



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2012-09-06
Stockholm

Mål nr
F 8989-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-10-11 i mål F 84-11, se bilaga A

KLAGANDE

H J

Ombud: J.k L K
LRF Konsult

MOTPARTER

1. S A

2. N S

3. L-U A

4. J C

Ombud för 3 och 4: Advokat A L

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande X m fl fastigheter i Alingsås kommun

Dok.Id 1021018

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att lantmäteriets beslut den 7 december 2010 i ärende nr O103548 undanröjs och förrättningen visas åter till lantmäteriet för förnyad handläggning och bildande av gemensamhetsanläggning.

2. S A, N S, L-U A och J C ska solidariskt till H J utge ersättning för hans rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 75 704 kr, allt för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills betalning sker.

3. S A, N S, L-U A och J C ska till H J solidariskt utge ersättning för hans rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 750 kr, allt för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H J har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja den överklagade domen och bifalla hans talan vid mark- och miljödomstolen. H J har vidare yrkat att han tillerkänns ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

S A, N S, L-U A och J C har bestritt ändring. L-U A och J C har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

H J har gjort följande tillägg. Beslutet strider under alla omständigheter mot bestämmelserna i 6 och 8 §§ anläggningslagen. Lantmäteriet har inte gjort någon båtnadsutredning enligt 6 § anläggningslagen och den lokaliseringsutredning enligt 8 § samma lag som gjordes uppfyller inte lagstiftningens krav.

Störningarna för hans fastighet har jämförts med störningar från den allmänna vägen vilket inte är en relevant jämförelse. Då båtnadsutredning saknas har inte någon jämförelse gjorts mellan marknadsvärdeminskningen för hans fastighet om 240 000 kr i alternativ 1 och den kostnad om 100 000 kr som lantmäteriet bedömt för vägalternativ 4. Domstolens avgörande strider vidare mot den praxis som finns avseende placering av väg i anslutning till bostadshus.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning

I likhet med mark- och miljödomstolen finner Mark- och miljööverdomstolen inledningsvis att fastigheternas rätt till väg bör lösas genom inrättande av en gemensamhetsanläggning. Förrättningen ska därför inte ställas in. H J:s yrkande i denna del kan sålunda inte vinna bifall.

Av 6 § anläggningslagen följer att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (båtnadsvillkoret). Det framgår av handlingarna att fastigheterna Y och X saknar rätt till väg men har behov av en sådan.

Båtnadsvillkoret är således uppfyllt. Vid sådant förhållande är det inte nödvändigt för lantmäteriet att vid en förnyad handläggning särskilt överväga om detta villkor skulle vara ett hinder för att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Enligt 8 § samma lag ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (lokaliseringsprövningen). Enligt praxis ska vid bedömningen av vilket vägalternativ som medför minsta intrång och olägenhet den befintliga rättsliga belastningen och den faktiska pågående vägtrafiken inte beaktas. Ett motsatt synsätt skulle enligt rättspraxis i princip omöjliggöra att en olämpligt lokaliserad väg flyttas till ett bättre läge, se bl. a. NJA 1993 s. 7 och RH 2006:24 samt Svea hovrätts utslag 2009-10-12 i mål Ö 9313-08. Då Lantmäteriet haft som utgångspunkt att det var fråga om att upplåta rätt i befintlig väg och därför mer översiktligt redogjort för alternativa vägdragningar finner Mark- och miljööverdomstolen skäl att återförvisa förrättningen för utredning om alternativa vägdragningar. I en sådan utredning bör det framgå vilka ekonomiska konsekvenser de olika alternativen medför såväl för deltagande fastigheter som för fastigheter och samfälligheter som belastas av vägen. H J:s yrkande i denna del ska därför bifallas så till vida att förnyad handläggning ska ske vid lantmäteriet och mark- och miljödomstolens dom ändras på det sätt som framgår av Mark- och miljööverdomstolens domslut.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Bestämmelsen ska enligt 17 kap. 3 § samma lag tillämpas även i fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen.

H J har i Mark- och miljööverdomstolen vunnit fullt bifall till det andrahandsyrkande som han framställde redan vid mark- och miljödomstolen. Vid sådana förhållanden och då parterna stått i ett klart motsatsförhållande till varandra i bägge instanserna ska deras rättegångskostnader fördelas enligt huvudregeln i 18 kap. rättegångsbalken, innebärande att part som tappat målet ska ersätta motparten hans rättegångskostnad. SA, N S, L-U A och J C ska därför såsom tappande parter förpliktas att ersätta H J för hans rättegångskostnader såväl vid mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen. De yrkade beloppen är skäliga.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke och tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Håkan Åberg och Eywor Helmenius, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Carolina Andersson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-10-11
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 84-11

KLAGANDE

H J

Ombud: Jur. kand. E N
LRF Konsult Juridiska byrån

MOTPARTER

1. S A

2. N S

3. L-U A

4. J C

INTERVENIENTSÖKANDE

1. A-C R

2. L B

Ombud för 1-2: Advokaten J L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 7 december 2010 i ärende nr O103548, se bilaga 1

Dok.Id 170900

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande X m.fl. fastigheter, Alingsås kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer det överklagade förrättningsbeslutet och visar förrättningen åter till Lantmäteriet för förnyad handläggning och bildande av gemensamhetsanläggning avseende befintlig väg med sträckan a-d enligt kartbilaga 1 till aktbilaga BE i Lantmäteriets ärende nr O103548, se bilaga 2.
2. Mark- och miljödomstolen avvisar A-C R:s och L B:s i målet förda talan och avslår deras ansökan om intervention.
3. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader.
4. Övriga i målet framställda yrkanden avslås.

BAKGRUND

I beslut den 7 december 2010 förordnade Lantmäteriet jämlikt 49 § anläggningslagen (1973:1149; AL) om rätt till förmån för fastigheten X att för in- och utfart för bostadsändamål använda befintlig väg på i beslutet angiven sträcka över fastigheterna Y, Z, XX och YY.

Lantmäteriet beslutade vidare om rätt till förmån för fastigheterna Y och ZZ att för in- och utfart för skogsbruksändamål använda samma befintliga väg över Z, XX och YY. Därtill beslutade Lantmäteriet att ägaren till X skulle betala 10 000 kr till ägaren av fastigheten Z samt att ägaren till fastigheten Y och ZZ skulle betala 5 000 kr till ägaren av fastigheten Z. (Samtliga angivna fastigheter är belägna i Alingsås kommun.)

YRKANDEN M.M.

H J, ägare till fastigheten Z, har överklagat Lantmäteriets beslut. Han har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut samt ställer in förrättningen. I andra hand har han yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut och återförvisar ärendet till Lantmäteriet för erforderlig utredning.

För det fall mark- och miljödomstolen inte bifaller hans första- eller andrahandsyrkande har han yrkat att intrångsersättningen ska fastställas till 270 000 kr. (Härvid kan anmärkas att **H J** i överklagandeskriften yrkade att ersättningen skulle fastställas till 50 000 kr och samtidigt begärde — och erhöll han av domstolen — anstånd med att komplettera grunderna för överklagandet samt att han efter klagotidens utgång har justerat yrkandet till att avse ersättning med 270 000 kr.) **H J** har därtill yrkat ersättning för rättegångskostnader med 75 704 kr.

S A (ägare till X), **N S** (ägare till X),

L-U A (ägare till YY) **och J C** (ägare till Y

och ZZ) har yrkat att överklagandet ska avslås. **S A och**

N S har, såsom deras talan får förstås, även yrkat att **H**

J:s ersättningsyrkande ska avvisas till den del det överstiger 50 000 kr.

A-C R och L B har yrkat att de ska tillerkännas partsställning i målet. För det fall de inte skulle anses som parter i målet har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska tillåta dem att delta i rättegången som intervenienter. De har i målet i första hand yrkat att överklagandet ska avslås. De har i andra hand, såsom deras talan får förstås, yrkat att **H J**:s yrkande om ersättning överstigande 50 000 kr ska avvisas samt att yrkat ersättningsbelopp under alla förhållanden ska bestämmas till ett lägre belopp. De har även yrkat ersättning för rättegångskostnader med 34 750 kr.

H J har yrkat att **A-C R**:s och **L B**:s yrkanden ska avvisas.

S A och N S har beträffande **A-C R**:s och **L B**:s yrkanden förklarat att en passabel lösning kan vara en mellan dem delad talan i egenskap av nuvarande respektive tidigare ägare till fastigheten X.

H J har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Lantmäteriet har meddelat beslut som innebär att upplåtelse sker enligt 49 § AL avseende befintlig väg. Sådan upplåtelse får endast ske om det av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning. Upplåtelse får vidare inte ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten.

Vilka särskilda skäl som ligger till grund för beslutet har inte redovisats. I beslutet framgår dock att frågan om vägrättsupplåtelse prövas först och att en gemensamhetsanläggning får bildas i ett separat ärende när frågan om vägrättsupplåtelse har vunnit laga kraft. Detta förfarande är omständligt och torde inte vara lagstiftarens avsikt. Av bestämmelsen framgår tydligt att det ena alternativet utesluter det andra och att de inte ska komplettera varandra. I förarbetena till lagen framgår visserligen att om det skulle bli problem med skötelsen av vägen så kan någon av parterna vända sig till Lantmäteriet för en ny förrättning. I det fallet finns det dock inga förväntningar i samband med det första beslutet att frågan genast därefter ska

komma att regleras i en ny förrättning. Tillämpning av 49 § AL har därmed inte skett korrekt.

Alternativa lokaliseringar

Regleringen i 8 § AL är central vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar men även i samband med upplåtelse med stöd av 49 § AL. Bestämmelsen innebär bl.a. att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Syftet med bestämmelsen är således att olika alternativa lokaliseringar ska vägas mot varandra. Lantmätaren har dels en skyldighet att utreda alternativa lokaliseringar, dels en skyldighet att pröva respektive intrång och olägenhet.

I förevarande fall har fyra alternativ presenterats men värderats mycket översiktligt. Alternativ 1 är den befintliga vägen. Alternativ 2 och 3 utgår från den befintliga vägen men innebär att nyanläggning i viss utsträckning måste ske. Alternativ 4 utgår överhuvudtaget inte från den befintliga vägen, utan innebär en anslutning till en annan väg. Viss nyanläggning är nödvändig.

Alternativ 2 och 3 kommer att innebära att skiftet på Z delas i någon mån. Fastigheten är en jordbruksfastighet och i detta fall innebär det att djur betar på skiftet. Vägen kommer därför att skära av skiftet på ett olämpligt sätt och det kommer att vara nödvändigt att stänga vägen i båda ändarna med grindar. Alternativ 2 kommer dessutom att innebära att en nyrestaurerad stenmur måste tas ned. Länsstyrelsen har sannolikt invändningar mot detta, särskilt i ljuset av att stenvallen nyligen har restaurerats med stöd av just länsstyrelsen. Utfart till den allmänna vägen kommer dessutom att vara belägen i närheten till den befintliga utfarten, vilket Trafikverket kan ha synpunkter på. Alternativ 3 förutsätter nyanläggning av väg. Denna ska anläggas i svårt kuperad terräng. Efter besiktning på plats uppkommer fråga om detta är tekniskt möjligt om intresset av att vägen ska vara farbar är en utgångspunkt. Kostnaden för anläggningen torde även bli mycket hög, långt mer än förrättningslantmätarens översiktliga beräkning.

Alternativ 4 innebär att fastigheten får sin utfart via en befintlig väg nordväst om denna. Alternativet förutsätter nyanläggning av en liten del över terräng som inte är kuperad. Den befintliga vägen är i gott skick och betydligt enklare att vinterväghålla än alternativ 1, då denna delvis är mycket kuperad. När den aktuella fastigheten avstyckades så användes detta alternativ som utfart för dåvarande ägare. Det var först när en granne stängde av vägen som dåvarande ägare träffade en överenskommelse med H J om att bygga den i målet aktuella vägen.

Utgångspunkten ska vara att lantmätaren sakligt prövar de alternativ som står till buds. Den översiktliga prövningen som företetts är inte tillräcklig, särskilt inte i ljuset av att H J har motsatt sig vägrättsupplåtelse som belastar hans fastighet.

Sökanden har framställt ett yrkande om upplåtelse av vägrätt i den befintliga vägen och den hittills använda sträckningen. Några alternativa yrkanden har inte framställts. För det fallet att det inte är uppenbart att det yrkade alternativet uppfyller de kriterier som anläggningslagen ställer upp, torde lantmätaren inte ha något alternativ än att ställa in förrättningen. I detta fall så föreligger det i vart fall ett alternativ som skulle kunna vara ett tänkbart sådant och som inte kan uteslutas utan en mer ingående prövning. Beslutet står uppenbarligen i strid med 8 § AL eftersom någon tillfredsställande alternativutredning inte har utförts. För det fall alternativutredningen anses vara tillräcklig är det uppenbart att det förespråkade alternativet står i strid med 8 § AL eftersom marknadsvärdesminskningen för fastigheten Z vida överstiger en nyanläggning som förutsätts enligt alternativ 4. Det är uppenbart att upplåtelsen medför synnerligt men för fastigheten Z. Förrättningen borde därför ha ställts in.

För det fall mark- och miljödomstolen inte anser att förrättningen skulle ha ställts in på den grunden görs följande gällande.

Angående bl.a. vilka kriterier som ska beaktas vid lokaliseringsbedömningen samt olämpligheten i att placera vägar i anslutning till bostadshus hänvisas till NJA 1993 sid. 7 och Hovrättens för Västra Sverige utslag den 2 juni 2010 i mål Ö-3207-09. I

förevarande fall passerar den befintliga vägen alldeles i anslutning, cirka två meter, från bostadshuset på H J:s fastighet. Vägen är väldigt kuperad vilket har gjort det svårt att ta sig uppför vägen vintertid p.g.a. isbildning. Vägen är även svår att underhålla på vintern eftersom det ofta bildas snövallar vid gårdsgården. Lantmäteriet har inte beaktat dessa invändningar tillräckligt. Eftersom utrednings-skyldigheten åvilar Lantmäteriet, skulle rimligen en djupare analys av alternativa vägsträckningar ha verkställts. Eftersom detta inte har skett bör beslutet undanröjas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för erforderlig handläggning.

H J har låtit P N bedöma marknadsvärdeminskning på fastigheten p.g.a. rättighetsupplåtelsen. P N har kommit fram till att denna uppgår till cirka 240 000 kr. Den uppskattning som förrättningslantmätaren gjort om nyanläggning enligt alternativ 4 om 100 000 kr är rimlig. Eftersom marknadsvärdeminskningen på fastigheten Z vida överstiger kostnaden för den nya anläggningen, innebär det att det beslutade alternativet står i strid med 8 § AL. Eftersom alternativ 4 innebär att sakägarkretsen kommer att omfatta fler än vad som förelåg vid handläggningen vid Lantmäteriet, torde mark- och miljödomstolen vara förhindrad att besluta om att inrätta vägen enligt detta alternativ. Domstolen kan dock återförvisa ärendet till Lantmäteriet.

Synnerligt men

En förutsättning för att upplåta rätt för fastighet att ta befintlig väg är att det är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Det kan vitsordas att dessa förutsättningar är uppfyllda beträffande fastigheten X.

Upplåtelse får dock inte ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten. Denna prövning bör rimligtvis göras efter alternativlokaliseringen enligt 8 § AL. Det faktum att vägen är befintlig torde inte ha någon betydelse i sammanhanget. Frågan om synnerligt men måste prövas oaktat vägens befintlighet. Det sätt på vilket Lantmätaren har förfarit, det vill säga att göra skillnad på ”ren” nyupplåtelse och nyupplåtelse, finns det inget stöd för. Med den inställningen som Lantmäteriet har borde rimligen förrättningen ha ställts in alternativt prövning ha skett av någon annan lokalisering. Vägen är lokaliserad alldeles i anslutning till

bostadshuset på H J:s fastighet och det är ur trafiksäkerhetssynpunkt direkt olämpligt att rättigheten lokaliseras till den befintliga vägen, trots att vägen endast används av en permanentboende. Även om 8 § AL är uppfylld ska således förrättningen ställas in p.g.a. att upplåtelsen innebär ett synnerligt men för fastigheten Z.

Ersättningen

För det fall att H J:s första- eller andrahandsyrkande inte bifalls yrkas ersättning om 270 000 kr, vilket motsvarar marknadsvärdesminskningen på fastigheten Z samt del i förrättningsvinsten som uppstår. P N har i sitt utlåtande angett att marknadsvärdesminskningen uppgår till cirka 240 000 kr. Delen i förrättningsvinsten uppskattas därutöver till 30 000 kr.

Partsställningen och ansökan om intervention

S A och N S förvärvade fastigheten X genom köp den 9 december 2010 och lagfart meddelades den 15 december samma år. I samband med deras förvärv av fastigheten förlorade A-C R och L B legitimitet som sakägare. A-C R och L B saknar därmed rätt att föra talan i målet. Deras yrkande om ersättning för sin rättegångskostnad eller om avvisning p.g.a. otillåten taleändring är därmed inte lagligen grundade och ska därmed avvisas.

Vad gäller ansökan om intervention är det riktigt att tredje man kan ha rätt att intervensera i vissa regressansspråksfall, exempelvis kan en köpare tillåtas intervensera i mål om vindikation av fast egendom där annan för talan mot säljaren. I nu aktuellt fall utgör regressansspråk mot säljarna en eventuell följd effekt av processen men saken i processen rör inte säljarnas rätt. Intervention bör därför inte tillåtas.

Frågan om otillåten taleändring m.m.

För det fall mark- och miljödomstolen anser sig berättigad att pröva A-C R:s och L B:s yrkanden görs följande gällande.

När Lantmäteriets beslut överklagades hemställdes och beviljades anstånd med att komplettera de sammantagna grunderna p.g.a. att H J hade sökt biträde med kort varsel. Någon utredning kring intrångserättningen hade då inte utförts och ett preciserat belopp kunde därför inte anges. Som en följd av detta förelades motparterna heller inte att yttra sig över överklagandet, förrän ett ”komplett” överklagande med preciserade yrkanden och grunder angetts. Med hänsyn därav kan någon otillåten taleändring inte anses föreligga. Oaktat detta ska justeringen av yrkandet inte ses som en otillåten taleändring, utan ett yrkande som stöder sig på väsentligen samma grund. Därutöver ska framhållas att lagen (1996:242) om domstolsärenden är tillämplig i målet. I denna lag finns inget uttryckligt förbud att ändra yrkandet sedan talan väckts, på sätt som förekommer i rättegångsbalken. Hinder för H J att justera yrkandet föreligger således inte.

Den eventuella skälighetsbedömningen av A-C R:s och L B:s kostnadsyrkande överlämnas till mark- och miljödomstolen.

S A och N S har till stöd för sin talan hänvisat till vad de anfört hos Lantmäteriet samt därutöver anfört i huvudsak följande. Det är av stor vikt att vägen är farbar under alla årstider eftersom fastigheten X numera används för permanentboende. Denna omständighet har framförts hos Lantmäteriet. De har inte framställt något yrkande som anger alternativ 4 som förstahandsyrkande på det sätt som H J har anfört i aktbil. 28. Alternativ 4 är dock inte ett uteslutet alternativ för dem.

Den nuvarande vägen har ett flertal brister som egentligen borde åtgärdas akut. Med anledning av tvisten i målet har bristerna istället fått åtgärdas provisoriskt eftersom kostnadsfördelningen ännu inte är fastställd. Bl.a. undermineras vägen på två ställen vid töväder/tjällossning p.g.a. undermålig konstruktion. Vidare rinner, vid ett annat parti av vägen, vatten ut på vägen och fortsätter rinna på vägen 30-40 meter och tar då med sig grus. När det fryser bildas vid sistnämnda parti ett decimetertjockt isskikt. Dessa brister fördyrar underhåll och vinterväghållning av vägen. Beroende på utgången i målet kan skadeståndsanspråk komma att framställas.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle döma i enlighet med H J:s andrahandsyrkande, att ärendet återförvisas till Lantmäteriet för erforderlig utredning, förväntas att det bäst lämpade alternativet för huvudsakligt ändamål föredras samt att hänsyn tas till höjdkurvor. Att poängtera är att de hittills framtagna alternativa sträckningarna inte är alla möjliga alternativa lösningar för en, för berörda parter, tillfredsställande lösning. Skulle en ev. omdragning av vägen resultera i att underhåll och vinterväghållning blir dyrare i förhållande till dagens sträckning yrkas ersättning för merkostnader och olägenheter. Därtill yrkas åtgärder för de brister som uppstår.

För det fall mark- och miljödomstolen finner att den befintliga vägen ska gälla yrkas översyn och åtgärder på bristfälliga punkter. Detta ska ha utförts innan underhållet överläts på berörda parter. I nämnda fall yrkas även skälig ersättning för de olägenheter de åsamkats p. g. a. den utdragna processen.

Att påpeka är att J-E A, pappa till A-C R och L B och tidigare ägare till fastigheten X, vid det första sammanträdet på lantmäteriet, den 21 september 2010, gav en annan version angående fastigheten XXX jämfört med den version som han gav vid sammanträdet med mark- och miljödomstolen den 13 juni 2011. Vid sammanträdet på lantmäteriet uppgav J-E A att de hade använt vägsträckan som går över fastigheten XXX den första tiden de ägde fastigheten X men att det plötsligt en dag hade legat ett lass med grus på vägen vilket föranledde förlängningen av den väg som senare har använts. Vid sammanträdet i domstolen gav han en annan version. Fastigheten XXX är vidare ute till försäljning, varför historiska mellanhavanden bör ha föga relevans. Med anledning av vad som har anförts måste trovärdigheten ifrågasättas. För att kunna avgöra om alternativ 4 är ett realistiskt alternativ eller inte måste andra, om möjligt opartiska, utlåtanden inhämtas.

Beträffande A-C R:s och L B:s yrkande om att tas upp som parter i målet anförts följande. Ett slutligt beslut i sakfrågan kommer primärt, både ekonomiskt och funktionellt, att belasta fastigheten X. Talan ska

därför inte fråntas de lagfarna fastighetsägarna. Med hänsyn till ärendets natur och komplexitet kan en passabel lösning vara delad talerätt mellan nuvarande och föregående ägare. Argumentet om nyttjande av väg för skogsbruk är att betrakta som sekundärt eftersom den primära användningen av den väg som slutligen kommer att lagfästas och därtill det som låg till grund för den ursprungliga ansökan, är nyttjanderätten för fastigheten X. Parternas argument och i synnerhet framkomlighetsargumentet ska betraktas efter relevans av ovanstående.

Slutligen finns det anledning att grundligt utreda huruvida H J:s yrkande om ersättning kan tolkas som otillåten ändring av talan eller inte. Beloppets storlek förefaller dessutom orimligt högt och den av H J åberopade värderingen bör ogiltigförklaras.

L-U A har som grund för sin talan uppgett i huvudsak följande. Han har vägrätt enligt laga skifte från år 1863. Den samfällda vägen, som ägs av honom och H J tillsammans, fanns på platsen innan H J byggde om det brygghus som ligger i anslutning till vägen. Trafiken från hans fastighet YY och från fastigheterna Y och X har därmed gått på vägen innan brygghuset blev ett boningshus. Carporten som är ihopbyggd med huset är delvis placerad på den samfällda vägen. Carporten utgör ett visst hinder för skogstransporter och han blev inte tillfrågad om uppförandet av carporten.

Enligt laga skifte är vägbredden på den samfällda vägen 4,8 meter. H J har uppgett att han inte nyttjar vägen. Detta ter sig märkligt eftersom vägen går genom det egna skiftet. Han vet att H J nyttjar vägen. En samfälld väg är inte att likna vid en egen fastighet.

H J har tidigare ingått ett muntlig avtal med J-E A, tidigare ägare av fastigheten X, samt J K, ägare av fastigheten Y. Avtalet gav dem rätt att använda vägen. H J har i slutet av 1970-talet tecknat samma avtal med hans far, dåvarande ägare till fastigheten YY. Vägen har därmed använts av dem i över 30 år. Under dessa år har J-

E A lagt ned stora resurser på vägen. Han har ex. grusat och lagt trummor. Vägen används för närvarande av boende i fyra permanentbostäder samt för transporter till tre skogsfastigheter.

För det fall alla får vägrätt så som den nuvarande vägen är ska anslutningen till vägen ändras. Den tvära svängen upp till landsvägen har fungerat dåligt varför en rätning av kurvan skulle fungera bättre.

Om mark- och miljödomstolen avslår H J:s överklagande av Lantmäteriets beslut yrkas på att det bildas en gemensamhetsförening för rättvis fördelning av framtida underhållskostnader.

Eftersom vägen är samfälld mellan honom och H J är han inte skyldig att betala intrångsersättning eller rättegångskostnader.

J C har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Han instämmer i Lantmäteriets beslut om vägsträckning på den befintliga sträckan. När han byggde en del av vägen hade han muntligt avtal med H J. Han har inte blivit uppmanad att sluta att köra på vägen.

A-C R och L B har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Parts- samt interventionsyrkandet

Ett muntligt avtal om vägen har gällt mellan ägarna av fastigheten X och H J. När de skulle sälja fastigheten X uppgav H

J att det muntliga avtalet skulle upphöra i och med försäljningen. Med anledning av detta besked ansökte de om förrättning hos Lantmäteriet. Skälet till att de har yrkat att mark- och miljödomstolen ska pröva om de kan tas upp som part i målet, alternativt att de ska tillåtas delta i rättegången som intervenienter, är att S A och N S kan komma att framställa regressanspråk mot dem. Regressanspråket skulle avse de eventuella kostnader som kan uppkomma för utfartsvägen från fastigheten X. De sålde fastigheten till S A och

N S med tillträde i december 2010. I köpeavtalet reglerades att säljarna skulle tillse att det finns ”en farbar väg fram till fastigheten”. Om det fastställs att ny väg till fastigheten ska anläggas garanterade säljarna att ombesörja kostnaden för den nya vägsträckningen. De har därmed en partsliknande ställning varför de ska tas upp som parter i målet, alternativt rör saken deras rätt varför interventionen bör vara tillåten.

Ersättningen

Grunden för avvisningsyrkandet är att yrkandet utgör en otillåten ändring av talan eftersom yrkandet inte har framställts inom överklagandefristen. För det fall mark- och miljödomstolen skulle ta upp yrkandet till prövning görs i andra hand gällande att beloppet är felräknat eftersom värderingsmannen har utgått från att det är fråga om en ny väg. Så är inte fallet. Vägen har använts tidigare. Därtill uppstår det trafikstörningar även från landsvägen som ligger strax intill.

Övriga grunder

Vägen är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastigheten X:s behov av väg. Det föreligger inga synnerliga men för H J. Följande skäl ska ligga till grund för att låta det överklagade beslutet bestå.

Upplåtelsen avser rätt till en samfällid väg som har använts för skogstransporter under en lång tid. H J har tidigare muntligen lämnat samtycket till utfart under många år. Vägsträckningen närmast bostadshuset avser en samfällighet där även andra markägare ingår som inte motsätter sig upplåtelsen.

Vägen går invid en carport som tillhör ett bostadshus. Carporten är sannolikt placerad på vägmark. Byggnaden bör verka dämpande på störningar från motorfordon som färdas på vägen. H J har gjort tillbyggnader på huset intill vägen väl medveten om att huset är placerat nära vägen samt att utfartstrafik förekommer. Det förekommer också livlig trafik på landsvägen som ligger strax intill.

Utfarten till landsvägen används i dag av övriga boende intill landsvägen och för skogstransporter. Det skulle vara ekonomiskt oförsvarbart att behöva anlägga en ny

utfart enbart för fastigheten X. Trafiken till och från X kommer att ha en mycket begränsad omfattning då det bara är fråga om ett hushåll som behöver använda vägen.

Deras far, som ägde fastigheten X i 30 år, har lagt ned flera hundratusen kronor på utbyggnad och förbättring av vägen. När han köpte fastigheten var vägen inte farbar med personbil.

Alternativ 4, med vägsträckning över fastigheten XXX, är inte ett genomförbart alternativ. Alternativet medför intrång för de båda bostäderna där samt skulle medföra omfattande kostnader för anläggning av väg runt det närmaste huset till befintlig väg. Därtill kan det påpekas att J-E A var god vän med dåvarande ägare till fastigheten XXX. Trots detta fick han inte anlägga väg över den fastigheten.

Rättspraxis stöder deras uppfattning, se NJA 1993 sid. 7, RH 2006:24 och Lantmäteriets rättsfallssamling som har behandlat liknande fall i referaten 1979:64, 180:5 och 2008:14. Lantmäteriets beslut ska stå fast.

Mark- och miljödomstolen har den 13 juni 2011 hållit sammanträde och syn i målet.

DOMSKÄL

Yrkande om talerätt och ansökan om intervention

A-C R och L B har gjort gällande att de är att anse som parter i målet. Om de inte skulle ges denna ställning har de under åberopande av 14 kap. 9 § rättegångsbalken begärt att få intervensera i målet på motpartssidan.

En genomgående princip vid tillämpningen av fastighetsbildningslagen (1970:988; FBL), och därmed även vid tillämpning av AL (jfr 19 § första stycket AL), är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten och följer med ändringar i äganderätten. I rättsfallet NJA 1985 s. 368 har denna

princip kommit till uttryck på så sätt att, när ägarbyte skett under pågående förrättning, den nye ägaren ansetts överta den förre ägarens ställning som sökande och därmed ansvaret för förrättningskostnaderna. Motsvarande bedömning har gjorts i rättsfallet NJA 1971 s. 528. Om en fastighet byter ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare (jfr 4 kap. 11 § tredje stycket FBL). Är överlåtelsen fullbordad kan säljaren inte längre inta partsställning i målet.

A-C R och L B har tidigare ägt fastigheten X.

Genom ett fullbordat köp har emellertid äganderätten till fastigheten övergått till S A och N S och dessa har beviljats lagfart på fastigheten.

A-C R och L B kan således inte inta partställning i processen. Deras i detta avseende förda talan ska därför avvisas.

Enligt 14 kap. 9 § rättegångsbalken har den som inte är part i rättegång rätt att inträda i rättegången som intervenient, om han visar sannolika skäl för sitt påstående att saken rör hans rätt. Bestämmelsen gäller i första hand för tvistemålsrättegångar enligt rättegångsbalken.

Nu aktuellt mål avser en överklagad lantmäteriförrättning. I sådana mål ska enligt 5 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, vid sidan av FBL, tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden. Ärendelagen innehåller inte några bestämmelser om att den som är berörd av en fråga som är föremål för domstolsprövning har rätt att intervensera i ärendet. Sådana bestämmelser finns däremot som angetts ovan i 14 kap. 9 § rättegångsbalken.

I förarbetena till ärendelagen anges bl. a. att det såvitt möjligt uttryckligen ska anges vilka bestämmelser i rättegångsbalken som är tillämpliga på ärenden som handläggs enligt ärendelagen. Samtidigt konstateras att det inte är möjligt att utforma reglerna med sådan precision att behovet av en analog tillämpning av rättegångsbalkens bestämmelser helt kan uteslutas när det gäller mer perifera rättsliga frågor. Vissa frågor ansågs därför få överlämnas till den praktiska rättstillämpningen (prop. 1995/96:115 s. 79).

Av det anförda får anses följa att det inte är uteslutet att tillämpa rättegångsbalkens bestämmelser om intervention vid handläggning enligt ärendelagen, men att utrymmet härför är begränsat. I förevarande fall sker prövningen enligt en i väsentliga delar indispositiv lagstiftning där det ankommer på domstolen att ex officio göra erforderliga bedömningar. Vid sådana förhållanden får anses att det i princip inte föreligger något behov av en interventionsmöjlighet. Härtill kommer, som H J påpekat, att tvisteföremålet inte direkt rör A-C R:s och L B:s rätt.

Mark- och miljödomstolen finner vid angivna förhållanden att utgången i förevarande mål inte kan anses beröra A-C R:s och L B:s rätt på sådant sätt att det är motiverat att i denna typ av mål tillämpa bestämmelserna i 14 kap. 9 § rättegångsbalken analogt. A-C R:s och L B:s ansökan om intervention i målet ska därför lämnas utan bifall.

H J:s överklagande

I 49 § AL anges att det kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg eller att använda befintlig väg om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg. Sådan upplåtelse får emellertid endast ske om detta av särskilda skäl är lämpligare än att bilda gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning. Upplåtelse får inte heller ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten.

H J har gjort gällande att ansökan endast gäller vägrätt enligt 49 § AL och att förrättningen ska ställas in om sådan rätt inte kan upplåtas. Av handlingarna framgår emellertid att frågan om gemensamhetsanläggning diskuterats under förrättningen, att ägarna av skogsfastigheterna därvid ansåg att en gemensamhetsanläggning borde bildas och att lantmätaren i viss utsträckning anvisat valt alternativ för parterna. Vidare framgår att det viktiga för sökandena och ägarna till X är att de på något sätt tillförsäkras rätt till väg. Därtill kommer att L-U A även i mark- och miljödomstolen har påtalat vikten av och framställt yrkande om att det bildas en gemensamhetsanläggning för fördelning av

framtida underhållskostnader. Vid angivna förhållanden finner mark- och miljödomstolen att frågan om bildande av gemensamhetsanläggning får anses ligga inom förrättnings och överprövningens ram.

Som anförts ovan förutsätter vägrätt enligt 49 § AL att sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än bildande av en gemensamhetsanläggning. Bildande av en gemensamhetsanläggning är således oftast huvudalternativet för att lösa flera fastigheters vägbehov och vägrättsupplåtelse bör förbehållas enklare fall. I förrättningsbeslutet bör sålunda inte regleras mer än vad förhållandena kräver och parterna begär. Andra särskilda skäl för en vägrättsupplåtelse kan vara att vägbehovet är stadigvarande men mindre omfattande eller sporadiskt, varmed avses att vägbehovet gäller en mycket kort sträcka eller en mindre del i ett större vägsystem respektive när vägbehovet uppstår sällan, kanske bara ett fåtal gånger per år (se prop. 1996/97:92 s. 68 f.). Ingen av de angivna situationerna föreligger här. Med hänsyn härtill och då det inte heller av annat skäl kan anses vara fråga om ett sådant enklare fall där vägrättsupplåtelse framstår som lämpligare än bildande av en gemensamhetsanläggning bör vägbehovet i förevarande fall lösas genom inrättande av en gemensamhetsanläggning. Det bör inte komma i fråga att kombinera en vägrättsupplåtelse enligt 49 § AL med bildande av en gemensamhetsanläggning på sätt lantmätaren angett.

Vad gäller de alternativa vägsträckorna delar mark- och miljödomstolen, vid prövningen enligt 8 § AL, Lantmäteriets bedömning att alternativ 1 är den lämpligaste. Bl.a. gäller att det har skett inte obetydliga investeringar i den befintliga vägen och att de redovisade alternativa vägsträckningarna medför allt för stora vägbyggnadskostnader. Mark- och miljödomstolen delar vidare, vid prövning enligt 12 § AL, Lantmäteriets bedömning att vägalternativ 1 inte kommer att medföra något men av betydelse för fastigheten Z. Framfartsvägen passerar visserligen nära bostadshus på fastigheten. Trafikmängden torde emellertid vara mycket begränsad och störningarna ytterst måttliga. Med beaktande av bl.a. de förhållanden som domstolen tagit del av vid syn i målet torde således störningar från den närbelägna allmänna vägen vara betydligt svårare än de som kan förväntas här. Det kan noteras att H J vid domstolens syn på fastigheten uppgett

att han för närvarande inte störs av trafiken på aktuell väg och att han inte är intresserad av annan vägsträckning i anslutning till brukningscentrum.

Sammantaget medför angivna bedömningar att det överklagade förättningsbeslutet ska undanröjas och förättningen i sin helhet visas åter till Lantmäteriet för förnyad handläggning och inrättande av gemensamhetsanläggning avseende befintlig väg med sträckan a-d enligt kartbilaga 1 till aktbilaga BE i Lantmäteriets överklagade ärende. Det ankommer på Lantmäteriet att i samband med denna fortsatta handläggning förordna om förrättningskostnaderna och deras fördelning.

Vid denna utgång bör — med hänsyn till innehållet i 16 kap 14 § FBL — vardera parten skäligen svara för sina egna rättegångskostnader.

Övriga i målet framförda yrkanden bör avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 1 november 2011.

Bodil Svensson

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit tingsnotarien Anna Fahleryd.