härskande fastigheten. För andra nybildningsfall finns det inte någon metod som uttalat är etablerad som norm.

2.4.2 Ändring

En ändring av ett servitut kan till exempel innebära en ändring av användandet eller en flyttning av servitutsområdet. Ändringen kan ses som ett upphävande av det gamla servitutet och sedan nybildande av ett annat servitut⁴¹. Ibland blir det ingen skillnad i marknadsvärde vid ändring av servitut och då kan den härskande och den tjänande fastigheten kvitta ersättningarna mot varandra. Om marknadsvärdet förändras får ersättningen bestämmas utifrån vilken typ av servitut det är som ändras. Ingen praxis finns således i dagsläget.

2.4.3 Upphävning

Vid upphävning av servitut brukar vinsten fördelas i proportion till respektive fastighets värdeförändring⁴². Metoden används främst vid upphävandet av servitut som inte längre är lika nyttiga för den härskande fastigheten som de var vid bildningen av servitutet⁴³. Vid upphävande av servitut är det den tjänande fastigheten som tjänar mest på upphävandet och då anses det skäligt att denna också skall få störst andel av vinsten⁴⁴.

2.4.4 Utfartsservitut

Utfarter kan liknas vid marköverföring för del av tomt⁴⁵. Alltså kan genomsnittsvärdeprincipen användas för dessa fall, åtminstone för utfartsservitut i detaljplanlagda områden. Där kan det antas att vägmark vid en frivillig uppgörelse kan anses vara värd lika mycket som tomtmark. I områden som ej är detaljplanlagda är det dock inte lika troligt att vägmark skulle få ett lika högt värde som tomtmark vid en frivillig uppgörelse. Genomsnittsvärdet används av Lantmäteriet som utgångspunkt men ersättningen får bestämmas från fall till fall om metoden skulle leda till en oskälig ersättning.

2.4.5 Parkeringsplatser och garage

Parkeringsplatser och garage behandlas vanligen som utfarter och således kan genomsnittsvärdeprincipen användas vid vinstfördelning inom detaljplanlagda områden.⁴⁶ Detta blir dock inte alltid rättvist och värdeökningen för den härskande fastigheten blir då lägre än genomsnittsvärdet och principen blir olämplig att använda. Någon alternativ princip som borde användas istället finns ej med i de direktiv Lantmäteriet ger i Ersättningshandboken.

⁴⁰ Kalbro, T 1993 s. 84

⁴¹ Ibid

⁴² Ibid

⁴³ Ibid s. 88

⁴⁴ Dahlsjö, A

⁴⁵ Ibid

⁴⁶ Ibid

2.4.6 Ledningar

Ledningsrättslagen är ej tillämplig för enskilda ledningar. Rättighet för dessa kan istället skapas genom servitut enligt fastighetsbildningslagen. För dessa fall skall vinstfördelning göras. Hur vinsten skall fördelas får dock bestämmas från fall till fall⁴⁷. Genomsnittsvärdeprincipen kan inte tillämpas då ledningen inte går att härleda till en yta.

2.4.7 Vatten- och avloppsanläggningar

VA-frågan kan oftast lösas inom den egna fastigheten men detta kan vara en kostsam lösning varför det kan vara bättre att genom servitut ge rätt till den härskande fastigheten att lösa problemet på grannfastigheten. Genomsnittsvärdeprincipen kan inte användas eftersom detta skulle leda till en orättvis fördelning av vinsten. Det finns dock ingen annan princip som generellt kan används för VA - servitut utan vinstfördelningen får bestämmas från fall till fall men då intrånget är relativt litet anses det ofta skäligt att fördela efter värdeförändring⁴⁸.

2.5 Undersökning rörande frivillig överenskommelse

Vinstfördelningen skall återspegla hur en frivillig överenskommelse skulle se ut. Frivilliga överenskommelser ser naturligtvis alltid väldigt olika ut och är väldigt situationsberoende samt även beroende på deltagande personer. Vid Kungliga Tekniska Högskolan har en undersökning^{49 50} rörande just frivillig överenskommelse gjorts. Lind och Kalbro som var upphovsmän till experimentet tog fram ett antal exempel. Det de ville återskapa var hur människor tänker och resonerar om hur vinsten bör fördelas i fastighetsregleringssituationer. Det viktiga i experimentet var inte detaljerna i de enskilda fallen utan att se hur människor resonerar kring liknande fall och om detta kunde ge en bild av hur det kan se ut i verkligheten.

Undersökningen gick ut på att studenter från KTH fick en möjlighet att tjäna pengar. Pengarna skulle fås endast om två personer sittande i olika rum och ovetande om vem den andra var kunde överens om ersättningen i ett tilldelat fall som rörde vinstfördelning. Ju mer ersättning de kunde argumentera till sig i sitt fall desto mer kunde de tjäna i reella pengar.

Undersökningen visar att resultatet vid frivillig överenskommelse inte exakt motsvarar resultaten när de vinstfördelningsprinciper som presenterats i kapitel 2.3 används. Slutsatsen som kan dras ur Kalbro och Linds undersökning är att vid en frivillig överenskommelse tenderar ersättningen att hamna mitt emellan köparens och säljarens bästa position. Det vill säga att vid en förhandling vid en situation där båda parter vill ha en överenskommelse sker det i två steg, nämligen att båda parter presenterar vad som är bäst för den egna parten och därefter möts på halva vägen.

⁴⁷ Dahlsjö, A

⁴⁸ Ibid

⁴⁹ Kalbro, T 1

⁵⁰ Kalbro, T 2

2.6 Rättsfallsprinciper

I detta kapitel presenteras två viktiga fall från Högsta domstolen som har haft påverkan på vinstfördelningen.

2.6.1 NJA 1981 s. 733

För upphävande av servitut som blivit obehövliga utgår ingen ersättning.

Ett jaktservitut hade upphävts genom fastighetsreglering då det blivit obehövt för den härskande fastigheten. Flera servitut upphävdes under förrättningen men det som överklagades vara bara frågan om vilken ersättning som skulle utgå för jaktservitutet. Den härskande fastigheten var en jordbruksfastighet och servitutet som gällde jakt för husbehov hade uppkommit 1896. Vid tiden för förrättningen bedrevs det inte längre något jordbruk på fastigheten utan den användes som fritidsboende. Ägaren till fastigheten utnyttjade fortfarande jakträtten.

Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att ersättning skulle utgå med 18 000 kronor till den härskande fastigheten för jaktservitutet. En överlantmätare yttrade sig i frågan och menade att eftersom fastighetsägaren hade nyttjat servitutet ända sedan det bildades hade det ett ekonomiskt värde för den härskande fastigheten och detta värde skulle ersättas. Jakträtten hade utnyttjats av fastighetsägaren men även av andra personer som var bosatta på andra platser i landet. Detta användningssätt ansåg tingsrätten stred mot syftet med servitutsupplåtelsen. Enligt äldre lagstiftning, 7 § servitutslagen, kunde servitut förklaras förfallet om det blivit onyttigt och enligt doktrinen skulle då ingen ersättning utgå. Tingsrätten ansåg att inga ändringar kring detta hade gjorts i och med fastighetsbildningslagen och ansåg därför att ingen ersättning skulle utgå för det upphävda jaktservitutet.

Hovrätten menade att då den härskande fastigheten fram till upphävandet hade utnyttjat servitutet utan någon invändning från den tjänande fastigheten var servitutet till nytta för den härskande fastigheten. Fastigheten användes dock inte längre som jordbruksfastighet och därför hade servitutet blivit onyttigt för fastigheten, vilket emellertid inte betydde att servitutet var utan ekonomisk betydelse för den härskande fastigheten som ansågs minska i värde i och med upphävandet av jaktservitutet. Hovrätten var enig med fastighetsbildningsmyndigheten om en total ersättning på 24 000 kronor (varav 18 000 kronor för jaktservitutet) skulle utgå till den härskande fastigheten. Högsta domstolen förde samma diskussion som tingsrätten gjort kring 7 § servitutslagen där servitut som blivit onyttiga inte gav rätt till ersättning om de upphävdes. Även Högsta domstolen hade uppfattningen att dessa förhållanden inte hade ändrats i och med införandet av fastighetsbildningslagen. Diskussionen ledde fram till att Högsta domstolen ansåg att ett servitut som blivit obehövt och blivit upphävt inte gav någon rätt till ersättning. Den härskande fastigheten i det aktuella fallet fick således ingen ersättning för det upphävda jaktservitutet.

2.6.2 NJA 1989 s. 431

I detta rättsfall beslutade Högsta domstolen att genomsnittsvärdeprincipen skall användas vid ersättning för fastighetsreglering för överföring av markområden till bebyggda tomter utanför detaljplanelagt område.

Området som överfördes i detta fall utgjordes av både land och vatten. De tillträdande fastigheterna hade redan innan förrättningen rätt att använda landremsan mellan fastigheterna och vattnet. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att en ersättning om 1 kronor och 10 öre per kvadratmeter skulle utgå till den avstående fastigheten. För att komma fram till denna ersättning hade fastighetsbildningsmyndigheten tilldelat respektive område som ingick i regleringen ett likvidvärde som motsvarade marknadsvärdeminskningen för den avstående fastigheten. På detta sätt hamnade hela vinsten hos de tillträdande fastigheterna.

Tingsrätten ansåg att detta inte var en skälig vinstfördelning och beslutade att den skulle ändras så att den avträdande fastigheten också fick en del av vinsten. Tingsrätten ansåg att den mest skäliga vinstfördelningen i ett fall där båda parter kan ansöka om förrättningen är en likadelning av vinsten. I detta fall var det dock bara de tillträdande parterna som kunde ansöka om förrättningen och då ansåg inte tingsrätten att den avträdande fastigheten skulle ha rätt till lika stor del av ersättningen då en annan fastighetsägare tagit initiativ till regleringen. Då skulle det vara skäligare med vinstfördelning efter värdeförändring. I detta fall hade dock de tillträdande fastigheterna sedan länge nyttjat marken och därför var en likadelning av vinsten skälig.

Hovrätten ansåg att för att få enkla regler vid ”värdering av mark som skall ingå i tomt” bör genomsnittsvärdeprincipen användas förutom där den leder till ett oskäligt resultat. I detta fall var dock genomsnittsvärdet betydligt högre än det marginella värde som den överförda marken hade för respektive fastighet och därför gick det inte att använda genomsnittsvärdeprincipen. Ersättningen bestämdes istället till respektive mottagande fastighets värdeökning vilket ledde till att hela vinsten tillföll den avträdande fastigheten. Högsta domstolen bad Lantmäteriet att yttra sig i målet. Lantmäteriet gjorde en genomgång av de olika vinstfördelningsprinciper som står till buds vid marköverföring till användning för enskilt byggande. Det fastslås att det inom detaljplanelagda områden råder rättspraxis från rättsfallet NJA 1956 s 603 där Högsta domstolen konstaterade att genomsnittsvärdeprincipen skulle användas vid marköverföring inom detaljplanelagda områden. Detta gäller både för områden med och utan fastighetsplan. Lantmäteriet diskuterade olika möjligheter för vinstfördelning som råder utanför detaljplan.

Hela eller största delen av vinsten tillfaller tillträdaren:

Detta synsätt överensstämmer med expropriationslagen där avträdaren bara skall bli ersatt för sin marknadsvärdeminskning. Bakgrunden till detta synsätt är att det är tillträdaren som tar initiativ till regleringen och borde därför få större del av vinsten.

Vinsten fördelas lika:

Denna fördelning av vinsten används med motiveringen att det är så det skulle ha gått till vid en frivillig överenskommelse och att det därför är rättvist.

Hela eller större delen av vinsten tillfaller avträdaren:

Denna vinstfördelning kan användas med motiveringen att det skulle vara oskäligt att tvinga en fastighetsägare att avstå mark utan att få en stor del av ersättningen. Lantmäteriet menar också att marken kan ses som råtomtmark i värderingshänseendet. Marken har då fått ett högre värde vid det tillfälle det insågs att marken lämpade sig bättre som tomtmark för enskilt byggande vilket är i likhet med synsättet som används för genomsnittsvärdeprincipen. Även här motiveras metoden med att den skulle vara vanligast vid en frivillig överenskommelse.

Därefter diskuterade Lantmäteriet att det måste skapas entydiga regler för hur vinst skall fördelas då det ansågs orimligt att liknande situationer skulle kunna leda till helt olika ersättningar. Entydiga regler är också bra för att sakägare skall veta vad de kan begära vid frivilliga upplåtelse. Det ansågs inte skäligt att hela eller större delen av vinsten skulle tillfalla tillträdaren då det inte överensstämde med vad som skulle ha skett vid en frivillig upplåtelse. Istället skulle en likadelning av vinsten kunna anses mer rättvis. Under dessa förhållanden måste dock vinsten bestämmas och det skulle krävas att båda parter kan bedöma marknadsvärdeförändringarna på de berörda fastigheterna. Det anses inte vara troligt att detta skulle ske vid en överenskommelse. Lantmäteriet anser att det troligaste skulle vara ”att mark som överförs till tomt i första hand skall värderas som tomtmark”. Då ligger det också nära till hands att använda genomsnittsvärdeprincipen som huvudregel vid vinstfördelning vid marköverlåtelser. Ersättningen får dock aldrig överstiga det marginella värdet för området för den tillträdande fastigheten eller understiga det marginella värdet för den avträdande. I dessa fall måste ersättningen jämkas. Om det är så att den tillträdande fastigheten ensam står för förrätningskostnaderna bör genomsnittsvärdet bestämmas med avdrag för dessa.

Lantmäteriet ansåg således att genomsnittsvärdeprincipen skulle användas vid marköverföring utanför detaljplan, dock med undantaget att ersättningen skall jämkas om principen leder till ett oskäligt resultat. I det aktuella fallet ansågs genomsnittsvärdeprincipen ge ett oskäligt resultat och en jämkning borde därför göras i enlighet med vad hovrätten beslutat. Högsta domstolen höll med Lantmäteriet och fastställde hovrättens utslag vilket gjorde genomsnittsvärdeprincipen till norm för vinstfördelning vid marköverföring även utanför detaljplanelagda områden.

Analys: Tingsrättens resonemang kring likadelning av vinsten verkar vid första anblicken skäligt men vid närmare eftertanke inses det snabbt att nästan all fastighetsreglering kan ske på båda parter initiativ. Det är dessutom väldigt ovanligt att den avträdande fastigheten skulle ansöka om att reglera bort mark från sin fastighet. Likadelning anses då oskäligt då ansökan om reglering nästan alltid sker på den tillträdande fastighetens begäran. Lantmäteriets diskussion i Högsta domstolen är intressant och givande samt troligen tillämplig i de flesta vinstfördelningssituationer. Kommentaren om att skapa entydiga regler för vinstfördelning är en intressant tanke men frågan är varför ingenting har gjorts för att förverkliga målsättningen i de flesta vinstfördelningssituationer. Domen resulterade alltså i att genomsnittsvärdeprincipen kan användas. Principen är även tillämplig på vissa fall av servitutsåtgärder, till exempel vid utfartsservitut eftersom sådana kan ses som nästan ett totalt ianspråktagande av mark.

3 Rättsfallsstudie

I detta avsnitt följer en studie av rättsfall som behandlar vinstfördelning och som är hämtade från Lantmäteriets rättsfallsregister. Rättsfallen är uppdelade efter dels de servitut som är obehövliga och dels efter vilken vinstfördelningsmetod som använts. Dessutom är de uppdelade beroende på om rättsfallen avgjorts före eller efter 1993 då ersättningsreglerna förtydligades i fastighetsbildningslagen. Även innan 1993 gällde att vinstfördelning skulle ske men det beskrevs inte med samma tydlighet i domskälen. De fall som avgjordes strax efter 1993 kan vara påbörjade innan lagändringen trädde i kraft och därför troligen avgjorda med den gamla lagstiftningen.

3.1 Obehövliga servitut

3.1.1 Rättsfall före 1993

V78:3

Fallet gällde ett servitut för vattentäkt som ansågs onyttigt eftersom den härskande fastigheten dels skaffat egen brunn och dels anslutits till kommunalt VA. Fastigheten hade ett stort vattenbehov vilket berodde på att det bedrevs lantbruksverksamhet på fastigheten. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg inte att någon skada uppkom för den härskande fastigheten och beslutade att ingen ersättning skulle utgå. Fastighetsdomstolen ansåg dock att skada uppkom och att ersättning skulle utgå och motiverade sitt ersättningsbeslut som följer. Den tjänande fastigheten fick all nytta av servitutets upphävande och fick därmed stå för alla kostnader (förrättningskostnader) samt utge ersättning till den härskande fastigheten för deras förlust. Denna ersättning bestämdes till 1 000 kronor. Målet avslutades i hovrätten. Hovrätten tyckte liksom fastighetsbildningsmyndigheten att någon skada inte uppkom och beslutade att ingen ersättning skulle tilldelas den härskande fastigheten.

Analys: Tingsrätten anser att vinstfördelning efter värdeförändring skall användas eftersom det gäller ett upphävande av servitut. Detta fall avgörs dock på om servitutet anses vara behövt eller inte. I detta fall kommer hovrätten fram till att servitutet inte är till nytta och beslutar därför att ersättning inte skall utgå, vilket överensstämmer med praxis.

V90:6

Målet gällde upphävandet av ett mulbetesservitut. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att ingen ersättning skulle utgå. Tingsrätten ändrade fastighetsbildningsmyndighetens beslut och bestämde att den härskande fastigheten skulle få 2 000 kronor i ersättning från den tjänande fastigheten. Tingsrätten menade att den härskande fastigheten hade användning av servitutet även om jordbruket inte var en heltidssysselsättning. Vidare ledde upphävandet till en fördel för den tjänande fastigheten vilket i sin tur gav upphov till en regleringsvinst som den härskande fastigheten skulle få ta del av. Beloppet kunde endast bestämmas genom en skälighetsuppskattning. Hovrätten upphävde tingsrättens beslut om att ersättning skulle utgå för upphävandet av mulbetesservitutet. Hovrätten ansåg att det angivna området för servitutet inte var lämpligt för bete och då kunde inte upphävandet leda till någon förlust som kunde

påverka fastighetens marknadsvärde. Det ansågs inte heller uppkomma någon fördel för den tjänande fastigheten och således fanns det inte heller någon regleringsvinst av betydelse att fördela. Ingen ersättning utgick.

Analys: Hovrättens resonemang handlar om att servitutet har blivit obehövt, och i sådana fall skall således inte heller ersättning utgå. I detta fall blir det en bedömningsfråga om servitutet verkligen är obehövt. I många fall är det lättare att se om servitutet blivit obehövt då till exempel en gammal väg blivit ersatt med en ny. Ett vägservitut är troligen nästan alltid behövt så länge det är den enda möjligheten för en fastighet att ansluta till en allmän väg, men ett mulbetesservitut anses kanske i dagsläget aldrig som en grundläggande nödvändighet för en fastighet. I de fall som rätten till till exempel bete anses som nödvändigt för en jordbruksfastighet kan det säkerställas på annat sätt, till exempel genom nyttjanderätt. Även om servitut inte är det lämpligaste sättet för en fastighet att få rätt till bete innebär rätten en tillgång för fastigheten och borttagande av denna kommer leda till en marknadsvärdeminskning som borde ersättas vid ett upphävande. Svårigheten utökas av att inga mulbetesservitut tillskapas längre. Alltså ses inte mulbetesservitut som ett lämpligt redskap för att säkerställa betesrätten och detta kan kanske påverka ersättningsbesluten.

V91:15

Ett servitut för vattentäkt upphävdes då den härskande fastigheten blivit ansluten till det kommunala VA-nätet. Även den tjänande fastigheten blev ansluten till nätet vid samma tidpunkt. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg att servitutet blivit onyttigt eller av ringa betydelse för den härskande fastigheten. De bedömde även att upphävandet inte hade någon negativ inverkan på fastighetens marknadsvärde och beslutade därför att ingen ersättning skulle utgå. Tingsrätten höll med fastighetsbildningsmyndigheten och ansåg att servitutet blivit obehövt på grund av att fastigheten anslutits till det kommunala VA-nätet. Inte heller de ansåg att den härskande fastigheten hade någon rätt till ersättning. Tingsrätten pekade på rättsfallet NJA 1981 s 733 (se kapitel 2.6.1) som säger att servitut som upphävs för att de blivit obehövt inte ger den härskande fastigheten någon rätt till ersättning. Fallet överklagades men hovrätten höll med tingsrätten och lämnade klagande utan bifall. Ingen ersättning utgick således till den härskande fastigheten.

Analys: Ett tydligt exempel på hur obehövt servitut behandlas.

3.1.2 Rättsfall efter 1993

V94:11

Förrättningen gällde upphävandet av ett utfartsservitut. Den härskande fastigheten hade bostad som ändamål men var obebyggd. Inte heller servitutsutfarten var anlagd. Dessutom hade en ny byggnadsplan antagits som säkrade den härskande fastighetens utfart över ett annat område. Enligt den nya byggnadsplanen kunde heller inte den tjänande fastigheten utnyttjas fullt ut om servitutet kvarstod. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att ingen ersättning skulle utgå till den härskande fastigheten då servitutet blivit onyttigt på grund av den nya utfarten i byggnadsplanen. Som stöd för detta hänvisade myndigheten till rättsfallet NJA 1981 s 733 (se kapitel 2.6.1). Fastighetsbildningsmyndigheten pekade också på att det ingenstans

i förarbetena står skrivet att ersättning skall utgå för upphävandet av servitut som blivit onyttiga.

Eftersom det bara var den tjänande fastigheten som hade nytta av förrättningen beslutade fastighetsbildningsmyndigheten att den tjänande fastigheten ensam skulle stå för förrättningskostnaderna. Hela vinsten gick således till den tjänande fastigheten. Fastighetsbildningsmyndigheten påpekade också att för servitut som upphävs som fortfarande är till behov för den härskande fastigheten, eller om inga ändrade förhållande inträtt så är huvudregeln enligt rättspraxis att regleringsvinsten skall fördelas i förhållande till värdeminskningen på den härskande fastigheten och ökningen på den tjänande. För att bestämma regleringsvinsten som skall fördelas skall marknadsvärdeminskningen på den härskande fastigheten samt förrättningskostnaderna dras av värdeökningen på den tjänande fastigheten. Förrättningen överklagades men både tingsrätten och hovrätten höll med fastighetsbildningsmyndigheten och klagandes yrkande lämnades utan bifall.

Analys: Återigen ett solklart exempel på att servitut som blivit obehövligen ej ger någon rätt till ersättning. Fastighetsbildningsmyndigheten använder metoden vinstdelning efter värdeförändring eftersom det gäller ett upphävt servitut i överrensstämmelse med praxis men fallet avgörs på att hovrätten tycker att servitutet är obehövt.

V 00:7

Fallet gällde överföring av mark samt upphävandet av ett officiärservitut för utfartsväg. Fastighetsbildningsmyndigheten använde sig av en värderare för att bestämma ersättningen. Värderaren menade att servitutet saknade värde då nya vägar anlagts sedan servitutet bildats och att ingen ersättning därför skulle utgå. Värderaren hänvisade till rättsfallet NJA 1981 s. 733 (se kapitel 2.6.1). Fastighetsbildningsmyndigheten höll med värderaren om att ingen ersättning skulle utgå för det upphävda servitutet. Även tingsrätten och hovrätten höll med fastighetsbildningsmyndigheten på servitutspunkten.

Analys: Se tidigare exempel på obehövligen servitut.

3.2 Vinstfördelning efter värdeförändring

3.2.1 Rättsfall före 1993

V82: 27

Den tjänande fastigheten ansökte hos fastighetsbildningsmyndigheten om att servitut avseende rätt till brännved, virke till hushåll, mulbete och väg skulle upphävas. Fastighetsbildningsmyndigheten upphävde samtliga servitut och ålade den tjänande fastigheten att betala ersättning om 2 600 kronor till fastighet A och 2 100 kronor till fastighet B, vilka var härskande fastigheter. De härskande fastigheternas ägare överklagade fallet. Fastighetsdomstolen gav dem rätt i det avseendet att ett vedservitut till förmån för fastighet B skulle få vara kvar. Två olika värderingar vilka grundades på beräkningar om hur mycket veden ansågs vara värd ställdes mot varandra varav det ena ansågs rimligt. Ersättningarna för servituten bestämdes till 2 800 kronor för fastighet A respektive 1 000 kronor för fastighet B. När fallet överklagades bestämde hovrätten istället ersättningarna till 8 600 kronor för fastighet A och 2 000 kronor till fastighet B.

Hovrätten menade att ersättningen skulle grundas på likvidvärdering och att värderingen skulle ske med hänsyn till de förändringar i tjänande och härskande fastigheternas marknadsvärde som uppkom. Då annan utredning saknades måste marknadsvärdena beräknas med avkastningskalkyler. Ett belopp framräknat på ett sådant sätt grundas på skälighetsuppskattningar och blir inte exakt, enligt hovrätten. Servitutens totala negativa värden beräknades till 16 800 kronor. För fastighet A beräknades det positiva värdet till 7 600 kronor och för fastighet B beräknades det till 2 100 kronor. Båtnaden av att ta bort servituten blev således 7 100 kronor. Vinsten som skulle fördelas blev 3 600 kronor efter borträknande av förrättningskostnader. Trollformeln (se kapitel 2.3.2) användes för att beräkna hur stor del av vinsten de härskande fastigheterna skulle tilldelas. Metoden som användes var alltså vinstfördelning efter värdeförändring.

Analys: Vid upphävande av servitut används vinstfördelning efter värdeförändring som utgångspunkt, så även i detta fall. Det viktiga i detta fall är principen som används. Att ersättningen grundas på skattningar och inte är exakt visar även på att alla fall är olika och att det sunda förnuftet skall användas, det vill säga en skälighetsbedömning skall göras i enlighet med lagtexten. Vinstfördelningen skall ju efterlikna den frivilliga överenskommelsen.

V90:11

Förrättningen gällde upphävandet av skogsfångsservitut. Det var många olika fastigheter inblandade men alla hade ej rätt att överklaga. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade om följande ersättning till de härskande fastigheterna:

Fastighet A, 7 000 kronor
Fastighet B, 8 000 kronor
Fastighet C, 5 000 kronor
Fastighet D, 4 000 kronor

Ersättningen beräknades fram med hjälp av Lantmäteriets schablonmetod, där den härskande fastighetens marknadsvärdeminskning härleddes ur beräkningar från de tjänande och de härskande fastigheternas avkastningsvärdeförändringar. Till dessa framräknade värden lades del av regleringsvinsten. Förrättningskostnaderna bestämdes till 3 000 kronor per fastighet. Tingsrätten ändrade fastighetsbildningsmyndighetens beslut genom att fastställa ny ersättning till de härskande fastigheterna. Servitutens värde för de härskande fastigheterna bestämdes enligt LMV:s metod, men med justerade ingångsvärden, och till servitutsvärdena lades en del av regleringsvinsten enligt följande:

	<i>Servitutsvärde</i>	<i>Ersättningsbelopp</i>
Fastighet A	7 000 kronor	8 500 kronor
Fastighet B	7 740 kronor	9 500 kronor
Fastighet C	4 200 kronor	5 500 kronor
Fastighet D	3 500 kronor	4 500 kronor

Hovrätten ändrade på tingsrättens beslut och bestämde istället ersättningen till 13 000 kronor till Fastighet B och 7 550 kronor till Fastighet C. De andra fastighetsägarna

överklagade inte tingsrättens beslut. Hovrätten påpekade att båtnadsprövning skulle göras och att båtnaden utgjordes av skillnaden mellan de negativa och positiva värdena som regleringen medförde. Förrättningskostnaderna skulle också tas i beaktande. Hovrätten tyckte inte att båtnadsberäkningen skulle utföras med de riktiga förrättningskostnaderna eftersom de kunde variera så mycket. Istället räknade de på en "normalkostnad" som förvisso hade sin grund i det aktuella fallet men som bortsåg från variationer i förrättningskostnaderna som berodde på de överklagande, sakägares agerande med mera. Normalkostnaden i detta fall sattes till 3 000 kronor.

En kapitaliseringsprocent om fem procent användes vid beräkningen för att få fram en rimlig nivå på marknadsvärdet av skogsfastigheter. Kapitaliseringsprocenten används för att få fram nuvärdet av framtida avkastningar. Båtnaden beräknades utifrån förlorade intäkter för byggnadsvirke, ved samt kostnader för störningar i driften. Värdet för tjänande och härskande fastigheter räknades ut. Hovrätten ansåg att en proportionell vinstfördelning skulle ske. Ersättningen beräknades enligt trollformeln (se kapitel 2.3.2) och fördelades således proportionerligt mellan tjänande och härskande fastigheter, alltså vinstfördelning efter värdeförändring.

Analys: Hovrättens resonemang kring förrättningskostnaderna framstår som lite märkligt. Varför använda sig av ett schablonvärde när det redan finns ett värde framtaget? Att göra så borde leda till ett felaktigt resultat. I extrema fall, till exempel då förrättningen dragit ut på tiden och kostnaden blivit onödigt stor och hela båtnaden äts upp, kan det säkert vara på sin plats med ett normalvärde men i detta fall verkar det inte ha varit nödvändigt. Användningen av schablonvärde för förrättningskostnaderna kanske är vanligare vid indirekt vinstdelning då inte alla värden beräknas exakt. Vinsten fördelas efter värdeförändring vilket anses som det normala vid upphävande av servitut.

V90:15

Den härskande fastigheten hade haft ett vägservitut som skulle upphävas och istället skulle den få ett servitut på en annan fastighet än den tjänande. Denna väg blev 20 meter längre än den gamla. Tingsrätten beslutade att ägaren till den tjänande fastigheten skulle betala 5 800 kronor till den härskande fastigheten för ökade väganläggningskostnader. Tingsrätten fann att det uppkom en betydande värdeökning på den tjänande fastigheten tack vare det upphävda servitutet. Vinsten uppskattades till 25 000 kronor. Den tjänande fastigheten stod för hela förrättningskostnaderna på 15 000 kronor. Dessa räknades bort från vinsten. Kvar var då 10 000 kronor som tingsrätten beslutade skulle delas lika mellan parterna.

Hovrätten fastställde tingsrättens beslut i ersättningsfrågorna. Enligt hovrättens skäl skall, enligt rättspraxis, regleringsvinsten när ett servitut upphävs fördelas i förhållande till den härskande fastighetens värdeminskning samt den tjänande fastighetens värdeökning. Värdeminskningen på den härskande fastigheten samt förrättningskostnaderna drogs ifrån värdeökningen på den tjänande fastigheten och det den resterande vinsten fördelades.

Analys: Fördelning skedde efter principen om fördelning av regleringsvinsten enligt värdeförändring. Just i detta fall råkade det bli så att värdeökningen för den tjänande

fastigheten och värdeminskningen för den härskande fastigheten bedömdes som lika stora vilket gjorde att vinsten delades lika mellan parterna. Det anmärkningsvärda är hur hovrätten kan anse att värdepåverkan av att få 20 meter längre utfartsväg skulle vara lika stor som att slippa den belastning som ett vägservitut utgör. 20 meter längre väg borde vara av marginell betydelse i jämförelse. Hela förrättningskostnaden betalades av den tjänande fastigheten enligt lagtexten gällande fördelning av förrättningskostnaderna skall fördelning ske efter vad som anses vara skäligt, dock med hänsyn till den nytta respektive fastighet har av förrättningen. I detta fall borde förrättningskostnaderna enligt det resonemanget delas lika mellan parterna. Det skulle kunna vara så att beslutsfattarna inte använt samma resonemang vid kostnadsfördelningen som vid vinstfördelningen och att de därför tog hänsyn till att den tjänande fastigheten påverkas mer av förrättningen. Inga resonemang förs om detta. Det kan vidare vara så att parterna kommit överens om kostnadsfördelningen i samband med förrättningen.

3.2.2 Rättsfall efter 1993

V99:1

Målet gällde upprättande av servitut för en brygga. Både den tjänande och den härskande fastigheten var belägna på en och samma ö. Tillgång till brygga var nödvändigt för att kunna ta sig till och från fastigheterna till fastlandet. Lantmäteriet begärde en värdering av servitutsupplåtelsen för att bestämma ersättningen, Lantmäteriet beslutade om en annan ersättning än den som stod i värdeutlåtandet, men samma princip för vinstfördelning (likadelning) användes. Att likadelning användes som vinstfördelningsprincip grundades på olika rättsfall, bland annat V 96:1 (se kapitel 3.4.2) och V 97:7 (se kapitel 3.3.2). Marknadsvärdeminskningen på den tjänande fastigheten bedömdes till 50 000 kronor. Servitutsupplåtelsen var i princip en bekräftelse på rådande förhållanden men detta bortsågs ifrån.

Värdeökningen på den härskande fastigheten bedömdes till 135 000 kronor och grundades på vad det skulle kosta att anlägga en motsvarande brygga på en annan plats på ön. Förrättningskostnaderna uppgick till 17 000 kronor. Vinsten som skulle fördelas blev då 68 000 kronor (135 000 – 50 000 – 17 000). Då vinsten delades lika innebar det att varje part skulle få 34 000 kronor av vinsten. Den tjänande fastigheten bedömdes således ha rätt till 84 000 kronor i ersättning. Fastighetsbildningsmyndigheten bedömde att servitutet skulle leda till en marknadsvärdeminskning på den tjänade fastigheten på 50 000 kronor, medan den skulle leda till en marknadsvärdehöjning på 120 000 kronor på den härskande fastigheten. Förrättningskostnaderna bedömdes till 20 000 kronor. Regleringsvinsten som skulle fördelas blev enligt fastighetsbildningsmyndigheten således 100 000 kronor. 50 000 kronor av dessa skulle ersätta den tjänade fastighetens marknadsvärdeförlust. 50 000 kronor fanns då kvar att fördela. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg att en likadelning var rättvis och den tjänande fastigheten tilldömdes 75 000 kronor i ersättning för servitutet.

Tingsrätten ändrade fastighetsbildningsmyndighetens beslut och bestämde istället ersättningen till 116 000 kronor. Båda parterna hade anlitat varsin sakkunnig angående priset för att anlägga en brygga. Den tjänande fastighetens sakkunnig sa att det skulle kosta 190 000 kronor och den härskande fastighetens sakkunnig sa att det skulle kosta

120 000 kronor. Tingsrätten ansåg inte att det fanns någon anledning att säga att den ena partens värdeutlåtande var mera riktigt än den andra partens och bestämde därför att anläggningskostnaden skulle vara ett värde mittemellan de två, alltså 155 000 kronor. Från regleringsvinsten skulle den tjänade fastighetens marknadsvärdeminskning, 50 000 kronor, samt förrättningskostnaderna, 17 000 kronor, dras. Kvar fanns då 88 000 kronor att fördela. Tingsrätten påpekade att det inte är ovanligt att vinsten fördelas lika men att det dock ej ansågs rättvist i det aktuella fallet. Eftersom användningen av den härskande fastigheten var så beroende av servitutet ansåg tingsrätten att den större delen av vinsten skulle tillfalla den tjänande fastigheten. Det ansågs skäligt att $\frac{3}{4}$ av vinsten skulle tillfalla den tjänande fastigheten, det vill säga 66 000 kronor. Den tjänande fastigheten fick således 116 000 kronor i ersättning.

Analys: Tingsrätten ansåg inte att likadelning eller fördelning efter värdeförändring skulle ske. Då servitutet var av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten användes en slags omvänd fördelning efter värdeförändring. Eftersom den härskande fastigheten var så beroende av servitutet ansågs det inte att den också skulle kunna tilldelas stor del av båtnaden. Då den tjänande fastigheten bidrog så mycket till den härskande fastigheten ansågs det skäligt att den skulle ersättas för detta. Här faller de utanför de vedertagna vinstfördelningsprinciperna men hamnar troligen mycket nära vad som skulle ha skett vid en frivillig överenskommelse, vilket stämmer helt överens med lagstiftningen. Tingsrätten diskuterar likadelning, en princip de anser vara vanlig.

3.3 Likadelning

3.3.1 Rättsfall före 1993

V92:10

Målet gällde upphävande av skogsfängs-, mulbetes- samt jakt- och fiskeservitut. Den härskande fastigheten användes vid bildandet av servituten som permanentbostad. Förhållandena ändrades emellertid och vid tiden för förrättningen användes fastigheten endast för fritidsändamål. Enligt 15 § 2 st. lagen om införande av fastighetsbildningslagen finns det inget stöd för att bevara ett vedservitut om fastigheten inte används för permanentboende. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg därför att servitutet inte längre var behövligt för den härskande fastigheten. Dock hade fastigheten fortfarande ett visst behov av byggnadsvirke och en ersättning om 9 700 kronor fastställdes. Mulbetesservitutet hade varit övergivet sedan en lång tid tillbaka och ingen ersättning utgick således för detta. Jaktservitutet ersattes med 200 kronor. Fastighetsbildningsmyndighetens slutliga ersättning fastställdes till totalt 10 000 kronor.

Tingsrätten fastställde fastighetsbildningsmyndighetens beslut om ersättning. Hovrätten ändrade på tingsrättens beslut och bestämde ersättningen till 12 550 kronor. Hovrätten ansåg att ett något högre rotvärde för byggnadsvirke borde användas. Hovrätten ansåg vidare att vinsten skulle delas lika mellan den tjänande och den härskande fastigheten vilket ledde till den givna ersättningen om 12 550 kronor.

Analys: Enligt 15 § 2 st. lagen om införande av Fastighetsbildningslagen kan det konstateras att vedservitut för fastigheter som inte används för permanentboende skall

upphävas. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg inte att servitutet var behövt varför ersättning, enligt deras resonemang, inte borde ha utgått. I enlighet med praxis utgick ingen ersättning för mulbetesservitutet, då det var övergivet och således obehövt. Vidare resonemang om ersättningarnas storlek och motiv för val av vinstfördelningsprincip förs inte.

3.3.2 Rättsfall efter 1993

V94:9

Målet gällde upprättande av ett servitut för vägändamål där den tjänande fastigheten var avsedd för vägändamål. Det hade sedan tidigare funnits en annan typ av rätt för den härskande fastigheten att använda den södra delen av den tjänande fastigheten för väg men som på grund av servitutet blev onödigt. Fastighetsbildningsmyndigheten bedömde att värdeminskningen på den tjänande fastigheten blev ringa då fastigheten användes som väg. För att bestämma ersättningen undersökte fastighetsbildningsmyndigheten vad det skulle kosta att uppföra en väganläggning liknande den som fanns på den tjänande fastigheten. Det skulle kosta 84 000 kronor.

Eftersom den härskande fastigheten redan betalat viss ersättning för rättigheten att bygga väg söderut ansåg fastighetsbildningsmyndigheten att detta till viss del skulle räknas bort från ersättningen. Hela beloppet räknades dock inte bort eftersom det inte skulle anses rättvist och inte heller följa vinstfördelningsprinciperna. Fastighetsdomstolen ansåg att eftersom båda fastigheterna skulle använda vägen lika mycket skulle en likadelning göras för att bestämma ersättningen. Fastighetsbildningsmyndigheten fastställde ersättningen till den tjänande fastigheten till 30 000 kronor. Tingsrätten lämnade besvären utan bifall, vilket även hovrätten gjorde.

Analys: Den tjänande fastigheten är enbart till för vägändamål och ett upprättat vägservitut borde inte leda till någon större marknadsvärdeminskning. Intrånget på den tjänande fastigheten torde vara marginellt i jämförelse med värdeökningen på den härskande fastigheten som får tillgång till väg. En likadelning av vinsten kan därför tyckas orättvis.

V97:7

Förrättningen gällde överföring av mark (ca 700 kvadratmeter) samt bildandet av ett servitut för en vändplan. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att den samlade ersättningen för marköverföringen och servitutet skulle uppgå till 10 000 kronor. Fastighetsregleringen ansågs vara väsentlig för den härskande fastigheten. Servitutet gjorde det möjligt för slamsugnings- och liknande fordon att ta sig till fastigheten vilket ökade dess värde väsentligt. Ersättningen för marköverföringen skulle utgå från fastighetens genomsnittsvärde som låg mellan 100 och 150 kronor per kvadratmeter. Värdeminskningen för den tjänande fastigheten ansågs vara liten och uppgick till 2 000 kronor. Den samlade ersättningen bedömdes till 10 000 kronor. Tyvärr går det ej att utläsa hur mycket av ersättningen som var för servitutet.

Förrättningen överklagades och tingsrätten beslutade att ersättning skulle utgå med 4 000 kronor. Tingsrätten ansåg att den härskande fastigheten ökade i värde med 20 000 kronor. Eftersom det bara var den härskande fastigheten som tjänade på förrättningen fick den stå för hela förrättningskostanden på 14 336 kronor. Den tjänande fastigheten ansågs minska i värde med 2 000 kronor. Kvar att fördela var då en vinst på 3 664 kronor ($20\,000 - 14\,336 - 2\,000 = 3\,664$). Då annan fördelningsgrund saknades beslutade tingsrätten att vinsten skulle delas lika mellan parterna. Den tjänande fastigheten fick således 4 000 kronor i ersättning ($2\,000 + 1\,832 = 3\,832$ vilket avrundades till 4 000). Inte heller här går det att utläsa hur mycket av ersättningen som servitutet genererade.

Analys: Vid marköverföring är huvudregeln att använda genomsnittsvärdesprincipen. Som tidigare nämnts så kan principen också användas vid servitut för utfart och i vissa fall andra vägar. Då en vändplan torde vara tolkbart som en utfartsväg så borde genomsnittsvärdesprincipen också kunna användas här. Värt att notera är uttrycket att annan fördelningsgrund saknas och att likadelning därför skall användas. Har då alla andra vinstfördelningsprinciper prövats och inte funnits lämpliga eller hur tänker de? Varför används likadelning istället för till exempel fördelning efter värdeförändring som ”sista utväg?”.

3.4 Vinstfördelning med råge

3.4.1 Rättsfall före 1993

V81: 27

Fallet rörde dels två fall av marköverföring och dels ett flyttat servitut för utfartsändamål. Fastighetsbildningsmyndigheten menade att en flyttning av servitutet inte skulle leda till någon märkvärd ökning i belastning för den tjänande fastigheten och inte heller någon minskning i nytta på den härskande fastigheten. Förrättningen överklagades och tingsrätten ändrade fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut som sa att den tjänande fastigheten skulle få 10 064 kronor i ersättning, där 4 800 kronor var för flyttandet av servitutet. Tingsrätten bestämde att den avträdande fastigheten skulle få 10 991 kronor i ersättning, där 6 191 kronor var för markförlusten och 4 800 kronor var för det flyttade servitutet.

I och med att servitutet flyttades skulle vägen inte gå ända fram till bostadshuset och en väg om ca 30 till 40 meter skulle behöva anläggas för att kunna komma fram till huset. Kommunen som ansökt om förrättningen åtog sig att svara för dessa anläggningskostnader. Tingsrätten menade att servitutets nuvarande läge förhindrade att den tjänande fastigheten kunde användas på ett ändamålsenligt sätt. Hovrätten fann att det inte skedde någon marknadsvärdeminskning till följd av att servitutet flyttades men viss värdeminskning skedde i och med att vägförbindelse ända fram till huset inte längre fanns efter flyttningen. Hovrätten och förrättningslantmätaren tyckte båda att likvidvärdet av denna försäkring kunde bestämmas med hjälp av kostnaden för att bygga väg ända fram till huset. Kostnaden dömdes den tjänande fastighet att betala. Hovrätten ändrade dock ersättningen till 12 000 kronor men fortfarande var 4 800 kronor av dem avsedda för servitutet.

Analys: Troligen har vinstfördelning skett i detta fall men fram till 1993 då Fastighetsbildningslagen ändrades var domstolarna inte så tydliga med att redovisa hur vinsten fördelats i domen. Användningen av ordet likvidvärde torde innebära vinstfördelning då likvidvärde är kopplat till marknadsvärde och inte övrig skada. Detta borde vara ett fall av vinstfördelning med råge då ersättning för servitut utgår med 4 800 kronor medan marknadsvärdeminskningen anses vara liten.

V82: 6

Förrättningen gällde upphävandet av ett antal båtplatsservitut. I enlighet med byggnadsplan uppförde en exploatör ett 60-tal hus för fritidsändamål. För ett antal fastigheter som sedan tidigare fanns på platsen fanns en samfällid hamnplats. Ytterligare fastigheter hade båtplatsservitut i samfälligheten. I byggnadsplanen var hamnplatsen utlagd som plats för friluftsbad. Båtplats var utlagd söder om friluftsbadet. På exploatörens begäran och i enlighet med planen lät fastighetsbildningsmyndigheten skapa tre gemensamhetsanläggningar varav den ena hade just badplats som ändamål.

Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade också att en fastighetsreglering skulle göras. Enligt denna överfördes den samfällida hamnplatsen till exploatören och servituten för båtplats upphävdes. Ersättning avseende servituten skulle utgå med 900 kronor per servitut enligt beslutet. Motiven till fastighetsregleringen var att både byggnadsplanen och exploateringsavtalet skulle gå att uppfylla vid regleringens genomförande. Servituten utgjorde hinder mot byggnadsplanen och olägenheten därav kunde inte undvikas genom flyttning varför upphävning krävdes. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg inte att de härskande fastigheterna hade ett behov av servitutsrättigheterna just på denna plats eftersom gemensam brygga kunde anordnas i överensstämmelse med byggnadsplanen. Att ersättningen beräknades till 900 kronor motiverades med att årshyran för en båtplats på ett närbeläget område var 100 kronor. Med avdrag för skillnaden att på det andra området var det en båtklubb som hade ansvaret ansågs årshyran hamna i närheten av 65 kronor. En nuvärdesberäkning av den framtida avkastningen gjordes och resultatet blev 900 kronor.

De härskande fastigheterna klagade och yrkade på att ersättningen istället skulle grundas på den marknadsvärdesminskning som fastigheterna drabbades av. Enligt exploateringsavtalet skulle exploatören bekosta iordningsställande av båtplatser som de härskande fastigheterna skulle få tillgång till. Enligt ett yttrande från en överlantmätare borde de härskande fastigheterna därför inte få någon ersättning alls. Fastighetsdomstolen tyckte dock att en marknadsvärdesminskning hade skett. Varken genom anläggningsförrättningen eller genom fastighetsregleringen hade de kompenserats för förlusten av servitut och att de senare kunde få rätt till båtplats skulle inte påverka ersättningen. Fastighetsdomstolen tyckte att ersättningsbeloppet kunde uppskattas till 3 000 kronor per servitut, vilket var den summa som de klagande i målet hade yrkat på och detta tyckte de motsvarade deras marknadsvärdesminskning.

Analys: Det faktum att rättighet kan tillskapas på annat sätt betyder alltså inte att ingen marknadsvärdesminskning sker. Ingen beräkning av marknadsvärdesminskningen sker utan ersättningen sätts till det belopp som de klagande begär då detta ansågs som skäligt.

Antagligen sker någon form av vinstfördelning med råge i fallet. 900 kronor är det framräknade ersättningsbeloppet även om det inte härstammar från en marknadsvärdesminskning och att då sätta ersättningen till 3 000 kan tolkas som att de lägger till en liten vinstdel.

V82: 13

Fallet gällde ett upphävande av ett mulbetesservitut på en ö. Eftersom servitutets utövningsområde var på just en ö behövdes inga stängsel. Den härskande fastigheten menade att servitutet var värdefullt på grund av att det inte behövdes något stängsel. Att stängsla in motsvarande yta som ön utgjorde skulle kosta ca 2 500 kronor och därtill skulle det tillkomma kostnader för stolpar och uppsättningsarbete. Ännu en fördel med att servitutet var beläget på en ö var att det fanns tillgång till vatten för djuren så att de i princip klarade sig utan tillsyn, vilket också utgjorde en kostnadsbesparing.

Fastighetsbildningsmyndigheten menade att ett upphävande av mulbetesservitutet inte gav upphov till någon avsevärd olägenhet för den härskande fastigheten men att den tjänande fastigheten förbättrades i och med upphävandet. Lantmäterimyndigheten bestämde ersättningen till 5 000 kronor motiverat med just att inga stängsel behövdes och att servitutet därför hade ett ekonomiskt värde. Någon grundlig utredning över ersättningsbeloppet gjordes ej, utan ersättningen bestämdes efter vad som ansågs skäligt. Fastighetsdomstolen sänkte ersättningen till 1 000 kronor. Det var även två andra fastigheter som hade varsitt mulbetesservitut på ön. Den härskande fastighetens servitut var inte lokaliserat på ön eller uppdelat mellan de andra härskande fastigheterna och den härskande fastigheten hade således inte någon ensamrätt till betesservitutet. Tingsrätten ansåg därför att servitutet inte var värt mer än 1 000 kronor och ändrade fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut.

Hovrätten höll inte med tingsrätten och ändrade ersättningen till 5 000 kronor. Stängselkostnaden sades vara minst 2 500 kronor och då osäkerhet rädde kring kostnaderna för stolpar och uppsättningsarbete samt värdet av de inbesparade tillsynskostnaderna sattes ersättningen till 5 000 kronor. Hovrätten ansåg att dessa osäkerheter inte skulle gå ut över den härskande fastigheten. Hovrätten säger i sina skäl att "rätten till mulbete saknar i regel ekonomiskt värde med hänsyn till numera tillämpade jordbruksmetoder". Då det i detta fall rädde speciella omständigheter kring servitutet betingade det ett visst värde för den härskande fastigheten.

I förrättningen var även andra servitut och fastigheter inblandade. Bland annat ville en härskande fastighet få ett vedservitut upphävt. Tingsrätten menar att det finns begränsningar när det kommer till upphävande av vedservitut i 15 § i fastighetsbildningslagens promulgationslag. I förarbetet till lagrummet står det att "vedservitut ej får upphävas, om servitutet är av betydelse för den härskande fastighetens bränsleförsörjning".

Analys: Användes intervallet 2 500 – 5 000 som en slags vinstfördelning, det vill säga vinstfördelning med råge? I motivering sägs att härskande fastighet inte ska lida ekonomisk förlust utan kanske istället få lite mer. Lantmäteriets motivering att servitutet

har ett ekonomiskt värde grundat bara på att inget staket behövs skapar frågetecken. Innebär det att om staket hade behövts så hade servitutet inget ekonomiskt värde? Hovrätten säger att mulbetesservitut saknar ekonomiskt värde med dagens jordbruksmetoder. Betyder det i sådana fall att servitutet skulle ha varit att anse som obehövt? I det scenariet skulle ingen ersättning alls ha tilldelats. Om det hovrätten säger stämmer skulle upphävande av mulbetesservitut aldrig generera någon ersättning i dagsläget eftersom denna rätt kan säkerställas genom andra slags rättigheter.

Tingsrättens uttalande om vedservitut innebär i princip att vedservitut som fortfarande är till nytta för den härskande fastigheten inte får upphävas. Så länge vedeldning är den primära uppvärmningskällan får vedservitutet ej upphävas om fastigheten är till för permanent boende.

V84:9

Förrättningen gällde upphävande av ett vägservitut. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade att ingen ersättning skulle utgå då ingen marknadsvärdeminskning uppstått. Tingsrätten beslutade att ersättning skulle utgå till den härskande fastigheten med 6 000 kronor. Någon marknadsvärdeminskning på den härskande fastigheten ansågs inte förekomma då den gamla utfartsvägen ersattes med en ny trafiksäkrare väg. Däremot uppkom så kallad personlig skada, enligt 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen, i form av kostnader för att utföra markarbeten och grusning från utfartsvägen fram till huset vilka skulle ersättas av den tjänande fastigheten.

Hovrätten lämnade överklagan utan bifall och fastställde tingsrättens ersättningsbeslut. Hovrätten menade dock att det blev en marknadsvärdeminskning på den härskande fastigheten då den gamla vägen från huset till utfartsvägen blev onyttig på grund av den nya utfartsvägen. Marknadsvärdeminskningen bestod i kostnaderna för att anlägga en ny väg samt att återställa den gamla. Hovrätten fann att tingsrättens belopp på 6 000 kronor var ett skäligt belopp för detta. Ersättning utgick således för marknadsvärdeminskning.

Analys: Då servitutet blivit obehövt torde ingen ersättning utgå för upphävandet av servitutet. Hovrätten resonerar dock inte alls runt detta. Däremot borde så kallad annan ersättning kunna betalas för personlig skada, det vill säga för kostnader för att anlägga en ny väg och återställa den gamla, alltså helt i tingsrättens linje. Eftersom fallet avgjordes före ändringarna i fastighetsbildningslagen 1993 görs vinstfördelningen på ett otydligt och outtalat sätt men troligen används vinstfördelning med råge. Då det rör sig om ett upphävande av servitut bör frågan varför inte vinstfördelning efter värdeförändring användes ställas?

3.4.2 Rättsfall efter 1993

V96:1

Målet gällde upprättandet av ett servitut för avloppsledning. Fastighetsbildningsmyndigheten tittade på värdeminskningen på den tjänande fastigheten och bestämde ersättning utifrån den. Ersättningen för marknadsvärdeminskningen beräknades efter 1950 års skogsnormer och fastställdes till 1500 kronor. Tingsrätten ansåg dock att servitutet gav upphov till en vinst. Tingsrätten hänvisade till reglerna i 5 kap. 10 och 10 a

§§ fastighetsbildningslagen och så att när ersättning skall bestämmas för ett fall som detta skall "skälig hänsyn" tas till det värde som rättigheten ger upphov till för den härskande fastigheten. Då det saknades en utredning om vinstens storlek i målet beslutade Fastighetsdomstolen att göra en skälighetsbedömning av vinsten. Den slutliga ersättningen bestämdes till 3 000 kronor vilket ansågs innefatta en skälig vinstfördelning. Ersättningen bestämdes enligt principen vinstfördelning med råge. Hovrätten fastställde tingsrättens beslut.

Analys: Intressant i detta fall är att då ingen utredning gjorts om vinstens storlek i någon tidigare instans så valde tingsrätten att bara göra en skälighetsbedömning av vinsten istället för att göra en ordentlig utredning. Även om det inte är fel att göra skälighetsbedömning av vinsten kan det tyckas som en bra idé att göra en noggrann undersökning för att undvika att vinsten blir orättvist fördelad. Dock kan beräkning av marknadsvärdeökningen innebära mycket extraarbete utan att någon större vinst i precision erhålls.

V98:15

Fallet gällde en förrättning där det säkerställdes dels en utfartsväg genom marköverföring och dels ett servitut för avlopp. Vad gällde ersättningsfrågan tyckte fastighetsbildningsmyndigheten att marköverföringen skulle rendera en ersättning om 3 105 kronor medan servitutsåtgärden "bekräftade endast ett sedan länge befintligt förhållande som inte medförde någon nämnvärd värdeminskning för tjänande fastighet". Den härskande fastigheten stod för alla kostnader. Den totala ersättningen för både marköverföring och servitut uppgick till 4 000 kr. Således bedömde förrättningslantmätaren att det fanns en vinst (minst 4 000 minus 3 105 = 895) som skulle fördelas. Det enda som sades om det var att marknadsvärdesminskningen för tjänande fastigheten uppenbart inte översteg detta belopp. Överhuvudtaget ingen motivering för hur vinsten, i alla fall inte när det gäller servitutet, fördelas.

Analys: Vinstfördelningsprincipen ersättning med råge har använts.

3.5 Genomsnittsvärdesprincipen

3.5.1 Rättsfall före 1993

V91:11

Fallet gällde utökande av ett vägservitut. Den härskande fastigheten hade ett vägservitut och ville att detta skulle utökas över ett område som till största delen redan användes som väg. Tingsrätten menade att det därför inte ledde till någon olägenhet för den tjänande fastigheten och bestämde därför precis som fastighetsbildningsmyndigheten att ingen ersättning skulle utgå. Hovrätten ändrade på tingsrättens beslut och ansåg att den tjänande fastigheten hade rätt till 1 000 kronor i ersättning. Ersättningen skulle bestämmas efter arealen som servitutet tog i anspråk. Dock ansåg hovrätten att eftersom marken till största del utgjordes av vägmärk skulle ersättningen inte uppgå till hela den berörda markens marknadsvärde. Marknadsvärdet uppskattades till 400 kr/kvadratmeter och hovrätten ansåg att 15 procent av genomsnittsvärdet var en skälig ersättning för det utökade servitutet.

Analys: Vid överföring av tomtmark är det genomsnittsvärdeprincipen som oftast används. Utfartsservitut kan liknas vid totalt ianspråktagande av mark och därför kan genomsnittsvärdeprincipen användas även för upprättande och utökande av utfartsservitut. I detta fall ger genomsnittsvärdeprincipen ett oskäligt resultat och därför justeras ersättningen med hjälp av marginalvärdet. Vanligen hamnar marginalvärdet mellan 20 – 50 procent av genomsnittsvärdet. Att 15 procent användes här härstammar troligen från att det berörda området redan används som väg och intrånget därför inte blir så stort. Ett servitut kanske inte heller genererar ett lika högt värde som överförd mark gör. Om det handlar om ett område som ej är detaljplanelagt kan det också påverka.

3.5.2 Rättsfall efter 1993

V05:7

Detta är ett fall som ännu inte är infört i Lantmäteriets rättsfallsregister men som snart kommer publiceras där. Fallet gällde upphävande av servitut för parkering då de stred mot detaljplan. Sedan 1987 hade de härskande fastigheternas behov av parkeringsplats dock täckts genom en bildad gemensamhetsanläggning med parkering som ändamål. Lantmäteriet ansåg att servituten inte inverkade på de härskande fastigheternas marknadsvärde och beslutade att ersättning inte skulle utgå. Fastighetsdomstolen beaktade det faktum att servituten inte hade upphävts när gemensamhetsanläggningen tillskapades varför just denna andra rätt inte skulle inverka på ersättningen. Fastighetsdomstolen motiverade vidare att då servituten inte använts för parkering blev värdeminskningen för de härskande fastigheterna ringa. Värdeökningen ansågs kunna bestämmas på samma sätt som om det gällde överföring av mark. Markvärdet av de aktuella 850 kvadratmetrarna bestämdes därför till 230 000 kronor. Marginalvärdet av ett servitut bestämdes till 2/3 av markvärdet. Efter att kostnaderna dragits av tillerkändes de 17 härskande fastigheterna 5 000 kronor var i ersättning.

Analys: Varför ansågs inte servituten som obehövliga? Om den tjänande fastigheten får all nytta av upphävandena, varför får då de härskande fastigheterna stå för alla kostnader? Att genomsnittsvärdeprincipen används vid upphävande av servitut är ovanligt då huvudmetoden såges vara vinstfördelning efter värdeförändring.

3.6 Övriga

Detta kapitel innehåller rättsfall som inte kan placeras under någon av de vinstfördelningsprinciper som tidigare beskrivits.

3.6.1 Rättsfall före 1993

V82: 17

Fallet gällde en tvångsvis fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse för vattenbrunn samt överföring av mark. Enligt Lantmäteriets värdeutlåtande ansågs marknadsvärdeändringen för den härskande fastigheten vara betydande medan motsvarande för den tjänande fastigheten ansågs som marginell. Värderaren skattade marknadsvärdeökningen för härskande fastighet gällande servitutet till ca 10 000 kronor och motsvarande marknadsvärdesminskning för tjänande fastighet till 750 kronor. Värderaren ansåg att vinsten som uppkom skulle fördelas efter respektive fastighets ändring i marknadsvärde. Trollformeln (se kapitel 2.3.2) användes för att bestämma en

vinstfördelning och av den totala båtnaden, vilken omfattande 32 000 kronor, tilldelades den tjänande fastigheten 918 kronor.

Fallet överklagades, tingsrätten lämnade dock besvären utan bifall men rättade fastighetsbildningsmyndighetens beräkning. Dock medförde detta att ersättningen blev ännu lägre och påverkade därför inte utgången av fallet. Fastighetsbildningsmyndigheten hade bara räknat med den totala värdeökningen i trollformeln istället för med den totala värdeförändringen, det vill säga marknadsvärdeökning adderat med marknadsvärdesminskning. Trots att fallet avgjordes på tidigt 80-tal var hovrätten mycket tydlig med att skälig vinstfördelning skulle göras enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen. Dock ansåg de att servitutsbildningen inte hade något samband med fastighetsregleringen i övrigt och att det borde tas i beaktande att motsvarande servitut hade kunnat bildas genom antingen vattenlagen eller anläggningslagen. I båda de lagarna tillämpades expropriationslagens regler fullt ut, det vill säga ersättning för marknadsvärdesminskning och ingen vinstfördelning. Hovrätten ansåg därför att samma bedömning kunde göras i detta fall. Gällande marköverföringen tillämpade hovrätten vinstfördelningsprinciperna.

Analys: Vid tiden för fallets avgörande gällde andra lagregler vilket gjorde att hovrätten inte gjorde någon vinstfördelning. Vattenlagen är idag upptagen i miljöbalken och i anläggningslagen har vinstfördelningsregler lagts till. Alltså torde vinstfördelning ha använts om målet skulle ha avgjorts idag. Därför anses fastighetsbildningsmyndighetens resonemang vara av intresse även om det i slutändan inte användes i detta fall.

3.6.2. Rättsfall efter 1993

V94:2

Ett vägservitut flyttades från mitten av en fastighet till att gå runtom den. Detta gjorde att vägsträckningen blev längre än tidigare. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg inte att någon ersättning skulle utgå då de härskande fastigheterna genom åren hade nyttjat och på så sätt accepterat den nya vägen redan innan servitutet flyttades dit. Fastighetsbildningsmyndigheten ansåg inte heller att någon värdeminskning uppstod på fastigheterna på grund av det ändrade servitutet. Tingsrätten ändrade fastighetsbildningsmyndighetens beslut och bestämde att den tjänande fastigheten skulle betala var och en av härskande fastigheterna 1 600 kronor i ersättning. Tingsrätten höll med fastighetsbildningsmyndigheten om att de härskande fastigheterna inte minskade i värde men däremot att de nuvarande ägarna drabbades av ökade kostnader på grund av den längre vägsträckningen. Tingsrätten beslutade att de härskande fastigheterna hade rätt till 1 600 kronor i ersättning för annan skada. Hovrätten höll med tingsrätten.

Analys: Antagligen kan det ses som att servitutet är obehövt eftersom en ny väg anlagts och använts och på så sätt accepterats av de härskande fastigheterna. I sådant fall borde ingen ersättning ha utgått. Ett alternativt synsätt kan vara att vinstfördelningen görs och att all vinst, förutom ersättningen för annan skada, tilldelas den tjänande fastigheten som blir av med den tunga belastning som ett vägservitut kan utgöra. Det kan vara svårt att påvisa en marknadsvärdeförändring av en sådan liten förändring som den i detta fall, men det viktiga är att oförändrad förmögenhetsställning uppnås för alla inblandade parter.

4 Förrättningsstudie

Förrättningsprotokollen är inhämtade från olika Lantmäterikontor runt om i landet med hjälp av Lantmäteriets värderingsgrupp.

4.1 Fördelning efter värdeförändring

Arjeplog, Norrbotten (BD2 9582)

Förrättningen gällde upphävandet av ett utfartsservitut som var till förmån för två fastigheter. Efter en planändring hade de båda fastigheterna fått en ny utfart som skulle bli en gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna och således minskade behovet av servitutet. Ett värdeutlåtande gjordes till förrättningen. Det fastslogs att de härskande fastigheterna fick begränsad användning av servitutet då den nya vägen byggts. Den gamla servitutsvägen var dock något bättre än den nya vägen. Den tjänande fastigheten skulle få minskade störningar i form av buller och insyn. Upphävandet av servitutet skulle också frigöra ca 550 kvadratmeter som var avsedda att användas till stugbebyggelse.

Genomsnittsvärdet för stugtomter ansågs ligga i den övre delen i intervallet 18-39 kronor per kvadratmeter men ej överstiga 21 000 kronor totalt för de aktuella 550 kvadratmetrarna. Värdeinsparningen för de härskande fastigheterna ansågs ligga mellan ett och tre procent av deras marknadsvärden. Anläggningsvärdet för att anlägga ny väg med jämförbar standard ansågs ej överstiga 9 000 kronor. Förrättningskostnaderna bestämdes till 11 000 kronor. Regleringsvinsten blev då $21\,000 - 9\,000 - 11\,000 = 1\,000$. Vinsten skulle fördelas i förhållande till fastigheternas negativa respektive positiva värden, det vill säga efter värdeförändring. Således användes trollformeln och likvidvärdet blev då 9 300 kronor. Lantmäterimyndigheten beslutade i sitt ersättningsbeslut med utgångspunkt i värdeutlåtandet att ersättning skulle utgå med det avrundade värdet 9 500 kronor. Kostnaderna för förrättningen skulle fördelas efter nyttan respektive fastighet hade av förrättningen och därför fick den tjänande fastigheten stå för hela förrättningskostnaden.

Analys: Eftersom behovet av servitutet täcks av gemensamhetsanläggningen kan det tyckas att servitutet blivit obehövligt. I så fall skall ingen ersättning utgå. I annat fall kan det ses som att en flyttning av servitutet sker, fast rättigheten upplåts på annat sätt. Innebörden blir densamma. I rättsfallet V82:13 (se kapitel 3.4.1) sker ingen vinstfördelning vid flyttning av servitut, men i detta fall gör förrättningslantmätaren det. Vad som talar emot att ärendet kan ses som en flyttning är att i rättsfallet V82:6 (se kapitel 3.4.1) anser inte domstolen att servitutet kan anses som flyttat när rättigheten upplåts i annan form. I det fallet skulle dock inte rättigheten tillförsäkras genast utan vid ett senare tillfälle, vilket kan spela in i bedömningen. I detta fall har vinstfördelning efter värdeförändring använts vilket är vanligt vid upphävande av servitut. För att beräkna värdeförändringen används trollformeln.

Ale, Västra Götalands län, (Ärendenummer O041249)

Ett befintligt utfartsservitut skulle utökas från en bredd av 3,6 meter till 5,6 meter. Servitutet gick över två tjänande fastigheter till förmån för en härskande. Upplåtelse för

utökningen skedde med stöd av 49 § anläggningslagen. Servitutet gick till stor del över en väg som var en gemensamhetsanläggning men enligt 49 § anläggningslagen kan vägen upplåtas med servitut om detta är lämpligare än att ansluta fastigheten till gemensamhetsanläggningen. I detta fall ansågs ett servitut vara det lämpligaste alternativet. Någon överenskommelse för ersättningen kunde ej nås mellan parterna och därför gjordes en värdering för att bestämma denna.

Värderingen gjordes enligt reglerna i fastighetsbildningslagen då dessa regler även gäller för upplåtelser enligt 49 § anläggningslagen. I värderingen bedömdes värdeminskningen för de tjänande fastigheterna som förlust av mark. Värdet för pågående markanvändning bestämdes till 640 kronor för den ena fastigheten (servitutet belastade 320 kvadratmeter) och 800 kronor för den andra (servitutet belastade 400 kvadratmeter). Värdökningen för den härskande fastigheten kunde beräknas på två olika sätt. Det ena var att göra en simulering av fastighetens värdeökning, då något ortsprismaterial ej fanns. Denna skattning gav en värdeökning på 50 000 kronor. Det andra sättet var att titta på genomsnittsvärdet för obebyggd tomtmark, vilket gav en värdeökning på 100 000 kronor. Värdökningen bestämdes utifrån dessa värden till 60 000 kronor. Vinsten som skulle fördelas blev 48 500 kronor: $60\ 000 - (800 + 640) - 10\ 000 = 48\ 500$. Förrättningskostnaden beräknades till 10 000 kronor då det är ungefär så mycket det brukar kosta för bildande av ett vägservitut.

Det skäligaste sättet att fördela vinsten ansågs vara efter respektive fastighets värdeförändring. Då den största värdeförändringen skedde på den härskande fastigheten ansågs det skäligt att denna också fick tillgodogöra sig den största delen av vinsten. Ersättningen till de tjänande fastigheterna bestämdes till 4 000 kronor till respektive fastighet. Då den härskande fastigheten ansågs vara den enda parten som hade nytta av förättningen fick denna stå för hela förrättningskostnaderna.

Analys: Då det var frågan om ett utfartsservitut borde genomsnittsvärdeprincipen kunnat användas för att beräkna ersättningen. Marknadsvärdeminskningen har beräknats utefter de tjänande fastigheternas markförluster vilket skulle kunna vara en indikation på att genomsnittsvärdeprincipen kunnat användas. Att större delen av vinsten går till den härskande fastigheten kan anses rimligt i detta fall då större delen av servitutet går över en gemensamhetsanläggning för väg, vilket borde innebära att marknadsvärdeminskningen inte blir särskilt stor.

4.2 Likadelning

Kungälv, Västra Götalands län (Ärendenummer O021064)

Förrättningen gällde upphävandet av ett avtalsservitut för en takterrass. Den tjänande fastigheten var ett enplanshus men enligt den gällande detaljplanen fanns en bygggrätt som gav rätt att bygga till en höjd av nio meter. Servitutet förhindrade den tjänande fastigheten att bygga ytterligare en våning på huset och därmed utnyttja bygggrätten. Ägaren till den tjänande fastigheten hade ansökt om förhandsbesked om bygglov och miljö- och byggnadsnämnden meddelade att bygglov beräknades kunna lämnas när alla sedvanliga handlingar lämnats in. Förrättningslantmätaren kom fram till att upphävandet skulle ske och beslutade att ersättning skulle utgå med 250 000 kronor i enighet med

värdeutlåtagandet. Förrättningskostnaderna betalades av ägaren till den tjänande fastigheten.

I värdeutlåtagandet beskrevs den tjänande fastigheten som en småhusfastighet med lokaler. Den härskande fastigheten beskrevs som en "hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder". Värdeinsnkningen för den härskande fastigheten bestod i minskad areal för utomhusvistelse samt minskad utsikt. För att bestämma beloppet för värdeinsnkningen användes värderingsmodellen för fastighetstaxering av tomtmark till småhus då användningen av takterrassen ansågs motsvara detta trots att det var frågan om ett hyreshus. Upphävandet av servitutet skulle då innebära en minskning av tomtmarksareal om 130 kvadratmeter, vilket motsvarade ca 910 kronor per kvadratmeter. Marknadsvärdeinsnkningen bestämdes till 120 000 kronor. Värdeökningen för den tjänande fastigheten bestod av en fördubbling av byggrätten samt att störningar från takterrassen försvann. Värdeökningen för den härskande fastigheten kunde bedömas på olika sätt. Det ena sättet var att titta på värdet för en utökad byggrätt som i området var 2 400 kronor per kvadratmeter (uppräknat). Detta motsvarade en värdeökning på 320 000 kronor. Ett annat sätt att bedöma värdet var att utgå från möjligheten att bygga en bostad på 130 kvadratmeter ovanpå byggnaden. Denna metod gav ett värde på över en miljon kronor. Den senare metoden ansågs dock ge ett övervärde då utgångspunkten var värdet för två tomter ovanpå varandra vilket inte var fallet.

Då det var svårt att säga vad värdeökningen blev gjordes en "försiktig skattning" och värdeökningen bestämdes till 550 000 kronor. Förrättningskostnaderna bestämdes till 30 000 kronor (antagande) Vinsten som skulle fördelas blev då $550\,000 - 120\,000 - 30\,000 = 400\,000$ kronor. Om vinsten skulle delas lika mellan parterna skulle detta innebära en ersättning om 320 000 kronor till den härskande fastigheten. Dock påpekade värderaren att värdeökningen för den tjänande fastigheten kunde vara bedömt till ett för högt belopp. Skulle värdeökningen vara närmare 320 000 kronor skulle vinsten vara 170 000 kronor. Om detta är fallet och den härskande fastigheten får 320 000 kronor i ersättning skulle detta betyda att denna skulle få en ersättning över 290 000 kronor och då få hela vinsten samt att den tjänande fastigheten skulle gå med förlust. För att undvika detta, då värdeökningens belopp var så osäkert, bestämdes ersättningen till 250 000 kronor där en skälig vinstfördelning gjorts.

Analys: Värderaren kommer fram till ett värde på 550 000 genom att göra en "försiktig" uppskattning av den tjänande fastighetens marknadsvärdeökning. I fallet diskuteras inte vinstfördelningsprinciper utan snarare värderingsprinciper. Det verkar som att förrättningslantmätaren vill använda likadelning men då beräkningen av den tjänande fastighetens värdeökning sker genom uppskattningar krävs justeringar för att den tjänande fastigheten inte skall gå med förlust. Värderingsmannen utgick således från en likadelning men justerade ersättningen för att undvika att resultatet skulle bli orättvist.

Övertorneå, Norrbottens län (Ärendenummer BD991159)

Två fastigheter bildades genom avstyckning, dessa behövde en utfartsväg för att kunna användas för sina ändamål. Utfartsvägen säkrades genom ett servitut på intilliggande fastighet. Det fanns även två andra fastigheter som använde sig av olika utfartsvägar men

som de hade väldigt svaga rättigheter till, det vill säga inte servitutsrättigheter. Dessa fastigheters utfartsvägar säkrades också genom det nybildade servitutet. Det rådde tvist om var servitutet skulle lokaliseras men förrättningslantmätaren kom fram till att den lämpligaste lösningen för alla parter var att dra servitutet över styckningslotternas grannfastighet. Detta innebar att servitutet tog i anspråk 700 kvadratmeter på den tjänande fastigheten. Fastighetens marknadsvärde uppskattades till 3 000 – 4 000 kronor per hektar. Fastighetsbildningen gjorde att marken skulle få en ny användning med högre värde än vad den pågående markanvändningen genererade och därför ansåg förrättningslantmätaren att vinstfördelning skulle ske, alltså helt i enighet med båtnadsresonemanget. En normaltomt i området med vägrätt ansågs vara värd 30 000 kronor medan en tomt utan tillgång till väg var värd 20 000 kronor. Det ansågs skäligt att värdeökningen fördelades lika mellan tjänande och härskande fastigheter. Förrättningslantmätaren beslutade att de nya fastigheterna tillsammans skulle betala 5 000 kronor till den tjänande fastigheten samt att de andra två fastigheterna skulle betala 1 250 kronor var till den tjänande fastigheten. Eftersom endast de härskande fastigheterna tjänade på förrättningen skulle de betala en fjärdedel var av kostnaderna.

Förrättningen överklagades i Fastighetsdomstolen, som ändrade ersättningsbeslutet. Fastighetsdomstolen höll med om att servitutets dragnings väg var den lämpligaste för att lösa alla fastigheters utfartsfrågor. De ansåg även att metoden för vinstfördelning var rätt. Dock hade Lantmäteriet bara tittat på värdeökningen för en lott men det var frågan om två. Den totala värdeökningen var således inte 10 000 kronor utan 20 000 kronor (10 000 kronor per styckningslott). Det ansågs skäligt att minst hälften av värdeökningen skulle tilldelas den tjänande fastigheten. Fastighetsdomstolen uttrycker vidare att hänsyn skall tas till förrättningskostnaderna och med beaktande av detta bedöms de härskande fastigheterna betala en ersättning om 5 000 kronor var till den tjänande fastigheten. Den sammanlagda ersättningen till den tjänande fastigheten utgick med 12 500 kronor.

Analys: Värdeminskningen för tjänande fastighet är inte framräknad men måste ses som marginell då priset per hektar är så lågt. Det framgår inte någonstans hur stora förrättningskostnaderna blir varför det är svårt att veta fastigheternas ekonomiska ställning efter vinstfördelningen. Det kan tyckas märkligt att de två fastigheterna som tidigare hade haft annan rätt till väg bara behövde betala ersättning om 1 250 kronor var för samma rättighet som styckningslotterna. Enligt förrättningslantmätaren skulle de tillsammans betala en ersättning som motsvarade hälften av den styckningslotterna skulle betala. Enligt tingsrätten skulle de tillsammans betala en fjärdedel av styckningslotternas ersättning. Å andra sidan är servitutet att anse som en nödvändig förutsättning för att styckningslotterna skall kunna bildas medan de andra två fastigheterna redan har utfart säkrad, men genom förrättningen får en förbättras situation. Därför kan det vara motiverat att styckningslotterna får betala en högre ersättning. Inga uppgifter framkommer om hur mycket de andra fastigheterna ökar i värde av servitutsåtgärden. Fastighetsdomstolen uttrycker att värdeökningen skall fördelas och inte vinsten som det borde vara. Kanske har de bara uttryckt sig slarvigt eftersom någon exakt uträkning inte torde ha behövts i detta fall då det förelåg en marginell marknadsvärdeminskning.

Öckerö, Västra Götalands län (Ärendenummer O002116)

Förrättningen gällde upphävandet av ett utfartsservitut. Utfarten som servitutet gällde var vid tiden för förrättningen bevuxen med gräsmatta men förrättningslantmätaren utgick ändå från att vägen fanns där. Den härskande fastigheten hade gjort en ny utfart från sin fastighet. Förrättningslantmätaren beslutade därför att servitutet skulle upphävas och att ersättning skulle utgå i enlighet med beloppet som kommits fram till i likvidvärderingen, nämligen 5 000 kronor till den härskande fastigheten. Servitutet gick ca fyra meter från byggnaden på den tjänande fastigheten och i och med upphävandet slapp denna en störning av bilar så nära altanen samt att ca 10 procent av tomtens areal frigjordes.

För att bedöma värdeökningen gjordes en jämförelse med tomtmarksvärde. "Ett servitut innebär i och för sig inte ett fullständigt ianspråktagande av marken, men med hänsyn till funktion och belägenhet av det aktuella området kan jämförelsen göras." Genomsnittsvärdet för tomtmark var ca 450 kronor per kvadratmeter och ett marginalvärde på 40 procent ansågs rimligt att använda för det aktuella servitutet. Värdeökningen i form av marktillskott blev således 180 kronor per kvadratmeter eller 11 500 kronor. Värdeinverkan i form av att slippa störningar från bilar bedömdes till 12 000 kronor. Värdeökningen för den tjänande fastigheten bedömdes totalt till 25 000 kronor. Den härskande fastigheten hade gjort en ny utfartsväg. Anläggningskostnaden för denna uppgick till 47 000 kronor. Att ha en utfart på fastigheten bedömdes ha ett värde på 50 000 kronor och eftersom den härskande fastigheten hade tillgång till utfart även efter servitutets upphävande var fastighetens ekonomiska ställning oförändrad. Alltså blev värdeförändringen 0 kronor. Förrättningskostnaderna för upphävandet av ett servitut brukar ligga omkring 15 000 kronor. Vinsten som skulle fördelas blev således 10 000 kronor: $25\ 000 - 0 - 15\ 000 = 10\ 000$. Det ansågs skäligt att denna vinst skulle delas lika mellan parterna. Den härskande fastigheten fick således en ersättning på 5 000 kronor.

Analys: Servitutet användes uppenbarligen inte eftersom vägen var igenvuxen med gräs och att härskande fastighet hade anlagt en ny utfart, som uppfyllde syftet med servitutet. Slutsatsen torde vara att servitutet var obehövt och att ingen ersättning skulle utgå. Frågan är varför förrättningslantmätaren ansåg att vägen skulle anses som om den fortfarande existerande? Att värdeförändringen på den härskande fastigheten blivit noll torde vara ytterligare ett tecken på att servitutet blivit obehövt. Förrättningen verkar inte vara avslutad men det viktiga är motiveringarna som framgår i protokollet. Problemet i fallet verkar ha varit att den härskande fastigheten inte kunnat utnyttja sin servitutsrätt eftersom grannarna tvistat och därför anlagt den nya utfartsvägen. Med detta i åtanke kan det anses som skäligt att den härskande fastigheten får en viss andel i vinsten vid upphävandet. Dock skall det observeras att sådana subjektiva förhållanden inte skall beaktas vid bedömning av ersättning utan hänsyn skall endast tas till fastigheternas behov och inte dess ägares. Om fallet skulle överklagas borde de dock få svårigheter då det finns en tydlig rättspraxis från Högsta domstolens dom, NJA 1981 s. 733 (se kapitel 2.6.1). Fallet gäller ett upphävande av ett servitut men ändå har inget sagts om att använda vinstfördelning efter värdeförändring trots att detta anses som norm vid upphävanden.

Öckerö, Västra Götalands län (Ärendenummer O984445)

I förrättningen bildades ett servitut för en VA-ledning som skulle gå över den tjänande fastighetens tomt samt även under dennes hus. Förrättningslantmätaren beslutade att ingen ersättning skulle utgå. Det gjordes dock en värdering där det togs fram ett förslag om att 55 000 kronor skulle utgå i ersättning till den tjänande fastigheten. I värderingsutlåtande bedömdes det att marginalvärdet för en servitutsrätt av detta slag var runt 5 – 10 procent av tomtmarkens genomsnittsvärde. Det genomsnittliga värdet för en tomt i det aktuella området låg omkring 550 kronor per kvadratmeter. Servitutet tog i anspråk 60 kvadratmeter på den tjänande fastigheten vilket gav en värdeminskning på 3 300 kronor. Ledningen utgjorde även en belastning på fastigheten i form av ett hinder vid framtida om- eller tillbyggnad på huset.

För att bedöma marknadsvärdeminskningen användes en marknadssimulering. I denna utgicks det ifrån att ledningar är vanligt förekommande på fastigheter och att intrånget brukar accepteras utan större invändningar då de ej anses betungande eller besvärande. Detta ledde till en uppskattning av marknadsvärdeminskningen på 20 000 kronor. Den sammanlagda marknadsvärdeminskningen avrundades till 25 000 kronor. Självva anläggningen av ledningen skulle leda till störningar då bland annat källargolvet var tvunget att brytas upp för att genomföra förrättningen. För att bestämma kostnaden för detta intrång utgicks det ifrån att familjen var tvungen att utrymma huset under tio dagar och att kostnaden för alternativt boende var 1 000 kronor om dagen. En kostnad på 10 000 kronor i övrig skada enligt 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen uppskattades. För att bestämma marknadsvärdeökningen på den härskande fastigheten undersöktes värdet av en bostadsfastighet med VA och en bostadsfastighet utan VA. Utifrån detta bedömdes värdeökningen vara 300 000 kronor för den härskande fastigheten. Förrättningskostnaderna ”normaliserades” till 25 000 kronor. Sedan tillkom en kostnad på 200 000 kronor för något som benämndes fullföljdskostnader men som inte förklarades. Vinsten som skulle fördelas blev då 40 000 kronor:

Marknadsvärdeökningen – fullföljdskostnaderna – marknadsvärdeminskningen – förrättningskostnaderna – kostnader för övrig skada, 300 000 – 200 000 – 25 000 – 25 000 – 10 000 = 40 000 kronor.

I detta fall ansåg förrättningslantmätaren att en likadelning av vinsten var mest skälig. Den tjänande fastigheten fick då en ersättning på 55 000 kronor. 45 000 för marknadsvärdeminskningen samt del i vinsten och 10 000 kronor för övrig skada. Förrättningslantmätaren höll dock inte med om detta och beslutade att ersättning inte skulle utgå samt att ägaren till den härskande fastigheten skulle stå för hela förrättningskostnaderna då denna var den ende som hade nytta av förrättningen. Förrättningen överklagades i Fastighetsdomstolen där parterna kom överens. Bland annat gällde överenskommelsen att ingen ersättning skulle utgå till den tjänande fastigheten. Eftersom parterna kommit överens återvisade Fastighetsdomstolen förrättningen till fastighetsbildningsmyndigheten som upprättade ett förrättningsprotokoll som överensstämde med de nya förhållandena.

Analys: Av fallet framgår inte förrättningslantmätarens motiveringar till varför ingen ersättning skall utgå, vilket framstår som mycket märkligt då motiven torde vara väldigt starka för att ingen ersättning skall utgå. Upprättande av servitut för VA-ändamål är ett fall där vinstfördelningsreglerna skall tillämpas och det finns en vinst att fördela och den så kallade övrig skada som uppstår är tämligen solklar. Att tvinga en familj att tillfälligt flytta ifrån hus och hem borde i allra minsta laget leda till en ersättning? Gällande resonemangen i värdeutlåtandet så borde vid frivilligfallet en likadelning troligen vara det minsta den tjänande fastigheten skulle begära. Snarare ännu större del av vinsten skulle begäras för att tillåta någon att göra ett stort intrång som påverkar även i bostaden. Ersättning för övrig skada tilldelas bara i den mån den inte täcks av vinstfördelningen. I detta fall är ju vinsten 20 000 kronor och då den övriga skadan uppgår till 10 000 kronor borde inte ersättning för övrig skada utgå.

Orust, Västra Götalands län (Ärendenummer O011486)

Denna förrättning handlade om upprättandet av två servitut, ett för väg och ett för avlopp. Servituten var till förmån för en styckningslott, med två tjänande fastigheter. En fastighet, stamfastigheten, belastades enbart av vägservitutet, medan den andra tjänande fastigheten belastades av båda servituten. Ersättning utgick endast till den fastighet som belastades av båda servituten. Vägservitutet på stamfastigheten skulle gå över dennes andel i samfällad mark och därför ansåg förrättningslantmätaren att ingen ersättning skulle utgå. Förrättningskostnaderna skulle betalas av den härskande fastigheten. Någon motivering till detta beslut finns ej med i förrättningsprotokollet. Förrättningslantmätaren ansåg att det var skäligt att dela vinsten lika mellan den tjänande och den härskande fastigheten då det är den härskande fastigheten som skapar vinsten men även orsakar marknadsvärdeminskningen på den tjänande fastigheten. Den härskande fastigheten skulle betala en ersättning om 38 000 kronor till den tjänande fastigheten. Ersättningen grundas på det värdeutlåtande som gjorts i anslutning till förrättningen.

Vägservitutet på den tjänande fastigheten, som var en lantbruksfastighet, skulle dels gå över befintlig väg på fastigheten samt gå över en del där det skulle anläggas ny väg för servitutet. Den del av vägen som skulle anläggas tog upp 215 kvadratmeter och den del av servitutet som bestod av befintlig väg utgjorde 210 kvadratmeter. Denna nybyggnad gjorde att en del av den tjänande fastigheten blev avskuren så att 450 kvadratmeter blev svårbrukade. Den del av servitutet som gick över befintlig väg var den tjänande fastighetens andel i samfällad väg och därför ansåg förrättningslantmätaren att ingen ersättning skulle utgå för denna del. Då vägmarken ansågs så väsentlig för området kunde ett genomsnittsvärde för tomtmark användas för att beräkna värdeminskningen. Värdet för pågående markanvändning bestämdes till 2 kronor per kvadratmeter. Detta innebar en marknadsvärdeminskning på 1 330 kronor ($2 * (215+450)$). Även värdeökningen för den härskande fastigheten bestämdes utifrån ett genomsnittsvärde. Genomsnittsvärdet bedömdes till 150 kronor per kvadratmeter vilket gav en värdeökning på 63 750 kronor ($150 * (210+215)$).

Avloppsservitutet drogs i direkt anslutning till den nybyggda vägen och låg nästan helt i samma servitutsområde som vägservitutet. Avloppsservitutet tog dock upp ca 180 kvadratmeter som inte låg i direkt anslutning till vägservitutet. Förrättningslantmätaren

ansåg att det endast var denna del av servitutet som skulle ersättas då ersättning redan utgetts för vägservitutet. Markvärdet för denna mark ansågs ha ett värde på 3 kronor per kvadratmeter. Då intrånget ej var ett totalt ianspråktagande bedömdes marknadsvärdeminskningen till 500 kronor. Marknadsvärdeökningen för den härskande fastigheten bedömdes till 20 000 kronor, vilket var en skattning för hur mycket ett avlopp är värt för en fastighet. Den totala marknadsvärdeminskningen för den tjänande fastigheten bedömdes till 1 830 kronor och avrundades till 2 000 kronor. Den totala marknadsvärdeökningen för den härskande fastigheten bedömdes till 82 000 kronor. Förrättningskostnaderna schabloniserades till 10 000 kronor vilket gav en vinst på 72 000 kronor som skulle fördelas. Denna fördelades lika mellan parterna och den tjänande fastigheten fick således 38 000 kronor i ersättning.

Analys: Antingen uppgår marknadsvärdeökningen till 84 000 kronor och förrättningslantmätaren har missat att redovisa det eller så har förrättningslantmätaren missat att dra bort marknadsvärdeminskningen från marknadsvärdeökningen när vinsten beräknades. Intressant är förrättningslantmätarens uttalande om att vinsten skall delas lika eftersom det är den härskande fastigheten som skapar vinsten men även är den som orsakar värdeminskningen på den tjänande fastigheten. Så är det ju i de flesta fastighetsregleringar men det är inte alltid som en likadelning av vinsten är den bästa lösningen för det och motiveringen blir således inte användbar i alla liknande situationer. Förrättningslantmätaren resonerar att ingen ersättning skall utgå där servitutsvägen går över de tjänande fastigheternas andelar i samfällid väg. Frågan är om ingen ersättning utgår för att vägen är befintlig eller för att den är samfällid. En samfällid väg torde vara värd mindre än en privat väg eftersom vägen inte behöver delas med andra och ett servitut över en samfällid väg borde således endast leda till en marginell marknadsvärdeminskning om någon alls. Vinstfördelningen i detta fall sker i två steg. Först beräknas ett genomsnittsvärde för vägmarken som adderas med en uppskattad marknadsvärdesökning av avloppsservitutet. Därefter delas denna totala vinst lika. Frågan är om inte vinsten också fördelas två gånger? Genomsnittsvärdesmetoden är ju ett sätt att fördela vinst.

4.3 Vinstfördelning med råge

Luleå, Norrbottens län 2005 (Ärendenummer BD05407)

En ny fastighet bildades genom avstyckning och rätten till utfart tillförsäkrades genom ett servitut. Det var oklart om fastigheten var att anse som en stor bostadsfastighet eller en liten jordbruksfastighet. En utfartsväg var väsentlig för att den härskande fastigheten skulle kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Utfartsservitut var således av stor betydelse för den härskande fastigheten. Den tjänande fastigheten var en jordbruksfastighet och vägen, som redan fanns där, löpte genom jordbruksmark som ej gick att bruka av okänd anledning. Intrånget på den tjänande fastigheten ansågs därför vara marginellt. Då ägarna till de berörda fastigheterna ej var överens om ersättningen gjordes ett värdeutlåtande. Där bestämdes det att en skälig ersättning för servitutet var 3 000 kronor. Detta värde ansågs ligga mellan värdeökningen för den härskande fastigheten och värdeminskningen för den tjänande fastigheten och vinsten hade således indirekt fördelats. Kostnaderna för förrättningen stod den härskande fastigheten för.

Analys: Eftersom den härskande fastigheten troligen inte hade bildats utan rätten till utfart borde servitutsrättigheten ha en stor värdehöjande effekt. Det framgår inte om alternativa lösningar var möjliga. Vidare kan inte belastningen för den tjänande fastigheten vara stor då vägen redan fanns på fastigheten och löpte genom obrukbar jordbruksmark. I fallet V99:1 (se kapitel 3.2.2) när bryggservitut tillförsäkrades och ansågs vara av absolut nödvändighet för en fastighet bedömdes det att den tjänande fastigheten skulle ha rätt till tre fjärdedelar av vinsten. I detta fall verkar den tjänande fastigheten ha fått en väldigt liten del av vinsten trots att väg till fastighet anses vara väldigt viktigt för att en fastighet skall kunna bildas. I fallet med bryggan fanns dock inga alternativa placeringar vilket det kan ha gjort i detta fall. Frågan är varifrån siffran 3 000 kommer? Någon sorts beräkning för att visa att ersättningen inte hamnar under marknadsvärdeminskningen kunde ha gjorts. Då endast en skälighetsbedömning gjorts av ersättningen och den motsvarar mer än endast marknadsvärdeminskningen torde därför vinstfördelning med råge använts.

4.4 Övriga

I detta kapitel presenteras tre fall som inte kan placeras in i något av de tidigare kapitlen i förrättningsstudien.

Sollentuna, Stockholms län (Ärendenummer FABR 001667)

Förrättningen gällde breddande av ett befintligt vägservitut från en bredd av tre meter till fyra meter och vägen i fråga var 40 meter lång. Servitutet var ett avtalservitut och skulle dessutom omvandlas till ett officiälservitut. Det beslutades att den härskande fastigheten skulle betala 22 850 kronor till den tjänande fastigheten i enlighet med värdeutlåtandet. Åtgärden gjordes enligt 49 § anläggningslagen som hänvisar till 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen. Földaktligen skulle en vinstfördelning göras. Det bedömdes dock att det inte skulle bli någon vinst att fördela. Det bedömdes vidare inte vara statistiskt möjligt att bestämma varken värdeökningen eller värdeminskningen för de berörda fastigheterna. Värdeökningen beräknades inte alls men då marknaden ansågs reagera positivt på en breddning av servitutet ansågs åtgärden vara genomförbar.

Intrånget på den tjänande fastigheten bedömdes vara ett mindre intrång och därför användes ett marginalvärde på 20 procent av genomsnittsvärdet. För att få fram värdeminskningen tittade förrättningslantmätaren på det genomsnittliga värdet av köpeskilling/taxeringsvärde för köp i området. Med hjälp av K/T-värdet beräknades det genomsnittliga kvadratmeterpriset till 865 kronor. Den totala värdeminskningen blev då 9 642 kronor ($865 * 40 * 0.2$) vilket avrundades till 10 000 kronor. Det var även en del tomtanläggningar som förstördes av breddningen, vilka det också skulle utgå ersättning för, så kallade övervärden. Totalt skulle en ersättning på 12 850 kronor utgå för tomtanläggningarna. Den tjänande fastigheten tilldömdes således 22 850 kronor i ersättning av den härskande fastigheten, vilket alltså utgjordes av marknadsvärdeminskning.

Analys: Det verkar konstigt att marknadsvärdeökningen för den härskande fastigheten inte ens har beräknats, eftersom det bedöms att ingen vinst uppstår måste förrättningen gå i princip plus minus noll efter att förrättningskostnaderna dragits av och då måste det väl

vara extra viktigt att beräkna ökningen så att inte negativ båtnad uppstår. Parterna var ju ej överens så detta krav går ej att bortse ifrån i detta fall.

Upplands-Bro, Stockholms län (Ärendenummer AB01534)

Protokoll saknas så analys sker utifrån ett värdeutlåtande. Värdeutlåtandet utfördes för att klarlägga ersättningen när ett servitut flyttades. Vid tomtgränsen på den tjänande fastigheten låg en väg utlagd som servitut till förmån för den härskande fastigheten. Vägen låg bara 30 meter ifrån bostadshuset på tjänande fastigheten men förrättningen gällde flyttning av vägen ca 20 meter så att avståndet skulle bli 50 meter. Tjänande fastighet hade uppfört en väg i det nya servitutsläget till en kostnad av ca 40 000 kronor. Likvidvärdering användes och likvidvärdet bestämdes "med bakgrund av servitutets marginella marknadsvärde". Alltså skillnaden i marknadsvärdet som uppstod av att servitutet flyttades. Vidare förklarades att servitutet kunde ha olika värden för tjänande respektive härskande fastighet. Likvidvärdet bestämdes så att en skälig vinstfördelning gjordes. Med skälighet menade värderaren i enlighet med förarbetena att vinsten fördelas såsom rimligen borde ha skett vid en normal frivillig överenskommelse. I avsnittet där värderaren motiverade val av principer avslutades med ett konstaterande att kostnaderna skulle fördelas på ett motsvarande skäligt sätt. Därefter skedde själva värderingen.

Marknadsvärdoförändringarna skulle bedömas enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen och med hänsyn till vilka förhållanden som var vanliga på orten. Påverkan på den härskande fastigheten ansågs i det närmaste vara positiv när ändringen skedde. Vägsträckan var nästan oförändrad men rakare och väggroppen blev bredare. Värdemässigt bedömdes den härskande fastigheten vara i oförändrat skick. Den tjänande fastigheten sades bli störd av trafiken på vägen i tidigare läge. Flytten ansågs ge minskad störning och ökat boendevärde i och med att vägen låg längre från bostadshuset. Fastigheten bestod till stor del av åker och bete och resterande delen av fastigheten påverkades inte. Baserat på detta bedömdes värdoförändringen till ca 2,5 procent av marknadsvärdet. Marknadsvärdet beräknades till 2 383 000 kr och således blev värdehöjningen 60 000 kr. Förrättningskostnaderna uppgick till 20 000 kr och vinsten att fördela blev alltså 40 000 kr. Eftersom den tjänande fastigheten fick var den som förbättrades genom förrättningen fick den också betala alla kostnader. Värdet av vägen i sig bedömdes till 40 000 kr (anläggningskostnaderna) och därför utgick ingen ersättning till härskande.

Analys: Detta torde vara ett typiskt fall där sunt förnuft, det vill säga skälighetsbedömningar i enlighet med lagtexten och efterliknande av frivilligfallet har varit styrande. Den härskande fastighetens situation var i stort sett oförändrad av åtgärden medan den tjänande fastigheten drog nytta av den. Således fick den tjänande fastigheten stå för alla kostnader och efter att kostnaderna var betalda så fanns egentligen ingen ekonomisk båtnad att fördela. Hade anläggningskostnaderna varit lite högre så hade inte förrättningen gått att genomföra tvångsvis, men eftersom lösningarna faktiskt leder till en förbättring till båda fastigheterna i detta fall så hade en överenskommelse varit möjlig, även om det inte finns några pengar att fördela. Att värderaren så exakt kunde bedöma marknadsvärdesändringen till 2,5 procent torde bero på att det rör sig om stora belopp så mindre exakta uppgifter hade givit stora skillnader. Värderaren konstaterar att

kostnaderna skall fördelas på motsvarande sätt som vinsten, men egentligen måste det väl inte ske på motsvarande sätt?

Tjörn, Västra Götalands län, (Ärendenummer O00429)

När förrättningen inleddes hade två härskande fastigheter servitutsrätt till väg över en tjänande fastighet. Anledningen till förrättningen var egentligen att ytterligare en fastighet skulle tillskapas rätt till en utfartsväg. Enligt yrkandet ville ägarna till den fastigheten att den befintliga vägen skulle inrättas som en gemensamhetsanläggning. Ägaren till den tjänande fastigheten yrkade dock att den befintliga vägen skulle tas bort och samtliga berörda fastigheter skulle få rätt till väg i ett markområde som i laga skifte undantagits som samfälld väg. Inga överenskommelser kunde nås och det var upp till förrättningslantmätaren att fatta beslut.

Det visade sig dock, innan något beslut var taget, att ägaren till den tjänande fastigheten inte ville invänta förrättningslantmätarens beslut utan tog saken i egna händer. Vägen som var utlagd som servitut grävdes upp och en väg anlades istället i den samfällda marken.

Den fastighet som var initiativtagare till förrättningen hade använt den borttagna vägen i över 40 års tid utan att ha någon formell rätt till det. Användandet under så lång tid hade inte heller, enligt förrättningslantmätaren, inneburit att en rätt hade tillskapats. Det visade sig att när fastigheten en gång avstyckades hade den däremot fått servitutsrätt till väg i stamfastighetens andel i den samfällda vägen. Denna väg som tidigare alltså inte fanns men som under förrättningens gång hade blivit anlagd. Förrättningslantmätaren ansåg att det var orimligt att ge den initiativtagande fastigheten andelar i en gemensamhetsanläggning för väg, när vägen inte längre fanns, eftersom fastigheten redan hade en rättighet i en väg som var anlagd.

Ärendet fortsatte genom att ägaren till den tjänande fastigheten, som låtit ta bort servitutsvägen över sin fastighet, yrkade på att servituten som belastade hans fastighet genom fastighetsreglering skulle tas bort och att en gemensamhetsanläggning skulle inrättas i den samfällda vägen. Initiativtagaren till den ursprungliga förrättningen var således inte längre involverad. Förrättningslantmätaren ansåg inte att båtnad skulle uppstå genom en sådan fastighetsreglering. Vinsten för den tjänande fastigheten skulle bli 50 000 kronor men kostnaderna för de härskande fastigheterna skulle uppgå till 52 000 kronor. Vinsten uppskattades utan vidare motiveringar till maximalt fem procent av marknadsvärdet, vilket ansågs ligga kring 1 000 000 kronor. I kostnaderna räknades bland annat med utgifter för att anlägga vägen. Förrättningslantmätaren avtog därför yrkandet. Vägen var dock redan anlagd och upphovsmannen till vägen hade lovat att övriga fastigheter skulle få nyttja den utan kostnad. Beslutet överklagades till Fastighetsdomstolen, vilken återförvisade ärendet till Lantmäteriet med den ändrade förutsättningen att båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen inte skulle utgöra hinder mot fastighetsregleringen. Fastighetsdomstolen ansåg att löftet om att de härskande fastigheterna skulle ha kostnadsfri tillgång till vägen skulle ses som civilrättsligt bindande.

Servituten som skulle upphävas var ett officialservitut avseende rätt till utfartsväg till förmån för de två härskande fastigheterna och ett avtalsservitut som också gällde rätt till utfartsväg till förmån för den ena av de härskande fastigheterna. Officialservitutet var sedan länge övergivit eftersom vägen det gällde hade byggts om i ny sträckning med stöd av avtalsservitutet. Vägen som avtalsservitutet gällde var den väg som nyligen hade tagits bort. Vägsituationen bedömdes ha förbättrats i och med den nya vägen. Slutsatsen blev att servituten inte behövdes för de härskande fastigheterna och därför kunde upphävas

En av de härskande fastigheterna yrkade och fick tilldelat ersättning för den förlängda körsträckan som uppstod på grund av förändringen. Förrättningslantmätaren ansåg att anläggandet av den nya vägen skulle ses som en skadeförebyggande åtgärd enligt 4 kap. 1 § 2 st. expropriationslagen. Eftersom denna åtgärd var utförd och eftersom den nya vägen var av bättre standard och följaktligen ingen marknadsvärdeminskning uppstod ansåg förrättningslantmätaren att det var orimligt att den tjänande fastigheten skulle betala någon mer ersättning. Ägaren till den tidigare tjänande fastigheten ålades att betala alla kostnader.

Analys: Vinstfördelning efter värdeförändring används. Ingen ersättning i pengar betalas ut men den tjänande fastigheten förbättras mycket då servitutet upphävs. Den tjänande fastigheten står för alla anläggningskostnader och förrättningskostnader men är samtidigt den som tjänar mycket på att servitutsbelastningarna försvinner. De härskande fastigheterna blir marginellt förbättrade genom att vägstandarden blir förhöjd men det skall också beaktas att de slipper stå för några av kostnaderna. Eftersom den nya vägen hade bättre standard än den gamla torde servitutet blivit obehövligt. Dock togs servitutsvägen bort olagligen och därför kan detta resonemang inte användas.

5 Analys och slutsats

Detta kapitel är avsett för att sammanfatta, analysera och dra slutsatser av tidigare kapitel och redovisade fall.

5.1 Analys

Förtydligande av lagreglerna kring vinstfördelning

Lantmäteriet har i rättsfallet NJA 1989 s. 431 yttrat att det är viktigt att reglerna kring hur vinst skall fördelas görs tydligare för att lagreglerna enkelt skall kunna tydas så att lika fall döms på lika sätt. Då Lantmäteriet vidare har yttrat att ersättningsfrågorna anses komplicerade och svårtillgängliga kan det vara en bra idé att se över regelsystemet för ersättning och vinstfördelning. Att vinstfördelning skall vara skälig och liknas vid frivilligfallet är inte mycket till riktlinjer. Då parterna ofta kommer överens i vinstfördelningsfall finns det inte heller särskilt mycket rättspraxis i området att förlita sig på. Tydliga lagregler är viktiga så att liknande situationer bedöms på liknande sätt för att inte vinstfördelningen skall leda till orättvisa resultat. Att liknande situationer skall dömas på liknande sätt står dessutom i grundlagen, 1 kap. 9 § regeringsformen, vilket gör det extra viktigt att reglerna kring vinstfördelning blir tydligare. Tydliga regler skulle även underlätta för parterna vid frivilliga uppgörelser. Om parterna visste hur mycket ersättning de skulle ha rätt till om det hade rört sig om en tvångssituation skulle det stärka deras positioner vid en uppgörelse eftersom de vet ungefär hur högt marknadsvärde deras mark genererar.

Val mellan indirekt och direkt metod

Som framgår av examensarbetets teoriavsnitt finns det olika sätt att fördela vinst på. En metod som används mycket i rättsfallen och förrätningarna är följande. Värdeförändringarna beräknas för fastigheterna och från den härskande fastighetens värdeökning dras den tjänande fastighetens värdeminskning. När detta gjorts dras kostnaderna från båtnaden och på detta sett har vinsten räknats fram. Därefter fördelas vinsten efter någon av de olika vinstdelningsprinciperna. Metoden är en direkt vinstfördelningsmetod. Det intressanta är att det i förarbetena till fastighetsbildningslagen går att läsa att den metod för vinstdelning som valdes var den indirekta metoden. I praktiken används dock den direkta metoden i stor utsträckning. Enligt de flesta böcker som skrivits om ämnet verkar det också som att det är den direkta metoden som anses som huvudmetod för vinstfördelning. Att den direkta metoden också används kan självklart vara ett naturligt steg i vinstfördelningens utveckling men det är ändå intressant att det är skillnad mellan praktiken och teorin.

Vad som händer då servitut blivit obehövliga

Enligt rättsfallet NJA 1981 s. 733 skall ingen ersättning utgå för servitut som upphävs om servitutet blivit obehövt. Detta torde vara ett mycket rimligt resonemang. Om ett servitut inte längre behövs för den härskande fastigheten av en eller en annan anledning verkar det oskäligt om denna skulle få ersättning och en del av vinsten om servitutet upphävs. Om servitutsbehovet genom tiden försvunnit eller om ändamålet för servitutet lösts på ett annat sätt har servitutet egentligen inte längre något värde för den härskande fastigheten och således bör ingen ersättning utgå för ett upphävande eftersom detta inte

leder till någon värdeminskning på fastigheten. Även om servitutet blivit obehövligt för den härskande fastigheten utgör servitutet fortfarande en belastning för den tjänande fastigheten. Det verkar orimligt att den tjänande fastigheten skall behöva dela med sig av vinsten till den härskande fastigheten som inte längre behöver servitutet. Vid upphävande av servitut är det vanligt att vinsten fördelas efter respektive fastighets värdeförändring. Används denna princip är det ju bara den tjänande fastighetens värde som förändras och således har denna rätt till hela vinsten vilket överensstämmer med resonemanget att ingen ersättning skall utgå för obehövligen servitut. Enligt rättsfalls- och förrättningsstudien fungerar det också så i praktiken att obehövligen servitut inte renderar någon ersättning.

Frivilligfallet

I förarbetena till fastighetsbildningslagen står det att vinsten skall fördelas skäligt samt efter vad som skulle ha skett vid en frivillig överenskommelse. För att en frivillig överenskommelse skall bli möjlig krävs att de inblandade parterna vill komma överens. Om fallet gäller till exempel överföring av mark krävs det att avträdaren värderar marken lägre än tillträdaren gör. Avträdaren har ett lägsta pris för vad denne är beredd att sälja marken för och tillträdaren har ett högsta pris som denne är villig att betala för marken. Priset måste hamna mellan dessa värden för att parterna skall komma överens. Var priset hamnar mellan dessa värden är olika från fall till fall samt beror på vilka parterna är. Olika personer resonerar inte alltid likadant i liknande situationer. Hur parterna reagerar och förhandlar beror på bland annat på deras erfarenhet och kunskap vilket får betydelse för hur överenskommelsen kommer att se ut. Parternas smärtgränser för vad marken är värd beror även på vad de tror att marken är värd och vad de skulle kunna få/betala för marken om det blev en tvångssituation.

Vad kan då anses som en skälig vinstfördelning? Är det då större delen av vinsten hamnar hos den härskande fastigheten, eller hos den tjänande fastigheten eller är det kanske likadelning som är mest skälig? Att större delen av vinsten skulle hamna hos den härskande fastigheten anses inte skäligt. Det är inte särskilt troligt att den tjänande fastigheten vid en frivillig överenskommelse skulle acceptera en belastning på sin fastighet och sedan dessutom låta den härskande fastigheten få större delen av vinsten. Då är ett mer troligt scenario att den tjänande fastigheten skulle tilldelas den större delen av vinsten då det är den som får en belastning på sin fastighet. Detta beror givetvis på hur stor belastningen är. Är belastningen istället liten i förhållande till värdeökningen kanske det istället anses skäligt att större delen av vinsten tilldelas den härskande fastigheten. Även en likadelning av vinsten anses skälig då det i svenska ögon ofta anses rättvist att dela lika.

Varför inte fler förrättningar återförvisas till fastighetsbildningsmyndigheten

Om en domstol finner att ett fastighetsbildningsbeslut är ofullständigt eller felaktigt har de möjlighet att återförvisa ärendet till fastighetsbildningsmyndigheten. Ur rättsfallsgenomgången kan slutsatsen dras att detta inte görs särskilt ofta. Däremot kan det i en del rättsfall utläsas att då ingen noggrann undersökning gjorts för att till exempel bestämma fastigheternas värdeförändringar så gör rättsinstansen bara en skälighetsbedömning av vinsten. I dessa fall borde domstolen kunna återförvisa förrättningen till fastighetsbildningsmyndigheten för att få värdeförändringarna bestämda.

En återförvisning blir dock kanske väldigt kostsamt och tidsödande för endast litet extra precision. En skälighetsbedömning av vinsten kan i skenet av detta vara tillräckligt noggrant om det vägs mot kostnaderna av en återförvisning. Även om det inte skulle vara möjligt att återförvisa en förrättning på grund av att värderingen inte är tillräckligt bra skulle domstolarna fortfarande kunna beställa en utförlig värdering av en värderare. Detta för att kunna bestämma ersättningen noggrannare och inte bara uppskatta den genom en skälighetsbedömning.

Likadelning

Principen om likadelning går ut på att vinsten som uppkommer i och med regleringen skall delas lika mellan parterna. Likadelning av vinsten kan anses rättvist då det krävs både en tjänande och en härskande fastighet för att ett servitut skall kunna bildas. Eftersom fastighetsregleringen ej kan genomföras utan en av parterna kan det anses skäligt att båda parter får en lika stor del av vinsten. Likadelning är dock inte alltid en rättvis lösning på vinstfördelning. Den tjänande fastigheten belastas ju av servitutet och får ersättning för de skador som uppstår men det kan ändå vara skäligt att denna fastighet får en större del av vinsten än den härskande. Den härskande fastigheten som oftast tar initiativet till förrättningen, förbättras samt ökar i värde och denna fastighet kanske då inte behöver så stor del av vinsten. Samtidigt är det ju den härskande fastigheten som har mest nytta av förrättningen och det kan också anses rättvist att denna då skall få störst del av vinsten. Vid en frivillig överenskommelse är det även troligt att parterna använder sig av likadelning. Det kan vara det enklaste sättet att dela vinsten på och att dela lika anses i mångas ögon som rättvist.

Det skall dock beaktas att det finns en del saker som talar emot att parterna skulle dela vinsten lika mellan sig även om det är ett troligt scenario. Enligt Linds och Kalbros undersökning (se kap. 2.5) hamnar ofta fördelningen av vinsten mellan parternas bästa värden snarare än precis på mitten. För att vinsten skall kunna delas lika krävs också att båda parter är medvetna om hur mycket de respektive fastigheternas värden ändras. Det är inte särskilt troligt att alla har den kunskapen för att kunna bedöma ett servituts påverkan på fastigheters värdeförändringar. I rättsfallet NJA 1989 s. 431 yttrade tingsrätten att vid de situationer som båda parter kan ansöka om en förrättning är det mest skäligt att vinsten delas lika. Detta kan anses som ett underligt resonemang då båda parter i de flesta situationer kan ansöka om förrättningen. Det är dock ovanligt att en tjänande fastighet skulle be om att få ett servitut som belastning på sin fastighet och denna motivering till likadelning är inte hållbar. Likadelning är dock en vinstfördelningsmetod som används i praktiken och är användbar i många vinstfördelningsituationer.

Vinstfördelning efter värdeförändring

Vinstfördelning efter värdeförändring används som huvudmetod när servitut upphävs. Som synes i rättsfalls- och förrättningsgenomgången används den dock även i andra fall än vid upphävande. Anledningen till att principen skulle vara speciellt bra vid upphävande av servitut är att nyttan vid ett upphävande naturligtvis hamnar hos den tjänande fastigheten och att det därför anses som rimligt att också största delen av vinsten hamnar hos den tjänande fastigheten. Att en stor värdeförändring också sker hos den härskande fastigheten grundat på upphävande av servitut torde inte vara vanligt

förekommande eftersom servitutet renderar ett så stort värde för den härskande fastigheten också så borde det inte vara motiverat att upphäva det. Om vinsten för den tjänande fastigheten är mindre än förlusten för den härskande fastigheten så uppstår inte positiv båtnad för regleringen i helhet och innebär att regleringen inte skall genomföras. Med anledning av ovanstående resonemang borde fördelning efter fastigheternas värdeförändring hamna nära hur två parter skulle resonera vid en frivillig överenskommelse.

En nackdel med metoden är att den kräver att både marknadsvärdeökning för den tjänande fastigheten samt marknadsvärdeminskning för den härskande fastigheten beräknas. Dessutom kräver den vidare beräkningar som kan komplicera det hela. Till exempel i fallet V82:17 räknar förrättningslantmätaren med fördelning efter vinsten för den tjänande fastigheten istället för fördelning efter hela värdeförändringen. Det vill säga att marknadsvärdeökningen skall adderas med marknadsvärdeminskningen så att en total bild av värdeförändringen ges. Därefter beräknas hur stor del av denna totala värdeförändring som varje fastighet ger upphov till. Om metoden används till exempel vid upprättande av servitut för utfartsväg så borde mycket stort värde ligga i servitutet för den härskande fastigheten eftersom rätten till väg är fundamental för en fastighet av idag medan för den tjänande fastigheten kan belastningen beroende på situationen variera från närmast obetydlig till hög. Oavsett vilket som är fallet så krävs, för att den härskande fastigheten skall öka i värde av servitutet, uppoffringen av den tjänande. Därför kan det tyckas orättvist att, i enlighet med fördelning efter värdeförändringsmetoden, så stor del av vinsten hamnar hos den härskande fastigheten eftersom vinsten inte kunnat tillskapas utan hjälp av den tjänande fastigheten, oberoende av hur stor belastningen verkligen är. Kanske är det på grund av detta som metoden anses som praxis vid upphävande av servitut men inte vid tillskapande av servitut?

Genomsnittsvärdeprincipen

Genomsnittsvärdeprincipen används främst vid marköverföring både inom och utanför detaljplanelagda områden (NJA 1956 s.603 och NJA 1989 s.431). Principen kan dock även användas vid upprättande av servitut som kan härledas till ytor. Metoden används främst för utfartsservitut. Principen går ut på att all mark inom en fastighet skall ges samma värde oavsett vart på fastigheten som byggrätten är placerad. Då yttäckande servitut i princip kan ses som ett totalt ianspråktagande av mark kan principen således även användas för utfartsservitut och andra liknande servitut. Metoden torde ge ett skäligt resultat då den tjänande fastigheten får den vinst som servitutsmarken genererar på den härskande fastigheten. Denna vinstfördelningsmetod tilldelar större delen av vinsten till den tjänande fastigheten vilket borde vara rättvist då ett utfartsservitut nästan totalt ianspråkta marken på den tjänande fastigheten. Denna princip efterliknar frivilligfallet ganska bra då det är troligt att den tjänande fastigheten skulle få större del av vinsten vid en överenskommelse mellan parterna. Servitutet gör ju att marken inte kan användas för något annat ändamål än servitutsändamål. Det är inte särskilt troligt att den tjänande fastigheten vid en överenskommelse skulle godta all denna belastning och sedan låta större delen av vinsten tillfalla den härskande fastigheten.

Genomsnittsvärdeprincipen kan användas som vinstfördelningsprincip vid utfartsservitut. Den borde dock även gå att använda för vägservitut. Även parkeringsplatser och garage torde genomsnittsvärdeprincipen kunna tillämpas på då även dessa kan liknas vid ett totalt ianspråktagande av mark. Samma princip torde gälla även för vissa vändplaner, då alla dessa typer av servitut kan härledas till ytor.

Vinstfördelning med råge

Vinstfördelning med råge torde ligga nära hur lagstiftaren har tänkt sig att det skall gå till vid vinstfördelning. Kort beskrivet så går principen till på det sättet att marknadsvärdesminskningen bestäms noggrant enligt de metoder som idag står till buds för att beräkna marknadsvärdeändringar. Ersättningen som skall betalas uppgår till marknadsvärdesminskningen och till denna läggs en andel av vinsten. Inga närmare direktiv finns för hur stor vinstandelen skall vara. Tanken bakom metoden ligger väldigt nära hur vinstfördelningen är formulerad i lagtexten. Enligt 5 kap. 10 a § 1 st. fastighetsbildningslagen skall marknadsvärdesminskningen bestämmas enligt reglerna i expropriationslagen och enligt tredje stycket i samma paragraf skall även vinsten som uppstår fördelas på ett skäligt sätt.

Problemet med metoden är givetvis svårigheten i att göra skälighetsbedömningen. Eftersom alla förrättningar är olika på något sätt så var det väl lagstiftarens tanke att en stor portion sunt förnuft skall användas i vinstfördelningsfallen. Skälighetsbedömningen syftar till att efterlikna frivilligfallet. Alltså stämmer metoden väldigt bra överens med lagtexten men vad gör den mer? En metod borde vara framtagen framförallt för att underlätta vid arbetet vid vinstfördelningssituationer. Metoden vinstfördelning med råge säger egentligen bara samma sak som lagtexten men ger ingen mer hjälp än att sunt förnuft skall användas vid fördelning av vinsten. Det positiva med vinstfördelning med råge är att tid och pengar sparas vid beräkningar för att klarlägga ersättningsbeloppen. Marknadsvärdeökningarna behöver inte beräknas exakt utan bara marknadsvärdesminskningarna. Vinstandelen behöver inte heller beräknas fram utan uppskattas med hjälp av skälighetsbedömning och med tanke på hur vinsten skulle ha fördelats vid en frivillig överenskommelse.

Positivt är naturligtvis också att metoden ligger så nära lagstiftarens tanke med vinstfördelningsreglerna. Det negativa är att det inte finns någon exakthet i metoden. Metoden ger egentligen inga riktlinjer för hur stor andel som skall ges till avträdare och hur stor andel som skall ges till tillträdare. På detta sätt underlättar inte metoden för den som skall använda den. Enligt Linds och Kalbros undersökning kan ur utläsas att vid frivilligfallet stannar ofta vinstfördelningen vid 75 procent till den ena parten och 25 procent till den andra. Att ersättningen vid användning av metoden vinstfördelning med råge kan anses hamna däromkring kan tyckas troligt. Dock föreligger svårigheter att bedöma detta då inte marknadsvärdeökningarna beräknas vid användandet av metoden.

5.2 Resultat och tabeller

För att skapa en lättöverskådlig bild av rättsfalls- och förrättningsstudierna presenteras de nedan i tabellform. Tabell 1 och 3 är väldigt komprimerad och visar bara vilken vinstfördelningsmetod som använts när de gäller skapande och upphävande av servitut i

rättsfallsstudien respektive förrättningsstudien. Tabell 2 och 4 visar vilken metod som använts i specifika fastighetsregleringssituationer.

	<i>Obehövl. servitut</i>	<i>Värdoförändringsfördelning</i>	<i>Lika-delning</i>	<i>Genomsnittsvärde-metoden</i>	<i>Vinstdeln. med råge</i>
Upphävande f-93	3	3	1	1	3
e-93	2	-	-	-	-
Skapande f-93	-	-	-	1	-
e-93	-	1	2	-	2
Summa	5	4	3	2	5

Tabell 1 Fördelning av rättsfallsgenomgången

Tabellen togs fram för att undersöka om det går att finna något mönster då det gäller upphävande av servitut respektive skapande av servitut. Ändring togs inte med i tabellen då endast ett sådant fall kunde finnas. Uppdelning har också gjorts om rättsfallen avgjordes före eller efter 1993.

Rättsfall	Före -93	Efter -93	Vinstdelnings princip:			
			Obehövliga servitut	Fördelning efter värdeförändring	Likadelning	Genomsnitts -värde
Upphävande						
Brunn/ vattentäkt	X		2	-	-	-
Mulbete	X		1	1	-	1
Utfart		X	2	-	-	-
Skogsfång	X		-	1	-	-
Väg	X			1	-	1
Parkering		X			1	
Skogsfång/ Mulbete/ Jakt & fiske	X		-	-	1	-
Båtplats	X		-	-	-	1
Skapande						
Brygga		X	-	1	-	-
Väg	X		-	-	1	-
Väg		X	-	-	1	-
Vändplan		X	-	-	1	-
Avlopp		X	-	-	-	2
Ändring						
Väg	X		-	-	-	1
Summa			5	4	3	2
					2	6

Tabell 2 Fördelning av rättsfallsgenomgången efter typ av åtgärd

Då inget mönster kunde utläsas ur tabell 1 ställdes tabell 2 upp för att se om det gick att finna något mönster för någon speciell regleringssituation. Tabellen visar en stor spridning och ingen princip dominerar. Även här är fallen uppdelade i före och efter 1993.

	Värdoförändrings- fördelning	Lika- delning	Genomsnittsvärdes- metoden	Vinstdeln. med råge
Upphävande	1	2	-	-
Skapande	1	3	-	1
Summa	2	5	0	1

Tabell 3 Fördelning av förrättningsgenomgången

På samma sätt som tabell 1 är uppbyggd är tabell 3 gjord. Här gäller det dock redovisning av förrättningsgenomgången. Samtliga förrättningar är gjorda efter 1993 så en sådan uppdelning har inte gjorts.

Förrättning	Vinstdelnings princip:			
	Fördelning efter värdeförändring	Likadelning	Genomsnitts- värde	Med råge

Upphävande

Utfart	1	1	-	-
Takterrass	-	1	-	-

Skapande

Utfart	1	1	-	1
VA-ledning	-	1	-	-
Väg/ avlopp	-	1	-	-

Summa	2	5	0	1
-------	---	---	---	---

Tabell 4 Fördelning av förrättningsgenomgången efter typ av åtgärd

Tabell 4 är liksom tabell 2 gjord för att undersöka om det finns ett synbart mönster för hur vinstfördelningen har gjorts i olika servitutsförrättningar. Ur tabellerna kan utläsas att det inte går att se några tydliga mönster och att ingen bild av hur vinstfördelning skall ske i olika fastighetsregleringssituationer går att finna.

5.3 Slutsats

Detta avsnitt avser att försöka ge svar på frågeställningarna i kapitel 1.2.

- Hur menar lagstiftarna att vinst skall fördelas vid servitutsförrättningar?

Som förklarats tidigare i examensarbetets teoridel skall vinsten fördelas med grundtanken efter vad som skulle ha skett vid en frivillig överenskommelse. Marknadsvärdeminskningen som uppstår skall alltid ersättas men även en *skälig* del av vinsten skall utgå till den belastade fastigheten. I lagtexten finns ingen ytterligare förklaring till hur vinsten skall fördelas.

- Finns det någon motivering till vinstfördelning i förrättningsprotokollen?

I förrättningsprotokollen finns ofta någon sorts motivering till vinstfördelningen med. Ibland är det önskvärt att tydligare motiveringar görs. Allra oftast sker vinstfördelningen genom överenskommelser parterna emellan. Även då kanske det kunde vara motiverat att förrättningslantmätaren kortfattat förklarar den bakomliggande tanken till fördelningen.

- Hur fördelar domstolarna vinst?
- Hur fördelar förrättningslantmätarna vinsten idag?
- Vilka vinstfördelningsprinciper används vid olika vinstfördelningsituationer?

Ur tabellerna i kapitel 5.2 ses svårigheten i examensarbetet. Ingen tydlig och enhetlig bild kan hittas i rättsfalls- och förrättningsstudien om hur och varför den vinstfördelningsmetod som använts har valts. För att dra slutsatser måste istället de enskilda fallen och motiveringarna där undersökas och analyseras.

I rättsfallen NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431 tydliggjordes att genomsnittsvärdesprincipen skall användas vid överföring av mark vid fastighetsreglering. Frågan kan då utvidgas till om principen också accepterats vid servitut? I rättsfallet V91:11 använder hovrätten genomsnittsvärdet för ett vägservitut. Ersättningen jämkas precis som i NJA 1989 s. 431 till att ett marginalvärde används. Att hovrätten använder metoden måste ses som ett accepterande. I rättsfallet V94:9 används inte genomsnittsvärdesprincipen utan likadelning men i det fallet är den tjänande fastigheten endast avsedd för vägändamål. I rättsfallet V97:7 som gäller en vändplan, vilket också är ett yttäckande servitut, använder fastighetsbildningsmyndigheten genomsnittsvärdesmetoden men tingsrätten gör det inte när fallet överklagas. I förrättningsstudien hittas inget fall där genomsnittsvärdesmetoden används. Att Högsta domstolen anser att genomsnittsvärdesprincipen är användbar vid fastighetsreglering och att hovrätten använt metoden i minst ett rättsfall torde innebära att metoden är tillämpbar. Vidare slutsatser än att principen skall gälla för de situationer där det rör sig om ett yttäckande servitut (till exempel väg) och att anspråkstagandet närmar sig det fullständiga kunde inte dras.

När det gäller vinstfördelning efter värdeförändring har hovrätten använt den i båda rättsfallen V82:27 och V90:11. Dessa fall gäller upphävande av skogsfång- och mulbetesservitut. I rättsfallet V90:15 uttalar sig hovrätten som att vinsten *skall* fördelas efter respektive fastighets värdeförändring när servitut upphävs. I rättsfallet V99:1 använder tingsrätten metoden när det gällde tillskapande av ett bryggsservitut. I det fallet var den härskande fastigheten väldigt beroende av servitutet och användningen av värdeförändringsmetoden ledde följaktligen till att vinsten av fastighetsregleringen gick till den tjänande fastigheten. Fastighetsbildningsmyndigheten använder metoden dels vid ett upphävande av ett utfartsservitut och dels vid en breddning av ett vägservitut. Slutsatsen som kan dras ur detta är att vinstfördelning efter värdeförändring skall ske vid upphävande av servitut och att metoden även är användbar när nyttan för den ena fastigheten är väldigt stor i förhållande till belastningen för den andra.

Hovrätten använde likadelningsmetoden i rättsfallet V92:10 vid upphävande av bland annat skogsfångsservitut och i rättsfallet V94:4 när det gällde upprättande av vägservitut. Upplåtelsen skedde på en fastighet som bara var avsedd för vägändamål. I rättsfallet V97:7, vid överföring av mark och upprättande av servitut för vändplan, använde tingsrätten likadelning. Motiveringen till detta var att annan fördelningsgrund saknades. Fastighetsbildningsmyndigheten använde likadelning i hela fem förrättningar. De gällde upphävande av takterrasservitut, skapande av utfarts-, VA-lednings-, väg- och avloppsservitut samt upphävande av utfartsservitut. I de två sistnämnda används dock genomsnittsvärdesmetoden för att räkna fram marknadsvärdeförändringarna, vilket leder till dubbel vinstfördelning, och fallen torde därför inte vara så bra att dra lärdom utav. När det gäller likadelning ses inget mönster eller någon röd tråd. Ur tingsrättens motivering i rättsfallet V97:7, att likadelning är sista utvägen, skulle kunna utläsas att likadelning fungerar som en sorts slasktratt, men detta är en alldeles för skarp slutsats att dra. Kanske är det snarare så att då likadelning är användbar inom många av servitutsåtgärderna att den ska räknas som huvudmetod i de fall där inga andra metoder är praxis?

Fyra fall som avgjordes innan lagändringen 1993 trädde i kraft har i examensarbetet kategoriserats som fall där vinstfördelning med råge använts. Gemensamt för de fyra är att vinstfördelningen är oklar och svår att utläsa men antagande kan ändå göras att viss hänsyn har tagits till vinsten vid framtagande av ersättningsbeloppen. Tre av fallen gäller upphävda servitut och ett fall gäller ett flyttat servitut. I V96:1 sker också ersättningsberäkning enligt principen vinstdelning med råge. Fallet gäller upprättande av servitut för avloppsledning. Marknadsvärdeökningen är beräknad, i enlighet med expropriationslagen, men inte marknadsvärdeökningen. Även i V98:15, som också gällde upprättande av servitut för avlopp, används vinstfördelning med råge. Ur detta skulle kunna antas att för avloppsledningar skall vinstdelning med råge användas. Troligare är det så att beräkningarna i sådana fall är besvärliga och kräver mycket arbete för liten precision. Fastighetsbildningsmyndigheten använder vinstfördelning med råge i en förrättning som gäller skapande av servitut för rätt till utfart. I förrättningen rör det sig om små marknadsvärdeförändringar och svåra beräkningar. Slutsatsen angående vinstdelning med råge är att metoden används och är motiverad att använda när det rör sig om små marknadsvärdeförändringar och besvärliga beräkningar av förändringarna.

- Kan en tydligare norm för vinstfördelning etableras?

För att uppnå att lika fall skall behandlas lika skulle det vara önskvärt att det i lagtexten förtydligades hur vinst vid fastighetsreglering skall fördelas mellan parterna. Även denna relativt omfattande sammanställning av rättsfall och förrättningsprotokoll är inte tillräcklig för att visa om det finns en norm för hur vinsten fördelas ner till den enskilda förrättningsåtgärden. Därför kan i dagsläget inte en tydligare norm etableras för vinstfördelning. Detta gör att det i dagsläget finns en risk att lika fall inte bedöms på lika sätt.

Generellt kan det alltså sägas att genomsnittsvärdesmetoden kan användas vid servitut som kan härledas till en yta, om servitutet närmar sig ett totalt ianspråkstagande. Detta gäller då i stort sett bara vägservitut. Vid upphävande av servitut skall metoden vinstfördelning efter värdeförändring användas. Upphävande av servitut som blivit obehövligen skall dock inte ersättas. Vinstfördelning efter värdeförändring är också tillämplig då servitutet är till mycket stor nytta för en fastighet i förhållande till belastningen för den andra fastigheten. Vinstdelning med råge bör användas när det med hänsyn till kostnader kontra det som kan vinnas inte är motiverat att använda någon av de andra metoderna. I andra fall kan likadelning användas så länge direktiven i lagstiftningen är så vaga som de är nu. Likadelning anses som rättvist i de flesta fall. Vad som är viktigt att påpeka är att i varje enskilt fall måste en skälighetsbedömning göras, eftersom vinstfördelningen skall efterlikna frivilligfallet. Närmare beskrivning än så kan inte göras med dagens lagstiftning.

6 Källor

6.1 Tryckta källor

1 Bäckman. Staffan, Värdeutlåtande (Ersättningsutredning) inom lantmäteriförrättning för upplåtelse av mark för GA, Ärendenummer 121 430. 2006-09-04.

Kalbro. Thomas, *Ersättning vid fastighetsreglering*, Juristförlaget, Stockholm, 1993, ISBN 91-7598-619-1.

1 Kalbro. Thomas, Lind Hans, Compulsory Purchase – Reasonable and Fair Compensation.

2 Kalbro. Thomas, Lind Hans, Some Experimental Evidence.

Sjödin Eije, Ekbäck Peter, Kalbro Thomas, Norell Leif., *Markåtkomst och ersättning. För bebyggelse och infrastruktur*, Upplaga 1:1, Norstedts Juridik, Stockholm, 2002, ISBN 91-39-20320-4.

Proposition 1969:128 med förslag till Fastighetsbildninglag

Lantmäteriverket Meddelande 1978:1, *Ersättning vid servitutsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen, Allmänna råd.*

Sjödin. Eije, *Markåtkomst och ersättning för enskilda ändamål, Vinstfördelningfallen, OH-bilder från föreläsning på KTH, HT 2006.*

Regeringens proposition 1988/89:77. Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.

Regeringens proposition 1991/92:127. Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.

6.2 Elektronisk källa

Dahlsjö. Anders, m.fl., *Ersättningshandboken*, <http://lub-dude.lub.lu.se/lubaser/Fastighetsbildning.htm>. Hämtad 2006-11-15.

6.3 Muntliga källor

Jensen Ulf. 2006-11-22. Handledarmöte

2 Bäckman Staffan. 2006-10-13. Handledarmöte

3 Bäckman Staffan. 2006-11-07. Handledarmöte

Carlbring Marianne. 2005-04-28. Föreläsning i Fastighetsteknik

