



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2012-10-26
Stockholm

Mål nr
F 223-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-12-14 i mål F 1241-11, se bilaga A

KLAGANDE

Kustnära Bostäder Gävleborg AB,
Ombud: advokaten PO

MOTPART

R H
Ombud: advokaten L-G E

SAKEN

Fråga om fastighetstillhörighet i ärende om fastighetsreglering berörande X och Y i Gävle kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut 2010-02-15 i ärende nr Xk1 F 2009-0087.

2. R H ska ersätta Kustnära Bostäder Gävleborg AB för dess rättgångskostnader vid mark- och miljödomstolen med – rätt summerat – 68 290 kronor, varav 62400 kronor avser ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 december 2011 till dess betalning sker.

3. R H ska ersätta Kustnära Bostäder Gävleborg AB för dess rättgångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 139 141 kronor samt ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 70 500 kronor.

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Kustnära Bostäder Gävleborg AB (bolaget nedan) har yrkat att Lantmäteriets beslut ska fastställas. Bolaget har också yrkat att det ska befrias från skyldigheten att ersätta R H hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt yrkat ersättning för sina rättegångskostnader där och i Mark- och miljööverdomstolen.

R H har bestritt bolagets ändringsyrkanden. Hon har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

GRUNDER

Kustnära Bostäder Gävleborg AB har gjort gällande att tidigare ägare av fastigheten X uppfört det omtvistade s.k. fähuset och att det utgör tillbehör till fastigheten X.

R H har gjort gällande att fähuset uppförts av tidigare ägare till den fastighet som nu utgör Y och att huset inte utgör tillbehör till fastigheten Y utan att hon är ägare av huset.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen men har gjort följande tillägg.

Kustnära Bostäder Gävleborg AB har sammanfattningsvis framhållit följande. Fähuset saknas i alla skriftliga handlingar. Det fanns inte på aktuell plats vid laga skiftet 1895. A Ö, som år 1903 förvärvade tomten som nu utgör Y, ägde då inte något fähus som kunnat flyttas dit från Eskö by. De övriga gårdsbyggnaderna på Y uppfördes inte tidigare än 1913. Det fanns därför inte ursprungligen något funktions samband mellan fähuset och gårdsbyggnaderna på fastigheten Y. Bouppteckningen efter A Ö från 1933 innehåller uppgift om att han ägde en ko, men inte någon uppgift om byggnad på ofri grund.

R H har sammanfattningsvis framhållit följande. Fähuset uppfördes i samband med gårdsbebyggelsen på Y. Det kan inte ha funnits på platsen före 1903 eftersom gränsen mellan den förvärvade tomten och fastigheten Y då skulle ha angetts i förhållande till fähuset. Redan vid tidpunkten för laga skiftet ägde hennes förfader S den tomt som blev Z och ägde byggnader på ofri grund på omgivande mark. Den tomt som nu utgör Y förvärvades år 1903 av S:s dotter J Ö och hennes make A Ö för att de skulle kunna flytta dit. De kunde från början bo hos S, men hade behov av hus för hållande av djur på den förvärvade tomten. Ladugården och fähuset uppfördes därför först.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak åberopat den bevisning som de åberopade vid mark- och miljödomstolen. Dessutom har omförhör hållits med det sakkunniga vittnet J R samt nytt förhör med det sakkunniga vittnet J-P D, som även skrivit ett utlåtande som åberopats här. Parterna har också åberopat ny skriftlig bevisning avseende olika omständigheter vid laga skiftet och senare. Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

J-P D har i utlåtande och förhör sammanfattningsvis uppgivit följande. Fähuset är troligast byggt omkring sekelskiftet. Knuttimringen skiljer sig inte från många andra byggander från samma tid. Det har ett loft för förvaring av hö och har troligast varit avsett för säsongsanvändning i samband med lösdrift av får. Enligt 1903 års köpekontrakt fick A Ö rätt till bete på fastigheten X för en ko. Den förvärvade tomten omfattade inte mark som kunde ge tillräckligt med foder till betande djur. Fastigheten X omfattade betesmarker i anslutning till den plats där fähuset uppfördes. Betesmarken avgränsades av stenmurar. Ägaren till denna fastighet ägde vid laga skiftet och utflyttningen till fastigheten del av fårhus och hade förmodligen får. Fähuset uppfördes därför troligast i anslutning till betesmarkerna på fastigheten X för ägarens lösdrift av får.

J R har i utlåtande och förhör sammanfattningsvis anfört följande. Placeringen av fähuset nära gårdsbebyggelse är karakteristisk för ett månghussystem. Sambandet med gårdsbebyggelsen är skyddsvärt. Fähusets placering och utformning med båsa antyder att fähuset kunnat användas för hållande av gris, där närheten till gårdsbebyggelsen varit väsentlig. Loftet kan ha haft annan användning än förvaring av hö.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om fastighetstillbehör

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att pröva i sak är om byggnaden, som anges som fähus, på fastigheten X vid prövning av ansökan om fastighetsreglering utgör tillbehör till fastigheten.

I 2 kap. 1 § jordabalken föreskrivs att till fastighet hör bland annat byggnader som anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk.

Bestämmelserna i fastighetsbildningslagen hänvisar till jordabalkens bestämmelse vad avser tillbehör till fastighet och utgår från principen att en byggnad eller anläggning regelmässigt utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen.

Med angiven utgångspunkt åligger det den som gör gällande att en byggnad inte utgör fastighetstillbehör att styrka sitt påstående. Det saknas, enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning, skäl att lindra beviskravet utifrån ett allmänt antagande att det skulle innebära särskilda svårigheter att föra bevisning om fastighetsförhållanden som ligger uppemot 100 år tillbaka i tiden.

Lantmäteriet beslutade den 22 oktober 2007 att gränsen på land mellan X och Y ska ha den sträckning som utstakats och markerats på marken, enligt karta och beskrivning. Fastighetsbestämningen registrerades den 15 januari 2008. Vid bestämningen mättes det staket in som markerade den hävdade gränsen. Av skälen för beslutet framgår följande. Den fastställda gränsen har bevisligen hävdats åtminstone

sedan 1945 enligt vad som framgick av flygfoton. Troligtvis har den hävdats på detta sätt ända sedan A och J Ö köpte marken. Ägarna till fastigheten Y har inte hävdats att de äger marken öster om den hävdade gränsen. Under alla år sedan avsöndringen har gränsen aldrig varit föremål för tvist eller invändningar.

Mark- och miljööverdomstolen har vid synen kunnat iaktta att fähuset numera tycks utgöra en naturlig del av bebyggelsen på Y. Det noterades emellertid att fähuset är placerat utanför staketet till den inhägnade gårdsbebyggelsen.

Vid fastighetsbestämningen fastställdes gränsen mellan fastigheterna i enlighet med den gräns som hävdats sedan länge, troligtvis ända sedan det ursprungliga förvärvet. På grund av detta måste det under lång tid ha stått klart att den mark där fähuset finns tillhör fastigheten X.

Utredningen i målet ger stöd för att rättigheter och skyldigheter i allmänhet reglerats i handlingar avseende skiften och överlåtelser av fastigheter och rättigheter knutna till dessa. När den tomt som numera är fastigheten Y år 1903 förvärvades från ägarna av fastigheten X, reglerade exempelvis köpekontraktet rättigheten till bete för en ko, gårdsel och vedfång på stamfastigheten X. Detta talar för att om fähuset uppförts av annan än ägaren till fastigheten X så borde det ha reglerats. I vart fall har den som ansett sig äga fähuset haft ett starkt intresse av att dokumentera äganderätten till detta.

R H har inte kunnat visa upp något skriftligt bevis av betydelse som styrker hennes anspråk eller att fähuset inte utgör tillbehör till fastigheten X.

R H har i målet gjort gällande att hennes släktingar sedan någon gång vid förra sekelskiftet intensivt använt fähuset. Bolaget har medgivit att de kan ha använt fähuset i viss omfattning i vart fall under de senaste årtiondena. Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen att den ostridiga användning som skett inte har betydelse för frågan om vad som utgör fastighetstillbehör. Användningen kan inte heller ges någon bevisverkan i fråga om

äganderätten till huset med hänsyn till vad som framkommit om att ägaren till X inte vistades där.

Den utredning som bolaget har åberopat i Mark- och miljööverdomstolen visar på en alternativ användning som inte utesluter annan placering än i nära anslutning till en gårdsbebyggelse på fastigheten Y. Den i målet aktuella typen av knuttimring är allmänt förekommande. Det går därför inte att av utredningen i målet dra några bestämda slutsatser om fähusets användning och betydelsen av det förhållandet att fähuset numera synes utgöra en naturlig del av bebyggelsen på Y.

Mark- och miljööverdomstolen finner således att omständigheterna och utredningen i målet inte ger tillräckligt stöd för R H:s ståndpunkt. Fähuset bedöms därför utgöra tillbehör till fastigheten X. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

Frågan om rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen får domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken.

Bestämmelsen har i praxis tillämpats så, att om parterna, som i förevarande fall, står i klart motsatsförhållande och det inte föreligger några särskilda omständigheter, har fördelningen av rättegångskostnaderna skett enligt den i 18 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna bestämmelsen om förlorande parts skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnad.

R H har genom Mark- och miljööverdomstolens dom förlorat målet.

Mark- och miljööverdomstolen finner med hänsyn härtill och med beaktande av övriga omständigheter i målet att det är skäligt att R H ska betala bolaget dess rättegångskostnader i målet.

De kostnader Kustnära Bostäder Gävleborg AB begärt ersättning för i mark- och miljödomstolen är skäligen. Parterna är eniga om skäligheten av yrkad ersättning i Mark- och miljööverdomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Vibeke Sylten och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Kristina Börjevik Kovaniemi.



KLAGANDE

R H

Ombud: Advokat L-G E

Biträde: Fastighetskonsult K W

MOTPART

Kustnära Bostäder Gävleborg AB

Ombud: Advokat P O

SAKEN

Fastighetsreglering m.m. berörande X och Y, Gävle kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Gävle kommun beslut 2010-02-15 i ärende nr Xk1:F2009-0087, se **bilaga 1**

DOMSLUT

1. Med ändring av lantmäterimyndighetens beslut förklarar mark- och miljödomstolen att det s.k. fähuset inte utgör fastighetstillbehör till X.
 2. Kustnära Bostäder Gävleborg AB ska ersätta R H hennes rättegångskostnader med 118 443 kr, varav 87 875 kr utgör ombudsarvode. På beloppet tillkommer ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 december 2011 till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

I ansökan till Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun (LM) angående fastighetsreglering yrkade R H överförande av 550 m² från fastigheten X, ägd av Kustnära Bostäder AB (Kustnära Bostäder), till den av henne ägda fastigheten Y. På fastigheten X, inom berört område, står en byggnad, i målet omnämnd som bl.a. krakhuset, kräkhuset och fähuset. Vid förrättningen beslutade LM att genom fastighetsbestämning särskilt avgöra frågan om byggnaden utgör fastighets-tillbehör då detta ansågs nödvändigt för ärendets fortsatta handläggning.

LM fann i det överklagade beslutet, av skäl som framgår av domsbilaga 1, att byggnaden utgör fastighetstillbehör till X.

PARTERNAS TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

R H har yrkat att domstolen förklarar att fähuset inte utgör fastighets-tillbehör till X.

Kustnära Bostäder har motsatt sig ändring.

Vardera part har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN**R H**

Det finns ingen i svensk rätt föreliggande presumtion för att en byggnad utgör fastighetstillbehör till den fastighet på vilken den är belägen. Det handlar i stället om en bevisfråga där bevisbördans placering måste anpassas till föreliggande bevissvårigheter. R H och hennes förfäder har alltsedan någon gång vid förra sekelskiftet intensivt nyttjat fähuset. Fyra generationer har verkat på fastigheten. Till den av motparten ägda fastigheten har det varit ett stort antal ägare som inte arbetat inom på ön förekommande näring, jordbruk och fiske. Fähuset ligger alldeles intill gränsen mot R H:s fastighet där gårdscentrum funnits sedan 1900-talets början. Huset är litet och har brukats för hemdjur. Att någon utan gårdsbyggnad i närheten skulle ha uppfört fähuset är helt uteslutet. När fähuset uppfördes var ägaren av X en förmögen person med en gårdsbyggnad omkring 250 meter från fähuset. Om denne

ägare ens hade behov av ett fähus hade sådant uppförts med högre standard och då i anslutning till gårdsbyggnaden. Fähuset finns inte medtaget på karta som upprättades i samband med laga skifte på Eskön 1896 och inte heller i köpebrevet från 1903 för avsöndringen av XX är fähuset medtaget. Huset har därför sannolikt uppförts efteråt. XX har genom sammanläggningar uppgått i Y.

Vid domstolens bedömning måste beaktas att det är fråga om en mycket gammal byggnad som uppförts vid tid då sämjedelning av fastigheter var vanligt och att överlåtelser av egendom utan formkrav skedde utan skriftliga dokument.

Kustnära Bostäder

Avgörande är vem som tillfört byggnaden till fastigheten. Nyttjandet av den, vilket i och för sig vitsordas har skett av klaganden och hennes släkt, saknar betydelse. Det kan dock inte vitsordas i vilken omfattning klaganden och hennes släkt nyttjat fähuset. Det är vidare inte klarlagt när fähuset uppfördes. Vid bedömningen måste också beaktas att det inte fanns något gårdscentrum på XX när byggnaden uppfördes.

X har överlåtit under tidigt 1900-tal vid flera tillfällen, bl.a. 1904, 1907, 1910 och 1916. Inte vid någon av dessa överlåtelser nämns fähuset. Om fähuset inte utgjort tillbehör till X vore det rimligt att detta nämndes som en belastning. På samma sätt vore det rimligt att ägaren av Y vid något tillfälle begärt formalisering av sin påstådda rätt till fähuset. Inte vid något tillfälle finns bevis för att ägaren till Y manifesterat sin påstådda rätt till fähuset utan detta har skett först på senare tid.

UTREDNING OCH HANDLÄGGNING

Domstolen har hållit sammanträde med syn. Förhör har hållits upplysningsvis med R H och vittnesförhör med antikvarien J R.

R H har som skriftlig bevisning åberopat

- Karta från laga skiftet till styrkande av att ingen byggnad fanns vid tidpunkten för sådant skifte
- Besiktningsprotokoll upprättade av tjänstemän vid Länsmuseet Gävleborg till styrkande av att krakhus generellt alltid uppförts i nära anslutning till innehavarens

boende och brukningscentrum, att det aktuella krakhuset uppförts och nyttjats av den eller dem som ägt och brukat Y och inte uppförts eller nyttjats av någon ägare till X samt att krakhuset inte utgör fastighetstillbehör till X.

Kustnära Bostäder AB har som skriftlig bevisning åberopat

- Utdrag ur laga skifte 1895 – 1896 till styrkande av att ägaren av X, A L, haft anledning att uppföra fähuset och i sin verksamhet haft nytta av en byggnad med den placeringen, att det gårdscentrum som R H:s släktingar brukade vid tidpunkten låg på nuvarande fastigheten Z väster om nuvarande Y, att R H:s förfäder vid laga skiftet hävdade marken vid sitt gårdscentrum men inte marken som nu utgör Y och inte heller marken på vilken byggnaden är uppförd, samt att den plats som idag utgör Y vid laga skiftet hävdades av skifteslaget.
- Köpebrev från 1903 avseende XX, som senare kom att bli , till styrkande av att R H:s släktingar inte tillfört byggnaden till X.
- Utdrag ur protokoll rörande avstyckning från fastigheten XX etc upprättat år 1946 – 1947 till styrkande av att ägarna till XX då haft tillfälle att reglera frågan om byggnaden och marken på X men att så inte skett.
- Köpekontrakt från år 1980 avseende R H:s köp av del av fastigheten YY jämte karta utvisande avstyckningen till styrkande av att köpekontraktet inte reglerar äganderätt eller äganderättsövergång till fähuset.
- Protokoll avseende gränsbestämning mellan fastigheterna Y och X 2007-10-17 till styrkande av att R H lämnat olika uppgifter om fähusets ålder samt att gränsen sedan lång tid hävdats ligga väster om ifrågavarande byggnad.
- Brev från L-G E den 17 januari 2006 till styrkande av att R H lämnat olika uppgifter om tidpunkten för etablering av hennes familj på området som ligger öster om Y.
- Läns museet Gävleborgs besiktningsprotokoll till styrkande av fähusets ålder.

- Utdrag ur lagaskifteshandlingarna till styrkande av att A L före laga skiftet ägde del i får- och svinhus i byn samt att han blev utlöst från sin ägarandel och kompenserad ekonomiskt.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS SKÄL

Domstolens prövning

Domstolens har att pröva om fähuset utgör fastighetstillbehör till X eller inte.

Vid den bedömningen har domstolen haft att beakta ett relativt omfattande skriftligt material, förhör samt iakttagelser vid syn på platsen.

Bevisbördan och beviskravet

Enligt nu gällande jordabalk utgör byggnad tillbehör till fastighet om den anbringats inom fastigheten för stadigvarande bruk. Domstolen delar inte LM:s uppfattning att det skulle föreligga en presumtion för att en byggnad utgör fastighetstillbehör till den fastighet på vilken den är belägen. Sådant stöd finns enligt domstolen varken i lagstiftning eller praxis.

Det är en bevisfråga om fähuset utgör fastighetstillbehör till X eller inte. I denna del anser domstolen att R H bör åläggas bevisbördan för påståendet att fähuset inte utgör fastighetstillbehör till X då det framstår som rimligt att den som anbringar en byggnad på annans mark har större intresse och möjligheter än markägaren att säkra bevisning därom. En fastighetsägare som uppför en byggnad på egen fastighet har inte samma incitament att säkra bevisning i saken.

Även med beaktande av de historiska förhållandena och att det varit fråga om flera ägare till båda fastigheterna och därmed sammanhängande svårigheter för R H att säkra bevisning finns inte skäl att frångå det sedvanliga beviskravet, i detta fall formulerat som en skyldighet att styrka att byggnaden inte utgör fastighetstillbehör till X.

Utgör fähuset fastighetstillbehör till X ?

Av den åberopade skriftliga bevisningen framgår, såsom Kustnära Bostäder anfört, att det inte finns någon skriftlig dokumentation angående tidpunkten för fähusets uppfö-

rande. Inte heller har fähuset omnämnts i samband med någon överlåtelse under det tidiga 1900-talet. Det framstår dock, med beaktande bl.a. av J R:s uppgifter, som högst sannolikt att fähuset uppförts någon gång under 1900-talets början.

Av förhöret med J R och av åberopad syn framgår vidare att ändamålet med fähuset varit att hålla hemdjur, gris och får, åt ett hushåll. Vid syn på platsen har konstaterats att fähuset är beläget på bara några meters avstånd från bostadsbyggnaden på Y och det framstår därför som uteslutet att fähuset skulle haft annat ändamål än att hålla hemdjur för boende i den omedelbara närheten. Av iakttagelser vid synen och J R:s uttalanden framgår vidare att bostadsbyggnaden med sammanbyggd ladugård på Y och fähuset har samma typ av knuttimring. Bostadsbyggnaden tillhörande X låg vid den sannolika tidpunkten för fähusets uppförande långt från bostadsbyggnaden på Y. Det finns således ett övertygande funktionssamband mellan fähuset och bostadsbyggnaden på Y. Trots bristen på skriftlig dokumentation anser domstolen därför att R H förmått styrka att fähuset inte utgör fastighetstillbehör till X. Hennes ändringsyrkande ska därför bifallas.

Rättegångskostnader

Vid angiven utgång ska Kustnära Bostäder AB ersätta R H hennes rättegångskostnader. Yrkade kostnader har inte vitsordats och det har från Kustnära Bostäder ifrågasatts om R H inte i själva verket yrkar ersättning för två ombud.

Domstolen finner att ersättningen hänförlig till K W, som biträtt klaganden i hennes talan såvitt avser de historiska förhållandena, framstår som skälig och påkallad för att tillvarata R H:s rätt i målet och att det inte finns skäl att ifrågasätta yrkandet i denna del. Yrkade ersättningar för utlägg och resa är skäliga. L-G E har för sitt eget arbete fordrat ersättning för drygt 52 timmars sysslande med målet. Ett flertal åtgärder har tagit mer än tre timmar och i flera fall upptas arbete om sex timmar. Detta avser i huvudsak upprättande av yttranden till domstolen. Tidsspecifikationerna är inte tillräckligt detaljerade och preciserade för att ersättningsanspråkets skälighet ska kunna bedömas på ett tillfredsställande sätt. Dom-

stolen finner inte heller att tvisten varit av sådan komplicerad art eller att ärendet tyngts på sådant sätt att nedlagd tid om i vissa fall sex timmar per yttrande framstår som skäligt, särskilt inte som ett flertal yttranden skrivits sent under processen när det varit klart vad som varit tvistigt mellan parterna. Domstolen finner därför att skälig ersättning för L-G E:s arbete uppgår till 37 timmar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 4 januari 2012. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Göran Simonsson

Christian Malmqvist

I domstolens avgörande (enhälligt) har deltagit rådmannen Göran Simonsson, ordförande, tekniska rådet Mats Andersson, tingsfiskalen Christian Malmqvist, referent, och särskilda ledamoten Sten Bertram