



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

PROTOKOLL
2012-11-30
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 31
Mål nr F 5504-12

RÄTTEN

Hovrättspresidenten Fredrik Wersäll, hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist samt hovrättsråden Henrik Runeson, referent, och Eywor Helmenius

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Hovrättsfiskalen Emilia Virtanen

KLAGANDE

Kungsbacka Minilager AB

Ombud: Advokaten L B M och jur. kand. J H

MOTPARTER

1. G O P Real Estate AB

Ombud: Advokaten C S

2. Kungsbacka kommun

SAKEN

Klagan över domvilla; nu fråga om avvisning

TIDIGARE AVGÖRANDE

Lantmäterimyndighetens i Hallands län beslut 2004-06-17 i ärende nr N03708

Dok.Id 1046837

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

BAKGRUND

Följande antecknas såsom ostridiga förhållanden i målet.

Lantmäterimyndigheten i Hallands län meddelade den 17 juni 2004 beslut om fastighetsreglering gällande fastigheterna A och B i Kungsbacka kommun. Genom fastighetsregleringen överfördes tre markområden från B, som ägs av Kungsbacka kommun, till A, som numera ägs av G O P Real Estate AB (G O P). Beslutet vann laga kraft. Fastighetsregleringen var i enlighet med en överenskommelse mellan fastighetsägarna. Före regleringen genomfördes år 2003 en planändring där allmän platsmark på den av kommunen ägda fastigheten B ombildades till kvartersmark för industri, för att kunna överföras till A. Av planhandlingarna framgår att ”planens syfte är att utöka befintlig fastighet för verksamhet och ge planmässigt underlag av fastighetsreglering”.

Enligt ett servitutsavtal från år 1989 upplät kommunen en rätt för ägaren till C att inom visst angivet område av kommunens intilliggande fastighet B, anlägga och för all framtid bibehålla och underhålla tillfartsväg. Servitutet skrevs in i fastighetsregistret den 22 mars 1990 och är fortfarande inskrivet beträffande C. Vid fastighetsregleringen år 2004, där del av servitutsområdet överfördes från B till A, beaktades inte det aktuella servitutet vare sig av parterna eller av Lantmäterimyndigheten. Servitutet är inte inskrivet i fastighetsregistret beträffande A.

YRKANDEN M.M.**Kungsbacka Minilager AB (Minilager)**

Minilager har, i en skrivelse som kom in till Mark- och miljööverdomstolen den 19 juni 2012, klagat över domvilla och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering. Minilager har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förordna om ny handläggning vid Lantmäterimyndigheten, varvid servitutet tillhörande Minilagers fastighet C ska beaktas.

Minilager har till stöd för sin talan anfört sammanfattningsvis följande. Lantmäterimyndighetens underlåtenhet att beakta servitutet har fått till följd att Lantmäterimyndigheten varken förordnat att servitutet ska fortsätta gälla i den överförda egendomen eller behandlat ägaren till C som sakägare vid förrättningen. Minilager har därvid inte haft någon möjlighet att tillvarata sin rätt vid förrättningen. Domvilla enligt 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken har därför förekommit.

Angående tidsfristen fick Minilager inte kännedom om Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering förrän i slutet av december 2011, då arbetet med tillfartsvägen på servitutsområdet påbörjades. Dessförinnan har det inte heller funnits anledning för Minilager att undersöka förhållandena angående servitutet närmare. Av det anförda följer att klagan över domvilla gjorts inom stipulerad tid.

Kungsbacka kommun

Kommunen har anfört att fastigheten B är en större samlingsfastighet för allmän platsmark, som är belastad med ett mycket stort antal servitut. I överenskommelsen och ansökan om fastighetsreglering skrevs att den överlåtna egendomen inte belastades av några servitut. Servitutet var, som Minilager anger, inskrivet i den tjänande fastigheten och borde ha förbehållits vid beslutet om fastighetsreglering med fastigheten A.

Lantmäterimyndigheten i Hallands län

Lantmäterimyndigheten har tillstyrkt bifall till Minilagers yrkanden.

G O P

G O P har bestritt bifall till Minilagers yrkanden och i första hand yrkat att Minilagers ansökan ska avvisas, i andra hand att den ska ogillas. G O P har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

G O P har till stöd för sitt yrkande om *avvisning* anfört huvudsakligen följande. Minilagers påstående om att man skulle ha fått kännedom om den i målet aktuella

fastighetsregleringen först i slutet av december 2011 är inte korrekt. Det förhåller sig tvärtom så att Minilager i vart fall i januari 2008 hade klart för sig att den omtvistade fastighetsregleringen rent faktiskt inneburit att vägservitutet fallit bort.

Detaljplaneändringen

Under handläggningen av den detaljplaneändring som föregick fastighetsregleringen framförde Minilagers företrädare erinringar mot planändringen. Av detta följer att Minilager redan då måste ha haft klart för sig att det förelåg en påtaglig risk att den nu hävdade servitutsrättigheten kunde falla bort i den kommande fastighetsregleringen. Minilager företog inte någon åtgärd för att bevaka det fastighetsregleringsärende som Minilager visste skulle följa på detaljplaneändringen.

Kontakt mellan Minilager och Kungsbacka kommun

Av en skrivelse ifrån Minilager till kommunen daterad den 3 april 2009 framgår att Minilager, redan vid ett möte med kommunen den 28 januari 2008, påtalat att kommunens fel i samband med fastighetsregleringen förorsakat Minilager skada. Redan då måste Minilager alltså ha varit fullt på det klara med innebörden av fastighetsregleringsbeslutet, nämligen att vägservitutet fallit bort. Av Minilagers skrivelse framgår även att Minilager då, dvs. i vart fall redan under våren 2009, planerade en ny tillfartsväg. I den aktuella skrivelsen, som ingivits till Mark- och miljööverdomstolen, står det bland annat:

”I samband med planering av en eventuell ny tillfartsväg för vår fastighet C har vi kunnat konstatera följande:

1. Kommunen har upplåtit B för uppförande av elcentral på det aktuella servitutsområdet, vilket gör servitutet omöjligt att utnyttja.
2. Kommunen har sålt B. Nye ägaren har uppfört byggnad, som gränsar omedelbart till servitutsområdet och kan även det göra servitutet omöjligt att utnyttja”.

Minilagers skrivelse av den 3 april 2009 föranledde kommunens dåvarande mark- och bostadschef R E att aktivt verka för en överenskommelse mellan G O P och Minilager i syfte att ”läka” servitutsfelet. Att det förhåller sig på det sättet framgår av bland annat G O P:s ställföreträdarens minnesnoteringar från ett möte mellan honom

och R E den 12 juni 2009. Kort tid efter R E:s besök hos G O P måste det ha stått klart för Minilager att kommunen misslyckats med att lösa problemet.

Av ovanstående kan annan slutsats inte dras än att tidsfristen för att klaga över domvilla löpt ut i vart fall sex månader efter Minilagers möte med R E vid kommunen den 28 januari 2008, dvs. senast den 28 juli 2008.

Byggnation på A

I anslutning till att G O P i december 2008 flyttade in i sin då färdiga kontorsbyggnad påbörjades iordningsställandet av marken närmast fastigheterna C och D.

Kontorsbyggnaden gränsar omedelbart till servitutsområdet, vilket i praktiken innebär att en infartsväg omöjligen kan placeras alldeles invid kontorsbyggnaden. Att mot denna bakgrund hävda att man inte förstod att servitutet fallit bort, eller ens haft skäl att misstänka att så var fallet, är vare sig rimligt eller trovärdigt. Vidare har en transformatorbyggnad uppförts på servitutsområdet, vilket omöjliggjorde ett utnyttjande av servitutsrätten. Byggnationerna på A föranledde inte någon åtgärd ifrån Minilagers sida.

Avslutande synpunkter

Av rättsfallet NJA 2006 s. 70 framgår klart att tidsfristen för att kunna klaga över domvilla börjar löpa så snart den klagande haft anledning att undersöka de bakomliggande orsakerna närmare. Enligt G O P:s uppfattning är det genom Minilagers skrivelse till Kungsbacka kommun klarlagt att Minilager i vart fall i början av april 2009 (sannolikt dock redan före mötet med R E vid kommunen den 28 januari 2008) haft en högst påtaglig anledning att undersöka innehållet i det omtvistade fastighetsregleringsbeslutet. Inte minst påbörjandet av byggnationen av G O P:s nya kontorsbyggnad måste rimligen ha inneburit att Minilager bort misstänka att servitutet fallit bort.

Minilager

Minilager har överlämnat till rätten att pröva skäligheten av den av G O P yrkade ersättningen för rättegångskostnader för det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle

bifalla avvisningsyrkandet. I sitt bemötande av G O P:s yrkande om *avvisning* har Minilager anfört huvudsakligen följande.

Detaljplaneändringen

Det fanns ingen anledning för Minilager att anta att servitutet kunde riskera att falla bort vid den fastighetsreglering som eventuellt skulle kunna följa på detaljplaneändringen. Minilager framförde erinran mot detaljplaneändringen genom att skriftligen påpeka för Kungsbacka kommun att Minilager hade ett servitut på det aktuella området. Särskilt mot bakgrund av att kommunen var en av parterna i den kommande fastighetsregleringen fanns ingen anledning för Minilager att misstänka att servitutet inte skulle beaktas vid denna.

Kontakt mellan Minilager och Kungsbacka kommun

Vid mötet den 28 januari 2008 informerade kommunen inte Minilager om att servitutet inte längre skulle gälla. Det framkom inte heller någonting annat vid mötet som gav Minilager anledning att undersöka förhållandena närmare. G O P:s påstående om att Minilager vid mötet skulle ha påtalat att kommunens fel i samband med fastighetsregleringen förorsakat Minilager skada stämmer alltså inte. Det problem som påpekades för R E vid mötet var att det hade uppförts en transformatorbyggnad (elcentral) på servitutsområdet och en annan byggnad (kontorsbyggnad) angränsande till detta område. Hänvisningen i Minilagers skrivelse den 3 april 2009 till ”ovanstående förhållande” och ”det uppkomna problemet” hänför sig följaktligen inte till fastighetsregleringen utan till placeringen av byggnaderna. Att Minilager inte heller den 3 april 2009 fått information om att servitutet upphört att gälla framgår direkt av innehållet i skrivelsen. Hade Minilager haft klart för sig att det begåtts ett misstag i samband med fastighetsregleringen hade Minilager inte talat om servitutet som ett existerande servitut utan hade istället påpekat det begångna misstaget.

I skrivelsen av den 3 april 2009 framkommer visserligen att Minilager noterat de felplacerade byggnaderna ”i samband med planering av en eventuellt ny tillfartsväg”. Bland annat på grund av problemen med byggnadernas placering fördröjdes emellertid planeringen och Minilager vidtog under en längre period inte några ytterligare åtgärder

för att anlägga vägen. Det var när planeringen för vägen återupptogs under slutet av år 2011 som Minilager fick beskedet att servitutet inte längre gällde.

Byggnation på A

När transformatorbyggnaden uppfördes på servitutsområdet påpekade Minilager omedelbart för Fortum och kommunen att byggnaden medförde hinder för Minilagers nyttjande av servitutet och att byggnaden därför var tvungen att flyttas. Dessa invändningar ledde till att Fortum i januari 2011 flyttade transformatorbyggnaden till en plats utanför servitutsområdet. Samtliga berörda parter agerade alltså i tron att servitutet allttjämt gällde vid tiden för uppförandet av transformatorbyggnaden. Beträffande kontorsbyggnaden låg denna inte på själva servitutsområdet och Minilager hade inte en tanke på att servitutet i sig inte längre skulle ha varit gällande med anledning av denna byggnad.

Avslutande synpunkter

Enligt 59 kap. 2 § andra stycket rättegångsbalken ska ansökan ges in inom sex månader från det att klaganden fick kännedom om beslutet. Så har också skett. Tidsfristen började löpa när företrädare för G O P den 22 december 2011 i ett e-postmeddelande till Minilager påstod att servitutet inte längre skulle vara gällande. Först då har det funnits anledning för Minilager att undersöka förhållandena avseende servitutet närmare genom att införskaffa utdrag ur fastighetsregistret och handlingar ifrån Lantmäterimyndighetens förrättningsakt. Dessförinnan har det inte framkommit något som gett Minilager anledning att misstänka att servitutet av misstag skulle ha upphört att gälla till följd av fastighetsregleringen.

ÖVRIGT

Såväl Minilager som G O P har åberopat skriftlig bevisning i målet, däribland Minilagers skrivelse den 3 april 2009 till Kungsbacka kommun.

Frågan om *avvisning* föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2012-12-20)

Slut

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar Kungsbacka Minilager AB:s klagan över domvilla.
2. Kungsbacka Minilager AB ska ersätta G O P Real Estate AB för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 88 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för detta beslut till dess betalning sker.

Skäl

Minilager har som grund för sin klagan över domvilla åberopat omständigheter som är att hänföra till 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken (RB). Enligt detta lagrum ska den dom som klaganden riktar sig emot undanröjas om domen givits mot någon, som inte har varit rätteligen stämd och inte heller har fört talan i målet, eller genom domen någon, som inte varit part i målet, lider förfång.

Av 59 kap 2 § andra stycket RB följer att om klagan över domvilla grundas på någon omständighet som avses i 1 § 2, ska skrivelsen ges in inom sex månader från det att klaganden fick kännedom om domen. Att 59 kap. 1 § och 2 § andra stycket samt 3 § RB äger motsvarande tillämpning på sådant beslut av Lantmäterimyndigheten som det nu aktuella, framgår av 59 kap. 5 § RB.

I förevarande fall ska klagan över domvilla alltså ha getts in inom sex månader från det att Minilager fick kännedom om Lantmäterimyndighetens beslut angående fastighetsregleringen. Minilagers klagan över domvilla kom in till Mark- och miljööverdomstolen den 19 juni 2012. Avgörande för frågan om Minilagers klagan ska avvisas såsom för sent inkommen, blir således huruvida Minilager fick kännedom om Lantmäterimyndighetens beslut tidigast den 19 december 2011. Av rättspraxis följer att det inte krävs att klaganden fått del av själva beslutet för att besvärstiden ska börja

löpa, utan det är tillräckligt att förhållandet stått klart för klaganden på annat sätt (jfr bland annat NJA 1939 s. 465 och NJA 2006 s. 70).

Beträffande mötet mellan Minilager och kommunen den 28 januari 2008 är det inte utrett vad som egentligen sades vid detta tillfälle angående den aktuella fastighetsregleringen. Mark- och miljööverdomstolen finner det inte heller klarlagt att byggnationen på A i sig inneburit att Minilager fått kännedom om regleringen. Enligt Mark- och miljööverdomstolen framgår det emellertid av Minilagers brev den 3 april 2009 att Minilager åtminstone vid denna tidpunkt haft sådan kännedom om Lantmäterimyndighetens beslut att den i 59 kap. 2 § andra stycket RB angivna sexmånadersfristen börjat löpa. Som rubrik i det aktuella brevet skriver Minilager: "Betr: Servitutsavtal – fastigheten B (numera A)". Minilager skriver vidare bland annat att "kommunen har upplåtit B för uppförande av elcentral på det aktuella servitutsområdet" samt att "kommunen har sålt B". Även om innehållet i detta brev ger uttryck för att Minilager då varit av uppfattningen att servitutet fortfarande gällde, noterar Mark- och miljööverdomstolen att brevet är ställt till kommunen och inte till den som rättigheter enligt ett alltjämt verkningsfullt servitut skulle kunna hävdas gentemot, nämligen fastighetsägaren till A, som övertagit det aktuella servitutsområdet. Vidare får G O P, genom dess ställföreträdarens minnesnoteringar från ett samtal med kommunen, anses ha visat att kommunen till följd av Minilagers brev försökt få till stånd en frivillig överenskommelse mellan G O P och Minilager för att förhindra att servitutet förlorade sin verkan på grund av fastighetsregleringen. Därtill kommer att Minilager varit medvetet om den år 2003 genomförda planändringen, vars syfte varit att möjliggöra fastighetsregleringen, samt även känt till nybyggnationen på A som utgjort hinder mot utövandet av servitutsrättigheterna. Ovanstående omständigheter får tillsammans anses visa att Minilager den 3 april 2009 haft påtaglig anledning att misstänka att fastighetsregleringen ägt rum med risk för att det ifrågasvarande servitutet blivit verkningslöst, eftersom det aktuella servitutsområdet överförts till A (jfr NJA 2006 s. 70 samt Welamson, Rättegång VI, 3 uppl. s. 206 och Fitger, Rättegångsbalken, s. 59:21 och 58:73 f.). Mot bakgrund av det anförda finner Mark- och miljööverdomstolen att Minilagers klagan över domvilla givits in för sent. Den ska därför avvisas.

Med hänsyn till utgången i målet har G O P, enligt 59 kap. 3 § sista stycket och 18 kap. RB, rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. G O P:s rättegångskostnader får i deras helhet anses ha varit skäligen påkallade för tillvaratagandet av G O P:s rätt, varför G O P:s yrkande om ersättning till fullo ska bifallas. Av 18 kap. 8 § andra stycket RB framgår att ersättning för rättegångskostnader också innefattar ränta. Enligt 18 kap. 14 § RB krävs inte något särskilt yrkande för att ränta ska utgå. Ränta ska därför utgå på det av G O P yrkade beloppet (jfr NJA 2011 s. 884).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast 2013-01-10

Emilia Virtanen

Protokollet uppvisat/