

HÖGSTA DOMSTOLENS UTSLAG

Mål nr

meddelat i Stockholm den 11 mars 2004

Ö 351-02

KLAGANDE

1. BK

2. ACN

Ombud för 1 och 2: advokaten AL

MOTPART

Ronneby kommun, 372 80 RONNEBY

Ombud: LOC

SAKEN

Fastighetsreglering

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinge, avd. 2, utslag den 11 december 2001

i mål Ö 1074-00

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen fastställer hovrättens avgörande i saken.

Högsta domstolen avvisar parternas yrkanden om ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Det ankommer på fastighetsdomstolen att i samband med målets fortsatta handläggning där pröva frågan om ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

BK och ACN har yrkat i första hand att Högsta domstolen skall undanröja lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen och i andra hand att Högsta domstolen skall återförvisa förrättningen till lantmäterimyndigheten för ny handläggning med annan lottläggning. Vidare har de yrkat ersättning för rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och hovrätten.

Kommunen har bestritt ändring samt yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Lantmäteriverket har avgett yttrande.

SKÄL

Fastighetsregleringen har begärts av kommunen och avser en uppdelning av ett samfällt markområde om ca 16 ha på de två ”ägarfastigheterna” Kalleberga 6:159 (ägd av kommunen) och Kalleberga 30:1 (ägd av klagandena) så att till förstnämnda fastighet skulle överföras ca 11,5 ha och till sistnämnda 4,5 ha vilket i stort sett svarar mot fastigheternas andelstal i samfälligheten (75 respektive 25 %). Huvuddelen av samfälligheten utgör skogsmark men där finns också en grustäkt, viss inägomark och en vattentäkt, vilken utnyttjas av kommunen. Kalleberga 6:159 är en gatu-, park- och restmarksfastighet om ca 20 ha med områden

spridda över Kallinge tätort. Kalleberga 30:1 är en skogsfastighet om ca 63 ha i sex olika skiften och huvuddelen är skogsmark.

Kommunens ansökan om fastighetsreglering föregicks av en förrättning för ledningsrättsåtgärd på samfälligheten i syfte att trygga färskvattenförsörjningen i området. Den begärda åtgärden utökades till fastighetsreglering och kommunen motiverade detta med att problem uppkom i samägandet. I fastighetsdomstolen gjorde kommunen gällande att fastighetsregleringen utgjorde ett led i skapandet av ett heltäckande ägoinnehav för vattentäcksanläggningen. Där hävdade kommunen också att det område som skulle överföras till kommunens fastighet kunde sambrukas med kommunens större markinnehav som var beläget norr och söder om samfälligheten. I Högsta domstolen har kommunen likaså åberopat både syftet att kunna bruka all kommunal mark i området i anslutning till samfälligheten som ett bruksområde och ändamålet att få vattentäkten att bli belägen på helt kommunalägd mark.

Klagandena har i Högsta domstolen anfört en rad invändningar mot fastighetsregleringen. De kan sammanfattas enligt följande. Någon lämplig fastighet bildas inte (jfr 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen 1970:988, FBL). Ett olämpligt skogskifte uppstår på klagandenas fastighet (jfr 3 kap. 5 och 7 §§ FBL). S.k. båtnad uppstår inte (jfr 5 kap. 4 § FBL). Kommunens fastighet förbättras inte (jfr 5 kap. 5 § FBL). Graderingsvärden saknas varför förrättningen är felaktig (jfr 5 kap. 8 och 9 §§ FBL). Lottläggningen har skett helt enligt kommunens önskemål och är oskälig för klagandenas fastighet (jfr 5 kap. 6 § FBL). Förrättningen utgör en användning av FBL för expropriativa ändamål.

Högsta domstolen behandlar i det följande klagandenas invändningar i nu angivna ordning.

Tillåtlighet enligt 3 kap. FBL

Ett allmänt lämplighetskrav för fastighetsreglering är enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL att varje fastighet som ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål; bl.a. skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Vidare anges i paragrafens andra stycke att fastighetsbildning inte får äga rum, om den fastighet som ombildas för nytt ändamål inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid eller om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. I 3 kap. 9 § FBL finns en undantagsbestämmelse. Enligt den bestämmelsen får fastighetsbildning äga rum, även om fastighet som ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

En utgångspunkt för prövningen enligt 3 kap. 1 § FBL är att varje fastighet skall betraktas för sig som en självständig enhet och att man inte skall fästa någon vikt vid en sådan omständighet som att två eller flera fastigheter är i samma ägares hand (Landahl–Nordström, Fastighetsbildningslagen, 2 uppl., s. 45 f.).

Lantmäteriverket har i sitt yttrande anfört att det saknas anledning att granska de berörda fastigheternas lämplighet för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 och 5 §§ FBL eftersom en uppdelning av samfällighetens mark på de båda deläggande fastigheterna leder till en förbättring. Helt oavsett huruvida villkoren i nämnda paragrafer är uppfyllda, innebär fastighetsbildningen att fastighetsindelningen förbättras utan att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Samfälligheten fyller enligt verket inte något gemensamt behov för delägarfastigheterna utan kan tvärtom innebära en betydande komplikation sett från förvaltningssynpunkt. En uppdelning av ägandet kan snarast ses som en nödvändig förutsättning för fort-

satta förbättringar av fastighetsindelningen. Verket anser därför att fastighetsregleringen är tillåten enligt 3 kap. 9 § FBL.

Syftet med 3 kap. 9 § FBL är bl.a. att underlätta successiva förbättringar av fastighetsbeståndet. Samtliga förbättringar i fastighetsindelningen skall vägas mot de tillsammantagna försämringarna. Om resultatet av denna avvägning blir att man konstaterar en förbättringseffekt, får fastighetsbildningen äga rum, under förutsättning samtidigt att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Vad man har att kräva i förbättringshänseende har inte angetts i lagen. Kravet på en positiv nettoeffekt innebär att man inte alltid kan fordra att någon fastighet bildas som är varaktigt lämpad för sitt ändamål. (Landahl–Nordström, a.a. s. 87 f.)

Samfälligheten utgörs liksom Kalleberga 30:1 huvudsakligen av skogsmark. Detta gäller också den del av samfälligheten som skulle föras till Kalleberga 6:159. Denna fastighet kan inte sägas bli förbättrad som skogsbruksfastighet genom fastighetsregleringen. Inte heller kan fastigheten i fortsättningen betraktas som en förbättrad fastighet för vattentäkt. Den ombildade fastigheten får snarast en olämplig utformning.

Det som kan anses utgöra en förbättring av fastighetsindelningen är då, som Lantmäteriverket anfört med hänvisning till fastighetsdomstolens uttalande, uppdelningen av den gemensamma marken på de två ägarfastigheterna. Rent generellt kan en uppdelning av en samfällighet mellan ägarfastigheterna innebära en förbättrad fastighetsindelning i så måtto att ägarförhållanden och fastighetsindelning stämmer bättre överens. Potentiella svårigheter med en samfällid förvaltning kan också motverkas. Sådana fördelar måste emellertid vägas mot det värde som kan ligga i ett fortsatt samfällt ägande, t.ex. därför att samfälligheten utnyttjas för ett verkligt gemensamt behov för fastigheterna. I det här aktuella fallet är det

oklart varför samfälligheten tillkommit och något påtagligt gemensamt behov av den kan knappast anses påvisat. Med hänsyn härtill får ombildningen av fastigheterna anses utgöra en förbättring av fastighetsindelningen. Uppdelningen av samfälligheten kan inte bedömas innebära att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Med hänsyn till det anförda får fastighetsregleringen betraktas som tillåten enligt 3 kap. 9 § FBL, oavsett om villkoren i 3 kap. 1 § FBL är uppfyllda.

För att en skogsbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den enligt 3 kap. 5 § FBL ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt 3 kap. 7 § FBL får mark som är avsedd för skogsbruk inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse, och inte heller får fastighetsbildning som berör sådan mark äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. En undantagsbestämmelse i 3 kap. 10 § FBL innebär att fastighetsbildning som är till övervägande nytta från allmän synpunkt för äga rum även om den strider mot 3 kap. 5 och 7 §§.

Lantmäteriverket har anförut att den minsta lotten, om ca 4,5 ha, inte är så liten att fastighetsregleringen av den anledningen inte skulle vara tillåten.

Med skadlig delning torde förstås en uppdelning av skogsmark på behandlingsytor som är så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta (se NJA II 1993 s. 345). Delningen av samfällighetens nu sammanhängande mark i de två lotterna leder inte till att någondera lotten kan antas bli ekonomiskt ointressant att sköta, särskilt som den mindre lotten skall tillföras skogsbruksfastigheten Kalleberga 30:1. Högsta domstolen finner därför att hinder mot fastighetsregleringen inte möter enligt 3 kap. 7 § FBL. Inte heller 3 kap. 5 § utgör

något sådant hinder, och 3 kap. 10 § FBL är därför inte aktuell att tillämpa i målet.

Tillåtlighet enligt 5 kap. FBL

Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § första stycket FBL innebär att fastighetsreglering får ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller annars mer ändamålsenlig markanvändning vinnas samt att fördelarna härav överstiger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Vid den prövning som skall göras skall man beakta bara sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen eller markanvändningen, och önskemål från mera allmänna synpunkter eller fastighetsägarens personliga önskningsar skall inte inverka (Landahl–Nordström, a.a. s. 176 f.).

Lantmäteriverkets bedömning är att fastighetsindelningen förbättras genom fastighetsregleringen, och verket anser i likhet med fastighetsdomstolen att den ekonomiska vinsten av uppdelningen av samfälligheten uppgår till minst ett belopp som motsvarar förrättningskostnaderna. Högsta domstolen godtar denna uppfattning.

I 5 kap. 5 § FBL föreskrivs att fastighetsreglering som begärts av en sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Enligt 5 kap. 8 § FBL skall vid fastighetsreglering iakttas att varje däri ingående fastighet får en sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. I sistnämnda paragraf föreskrivs vidare att fastigheten inte får ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

Den återgivna regeln i 5 kap. 5 § FBL skall uttrycka förutsättningen att sökanden skall ha ett berättigat eget intresse av fastighetsregleringen och att detta intresse är knutet till hans fastighet (Landahl–Nordström, a.a. s. 180). Denna förutsättning får anses uppfylld här.

Det användbarhetskriterium som anges först i 5 kap. 8 § FBL innebär att varje fastighet som ingår i en fastighetsreglering skall få en sådan sammansättning och utformning att den inte är mindre lämpad för sitt ändamål än före regleringen (Bengtsson, Speciell fastighetsrätt, 8 uppl., s. 90). Varken Kalleberga 6:159 eller Kalleberga 30:1 kan anses bli mindre lämpad för det ändamål vartill den är avsedd att användas, om fastighetsregleringen genomförs. Vid denna bedömning har Högsta domstolen beaktat vad klagandena anfört i fråga om försämrade möjligheter att utnyttja samfälligheten för skogsbruk, jakt och grustäkt.

Regeln i 5 kap. 8 § FBL om ändring av en fastighets graderingsvärde begränsar den storleksförändring som en fastighet får undergå vid fastighetsreglering. Någon mera bestämd gräns för vad som är tillåtet i fråga om sådan ändring är inte angiven. Vad klagandena har invänt emot är främst att någon graderingsvärdering inte har skett enligt 5 kap. 9 § FBL. Graderingsförfarandet är emellertid inte ett obligatoriskt förfarande utan skall tillgripas bara när det behövs för genomförande av fastighetsregleringen. Graderingen skall vara ett hjälpmedel och kunna användas vid kontroll av att ombildningen inte sker i strid med 5 kap. 8 § FBL. Regleringsförrättningar bör inte tyngas av en särskild värdering bara för markfördelningen. (Landahl–Nordström, a.a. s. 202.)

Lantmäteriverket har anfört att förhållandena i det aktuella fallet är sådana att någon formlig värdering av skogsmarken inte behövs, för såvitt det inte är nödvändigt att vid graderingen ta hänsyn även till annan markanvändning än skogs-

bruk. Också Högsta domstolen finner att någon gradering inte är behövlig om man bara ser till fördelningen av mark för skogsbruk.

När det gäller annan användning av samfälligheten är det tillgången till grustäkt som klagandena huvudsakligen har ansett betydelsefull. Lantmäteriverket har förklarat sig dela domstolarnas bedömning att det kommersiella utbytet av grustäkten skall anses som ett sådant tillfälligt förhållande som enligt 5 kap. 9 § FBL inte skall beaktas vid en graderingsvärdering. Vidare ansluter sig verket till fastighetsdomstolens uppfattning att uttag av grus för husbehov bör beaktas vid en gradering men anser att just sådan tillgång inte har så stor vikt för fastighetsvärdet att den skulle få betydelse för prövningen huruvida villkoren i 5 kap. 8 § FBL är uppfyllda. Lantmäteriverket har vidare förklarat sig dela hovrättens bedömning att det förhållandet att kommunen som verksamhetsutövare enligt miljöbalken har rätt att utnyttja området i fråga för vattentäkt inte skall anses påverka ett graderingsvärde.

Enligt 5 kap. 9 § FBL skall vid graderingsvärdering i princip även tillfälliga förhållanden beaktas. Särskilda skäl kan dock föranleda att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Av ett yttrande av Länsstyrelsen i Blekinge län den 10 mars 1998 till lantmäterimyndigheten framgår att täktverksamhet på samfälligheten skall vara avslutad den 31 december 2005 samt att det får bedömas som mycket ovisst, främst av miljöhänsyn, om tillståndet kan förlängas. Med hänsyn härtill bör möjligheten till grustäkt på samfälligheten inte påverka frågan om graderingsvärde behöver åsättas vid fastighetsregleringen.

Sammanfattningsvis anser Högsta domstolen i likhet med Lantmäteriverket att fördelningen av samfällighetsmarken bör kunna göras efter areal och ägarfastigheternas andelar. Den avvikelse som fastighetsregleringen skulle innebära från

en sådan fördelning får bedömas ligga inom ramen för det som är tillåtet enligt 5 kap. 8 § FBL när det gäller förändring av ägarfastigheterna.

I 5 kap. 6 § FBL regleras omfattningen av en fastighetsreglering och sättet för regleringens genomförande. Bl.a. gäller att fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansökningen samt att, om syftet med regleringen kan vinnas genom olika utföranden, denna skall verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

Till grund för en begärd fastighetsreglering skall alltså läggas ansökningen och det i denna upptagna yrkandet. Om en ansökan om fastighetsreglering som här bara innehåller en helt allmän begäran om reglering för förbättring av sökandens fastighet, ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att göra en bedömning hur det uppgivna ändamålet skall uppnås. Om syftet med regleringen kan uppnås genom olika utföranden, skall det alternativ väljas som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras. Strävan efter bästa möjliga nettoresultat bör i princip vara vägledande. Begreppet olägenhet hänför sig inte bara till rent ekonomiska förhållanden utan kan också gälla mera personliga omständigheter. (Landahl–Nordström a.a. s. 183 ff.)

Samfälligheten har en rektangelliknande form och en huvudsakligen väst-östlig utbredning. I stort sett tvärs över området går några vägar, en bäck (Klintbäcken) och en kraftledning. Inom området ligger en mindre bostadsfastighet, Kalleberga 6:70, och som ett intag en annan mindre fastighet, Kalleberga 6:76 vid områdets ena kortsida mot Ronnebyån i öster. Strax intill Ronnebyån ligger också den grustäkt som exploateras. Den uppdelning som gjorts i fastighetsregleringen innebär att Kalleberga 30:1 tilldelas den mindre och västliga del av samfälligheten som avgränsas av kraftledningen och en väg, som passerar kraftledningen, och som Kalleberga 6:70 är belägen på.

Lantmäteriverket har anslutit sig till den principiella analys som fastighetsdomstolen gjort i lottlägningsfrågan. Utgångspunkten för denna är kommunens intresse av vattentäkten och därmed grustäkten. Sammantaget har fastighetsdomstolen, med vilken hovrätten instämt, kommit till att minst olägenheter utan oskäligt försämrat utbyte eller lönsamhet uppkommer om täkten tilldelas kommunens lott och klagandenas förlust av grustäkten ersätts med pengar. Domstolarna har bedömt att den gränsdragning som lantmäterimyndigheten gjort medför lotter med god arrondering och att själva gränsen får en lämplig sträckning i terrängen. Lantmäteriverket har inte funnit anledning att frångå denna gränsdragning.

Det framstår som en naturlig lösning att dela samfällighetens markområde i en västlig och en östlig del med en gräns dem emellan som är lämplig i terrängen. Att därvid kommunens fastighet tillförs den del som innehåller grustaget och som har betydelse från vattentäktssynpunkt står mest i överensstämmelse med vilka hänsynstaganden som bör vägleda en lottläggning.

Sammantaget finner alltså Högsta domstolen att fastighetsregleringen är tillåten enligt 5 kap. FBL.

Expropriativt ändamål?

Klagandena har hävdad att fastighetsregleringen tillgodoser ett av expropriationsändamålen i 2 kap. 3 § första stycket expropriationslagen (1972:71) genom tillskapandet av en ”vattentäktsfastighet”. FBL skall inte vara en lag med vilken stat och kommun skall tillgodose sina partsintressen utan fastighetsbildningsnyttan skall helt styra tillåtligheten av åtgärder. Lagen skall enligt klagandena inte utnyttjas för markåtkomst.

FBL bygger på synsättet att fastighetsbildning i princip anses som närmast en enskild angelägenhet, men det allmännas inflytande måste i vissa lägen bli mycket starkt (NJA II 1970 s. 155). Vid t.ex. fastighetsreglering är det därför de enskilda fastighetsägarnas intressen som står i förgrunden, men hänsyn till allmänna intressen skall tas i viss utsträckning. Staten och kommuner kan i sammanhanget uppträda som fastighetsägare på likställd fot med privata rättssubjekt, men det förhållandet att en fastighetsägare är staten eller en kommun kan få betydelse därför att denna fastighetsägares speciella intressen kan få slå igenom, såsom vid prövningen av om en fastighet är lämpad för sitt ändamål (jfr Landahl–Nordström, a.a. s. 54). Även vid tillämpningen av 5 kap. 6 § FBL kan speciella önskemål hos en fastighetsägare, t.ex. en kommun, tillmätas betydelse. Det kan vidare noteras att det vid fastighetsreglering, även om grundtanken är att de ombildade fastigheterna efter åtgärden i princip skall vara likvärdiga med de ursprungliga, är tillåtet med viss marköverföring som gör att storleksförhållandena mellan fastigheterna ändras mot kompensation i pengar. Det kan också anmärkas i detta mål att, om den samfällda marken utgjort en självständig fastighet, klyvning förmodligen hade kunnat begäras och utföras med samma resultat i praktiken som den nu aktuella fastighetsregleringen. Det saknas således grund för att betrakta denna fastighetsreglering som resultatet av ett otillbörligt utnyttjande av fastighetsbildningslagstiftningen.

Rättegångskostnader

Såväl klagandena som kommunen har först i Högsta domstolen framställt yrkanden om ersättning för sina kostnader i hovrätten, varför dessa yrkanden inte kan prövas här utan skall avvisas. Frågan om rättegångskostnader i fastighetsdomstolen får tas upp i samband med målets fortsatta handläggning där. Detsamma gäller frågan om ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Svensson, Regner (referent), Victor, Blomstrand och Calissendorff
Föredragande revisionssekreterare: Widegren