



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2013-01-28
Stockholm

Mål nr
F 10360-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-11-22 i mål nr F 1576-11,
se bilaga A

KLAGANDE

1. B Ö

2. K Ö

Ombud för 1-2: A-C A och E B

MOTPART

1. R A

2. M O

Ombud för 1-2: J M

SAKEN

Legalisering av sämjedelning

Dok.Id 1057328

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer punkten 4 i mark- och miljödomstolens dom och förordnar att parterna ska stå sina egna rättegångskostnader hos Lantmäteriet och vid mark- och miljödomstolen.
2. Mark- och miljödomstolens dom ska i övrigt stå fast.
3. Vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Sedan B och K Ö överklagat mark- och miljödomstolens dom har parterna träffat en förlikning. Parterna har med anledning härav begärt att Mark- och miljööverdomstolen, med undanröjande av punkten 4 i mark- och miljödomstolens dom, förordnar att parterna ska stå sina egna rättegångskostnader i alla instanser innefattande Lantmäteriet, mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen samt att domen i övrigt ska stå fast.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det finns inget hinder mot att förordna i enlighet med yrkandet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke samt hovrättsråden Håkan Åberg, referent, Vibeke Sylten, och Eywor Helmenius. Domen är enhällig.

Föredragande har varit Anna Stenberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-11-22
meddelad i Växjö

Mål nr F 1576-11

KLAGANDE

1. R B I A

2. M L Y A O

Ombud för 1 och 2: J M

MOTPARTER

1. B Ö

2. K F Ö

SAKEN

Legalisering av sämjedelning

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 9 april 2010, ärende nr M073007, angående inställd förrättning avseende legalisering av arealöverlåtelse inom X i Trelleborgs kommun

Dok.Id 180931

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-868 00 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-868 40	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

DOMSLUT

1. Med undanröjande av Lantmäteriets inställelsebeslut finner mark- och miljödomstolen att förutsättningar finns att legalisera arealöverlåtelsen den 23 januari 1858 mellan P H och G M.
 2. Förrättningen återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning och äganderättsutredning.
 3. B Ös och K Ös yrkande om åläggande att utrymma området ifråga avvisas.
 4. B Ö och K Ö ska ersätta R A och M-L O för rättegångskostnader med etthundrafyrtiotusen (140 000) kr. På beloppet ska betalas ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker
-

BAKGRUND

R A och M L O är ägare till vardera hälften av fastigheten Y. Fastigheten, som har avstyckats från X år 1971, är belägen i Skåre fiskeläge och omfattar 424 kvm. Den är bebyggd med en sommarstuga. Ägarna nyttjar även ett mindre område av X som är beläget omedelbart öster om Y och bebyggt med ett garage som tillhör dem. R A och M-L O ansökte den 29 november 2007 hos dåvarande Lantmäterimyndigheten i Skåne län – numera Lantmäteriet (LM) – om avstyckning och fastighetsreglering berörande Z, X och Y. De har i ansökan bl.a. uppgett sig vara ägare till ett markområde som enligt gällande fastighetsindelning delvis ingår i Z och delvis i X.

LM höll ett inledande sammanträde den 31 januari 2008. Enligt protokoll från sammanträdet behandlades då frågan om avstyckning från X samt fastighetsreglering berörande styckningslotten och Maglarp Z. Ägarna till Z förklarade att de inte ha överfördes till fastighet ägd av sökandena. Ägarna till X, B och K Ö, ansåg emellertid att de förvärvat X utan inskränkningar och således även den del som sökandena uppgett sig vara ägare till. Någon överenskommelse kunde inte uppnås. LM övergick då till att behandla förrättningen som legalisering av arealöverlåtelse från X i förening med äganderättsutredning avseende legaliseringslotten samt viss marköverföring från Trelleborg Z genom fastighetsreglering.

LM fortsatte handläggningen utan sammanträde och meddelade den 30 juni 2008 beslut om legalisering av arealöverlåtelse avseende den aktuella delen av X och förordnade genom beslut om äganderättsförteckning R A och M-L O som ägare till legaliseringslotten. Vidare beslutade LM att med stöd av överenskommelse om fastighetsreglering överföra det berörda området av Z till legaliseringslotten. LM:s beslut överklagades av B och K Ö. Dåvarande fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt beslutade den

30 oktober 2008 att på grund av bl.a. grovt rättegångsfel undanröja den överklagade förrättningen och visa den åter till LM för erforderlig behandling.

LM har därefter återupptagit handläggningen och höll nytt sammanträde med parterna den 7 oktober 2009. LM har den 9 april 2010 beslutat att ställa in förrättningen. Hinder mot legalisering konstaterades föreligga på grund av att giltig fångeshandling saknades och att inte heller förekomsten av en sådan jämte vad den innehållit kunnat utredas i tillräcklig omfattning. Då den del av ansökan som avsåg överföring av mark från Z är beroende av utgången beträffande legaliseringen beslutade LM att bryta ut frågan till ett eget ärende med ärendenummer M10727.

LM:s inställelsebeslut har överklagats av R A och M-L O.

YRKANDEN M.M.

R A och M-L O har yrkat att LM:s beslut ska undanröjas och att förrättningen ska visas åter till LM. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med ett belopp om 201 157,50 kr utgörande arvode i sin helhet.

B Ö och K Ö har bestritt ändring och yrkat att LM:s beslut ska stå fast. De har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska ålägga R A och M-L O att utrymma det aktuella markområdet.

R A och M-L O har till stöd för sitt överklagande i huvudsak anfört följande.

De är lagfarna ägare till Y. De är av den uppfattningen att det aktuella området av X tillhör dem på grund av ett förvärv år 1858 då P H överlät mark till G M. G M sökte dock inte lagfart på sitt förvärv och någon fångeshandling har inte återfunnits. Att en giltig arealöverlåtelse ägt rum styrks däremot av andra handlingar såsom utdrag ur dombok från 1858, utdrag ur augmentbok från 1861 samt förrättningsprotokoll från 1969, vilket refererar

till domboken från 1858. Det finns således förutsättningar att legalisera arealöverlåtelsen.

Utdraget ur domboken avser en tvist om bättre rätt. Av domboken framgår att mark överlåtits till G M och att N M stämt in flera parter och hävdat bättre rätt till marken. Vidare framgår att G M till domstolen inkommit med en inlaga vari han uppger att han förvärvat en jordlott från P H. Domstolen har ogillat N Ms talan. Domstolens uppfattning har således varit att G Ms påståenden inte varit felaktiga.

Utdraget ur augmentsboken är undertecknat av P H och visar att denne varit av uppfattningen att han sålt mark till G M. Ur texten kan bl.a. utläsas ”dett augment som kustvakt G. L. M i Skåre har förbundit sig att betala för den jord han sig av mig tillhandlat den 23 januari 1858”.

Av utdraget från förrättningsprotokollet 1969 framgår bildandet av Y. I protokollet finns en hänvisning till domboken för den 2 juni 1868 och det kan utläsas att P H avyttrat ett ”skäppeland” till G M. Vidare beskrivs att detta skäppeland ligger ”mellan huvudkärandens N Ms ägor och den del, som H hade kvar”. Härigenom kan man förvissa sig om att det är det nu omtvistade området som P H överlätit till G M. Ett skäppeland motsvarar ett sjättedels tunnland eller ca 820 kvm. Området har oklandrat hävdats i denna omfattning fram till idag och R A och M-L O har därför en hävdvunnen rätt till området. De är taxerade för området och betalar skatt för det.

R A och M-L O känner inte till något om en fångeshandlings utformning mer än att parterna var överens om arealöverföring. Det kan vara ett formenligt köp i grunden eller annan form av överlåtelse. Omständigheten att G M var instämd som svarande men käromålet ogillades visar att han i vidare kretsar uppfattades som ägare till marken. Det är därför sannolikt att han varit ägare i formell mening. R A och M-L O gör därför gäl-

lande att mark överförts, sämjedelats eller på annat sätt jorddelats år 1858. Ett köp som i vart fall uppfyller lagens krav bör anses föreligga vid det köp som genomförts 1891 med påföljande resolutioner år 1892 och 1894.

Det saknar i ett mål om legalisering betydelse om Hall haft lagfart på hela fastigheten eller inte. Det ligger i sakens natur att R A och M-L O inte har fått lagfart på det aktuella området. Det är en grundförutsättning för att frågan om legalisering över huvud taget ska komma upp. Resonemanget om rådighetsinskränkningar saknar också fog för sig. Inte heller har påståendet om eventuell passivitet med saken att göra samt saknar det intresse i målet huruvida R A och M-L O följt jordabalkens regler om tid för inskrivning eller liknande. Förrättningen 1973 avsåg annan mark än den i målet aktuella. Det har hållits en förrättning år 1969 avseende den mark R A och M-L O gör gällande äganderätt till. Att de inte då avhörts vid 1973 års förrättning saknar all betydelse.

Yrkandet om avhysning ska avvisas då mark- och miljödomstolen inte är behörig att pröva denna fråga.

B Ö och K Ö har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

De köpte fastigheten X bestående av 3 681 kvm av fastighetsägarna i tredje och fjärde generation av familjen H med tillträde den 1 februari 2008. Fastigheten omfattas inte av några servitut eller andra nyttjanderätter. Säljaren N H har lämnat intyg till dem och till LM som visar att området varit i familjen Hs ägo hela tiden utan några begränsningar eller belastningar. Familjen H har haft lagfart på fastigheten sedan den 28 januari 1959 och själva fick de lagfart beviljad den 19 mars 2008, vilket har betydelse för vad och när ett köp ska anses vara godtroshand. Vi förväntar oss att domstolen respekterar och förhåller sig till jordabalkens 18 kap. 1 § om godtroshand på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall. Området, som omtalas som garagelotten, har alltid in-

gått i X och har aldrig varit ett självständigt område. Den fastighetsreglering som skedde vid bildandet av Y omfattade inte det aktuella området.

Motparterna har uppvisat en vittgående passivitet som sträcker sig över 150 år. De har inte iakttagit skyldigheten att söka lagfart på förvärv av fast egendom. X har under familjen Hs innehavstid berörts av flera äganderättsutredningar som har annonserats i dagspress. Vid legalisering av sämjedelning inom X år 1973 företogs äganderättsutredning berörande legaliseringslotten där LM genom en offentlig kungörelse inkallat samtliga som anser sig ha rätt till mark ur fastigheten X till sammanträde. I sammanställning av anspråken angavs ”E H äger X med undantag av makarna I L och J Ls område. E H har lagfart på fastigheten X sedan 1059-01-28.”

Det mest väsentliga är dock att det saknas en fångeshandling, vilket är en förutsättning för att en fastighetsöverlåtelse ska anses giltig. Utan en sådan kan inte en äganderättsutredning göras. Enligt avgörande från Högsta Domstolen, NJA 1985 s.685, är kraven på köpehandling mycket stränga. I både äldre och nyare jordabalk (JB) finns tvingande formkrav vid köp och försäljning av fast egendom som inte är uppfyllda. Det påstådda köpet 1891 uppfyller inte heller lagens formaliakrav om vilka förpliktelser en köpare av mark har för att få sitt förvärv inskrivet hos inskrivningsmyndighet.

DOMSKÄL

Fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt har hållit sammanträde med parterna den 28 oktober 2010. Målet har den 2 maj 2011 överförs till mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, där parterna beretts tillfälle att slutföra sin talan. R A och M-L O har åberopat en omfattande skriftlig bevisning. Motparterna har inte åberopat någon bevisning, men har i sina svaromål hänvisat till rättsfallet NJA 1985 s. 685 jämte vissa förrättningshandlingar berörande

X. Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan att hålla ytterligare sammanträden.

B Ö och K Ö har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ålägga R A och M-L O att utrymma det omtvistade området av X. Det är en verkställighetsfråga som inte kan prövas inom ramen för ett mål rörande legalisering av sämjedelning. Yrkandet ska därför avvisas.

Av utdrag daterade den 2 juni och 24 november 1858 från dombok tillhörande Skytts häradsrätt framgår under nr 115 och 122 att P H enligt köpekontrakt den 7 mars 1857 köpt ett markområde motsvarande 1/208 mantal från hemmansdelen 1/8 mantal XX. Rätten upplystes också om att P H av det markområdet avyttrat ett skäppeland (822,76 kvm) till G M. Av utdrag ur augmentsbok mellan P H och kustvakt G. L. M kan vidare utläsas att M den 23 januari 1858 ”sig tillhandlat” viss jord från hemmansdelen 1/8 mantal XX av P H och att augment för denna jord erlagts mellan år 1861 och 1894. Hemmansdelen 1/8 mantal XX har registrerats som XY. Efter legalisering av sämjedelning inom XY år 1966 kom det av P H år 1857 förvärvade området om 1/208 mantal att bilda X.

Av handlingarna i målet framgår vidare att det markområde utgörande ett skäppeland som avses med den uppgivna överlåtelsen år 1858 enligt gällande fastighetsindelning nu ingår i X och Y. Det har till synes obesträtt hävdats och nyttjats av G M och dennes efterföljare i äganderätten från år 1858 fram till R A och M-L O. Den del av det aktuella markområdet som ingår i Y har avstyckats från X vid en lantmäteriförrättning som fastställts år 1971. Ett område av styckningslotten om 339 kvm av X, vilket hade sitt ursprung i XY, överläts då utan ersättning till R As och M-L Os mor E A av dåvarande ägaren till X, E H. I överlåtelseavtalet angavs bl.a. ”Då området utgör del av ett av mina företrädare i äganderätten upplåtet markområde skall nu ingen köpeskilling utgå.” I protokollet från avstyckningen finns följande

anteckning ”Det framhölls dock att fru A därmed icke avstod från sin rätt till det tidigare innehavda området, på vilket bl.a. en garagebyggnad var belägen, vartill P genmälte att E H icke hade anspråk på återgång av denna mark för att godkänna avstyckningen.”

Frågan i målet är då om R As och M-L Os anspråk på den del av området som ingår i X – av parterna benämnd garagelotten – kan härledas till en formenlig överlåtelse som är möjlig att legalisera. De grundar i första hand sin talan på det förvärv som G M uppges ha gjort från P H den 23 januari 1858. Någon fångeshandling har inte kunnat företes. På grundval av vad som uttalats i rättsfallet NJA 1985 s. 685 kan företeende av en giltig fångeshandling inte anses utgöra en förutsättning för legalisering av en arealöverlåtelse såvitt annan utredning rörande förekomsten av en sådan jämte vad den kan ha innehållit presenteras. Med hänsyn till att det gått mycket lång tid från det att det uppgivna förvärvet ägt rum samt den långa tiden av obrutet och obesträtt innehav synes beviskraven i ovan angivna hänseenden inte kunna ställas allt för högt. I första hand är det fråga om att göra sannolikt att föreskriven form iakttagits samt att visa vad överlåtelsen omfattar. Det bör även kunna visas att förvärvet blivit bestående, dvs. att förvärvaren uppfyllt sina förpliktelser enligt avtalet.

I förevarande fall får formuleringarna i augmentsboken – ”sig tillhandlat” – jämte den precisa dateringen av förvärvet anses styrka att en fångeshandling upprättats mellan P H och G M detta datum och att det rör sig om ett köp.

Det är också visat att G M blev instämd till Skytts häradsrätt som svarande i en tvist om bättre rätt. Den avsåg inledningsvis endast det av P H förvärvade området om 1/208 mantal XX, men utvidgades till att även omfatta det av G M förvärvade området efter upplysning att det fransålt P Hs område. Av G Ms svaromål till rätten framgår att hans förvärv omfattade ett skäppeland. Käromålet blev så småningom ogillat och G M tillerkändes ersättning för sina rättegångskostnader. Han har alltså i domstol uppträtt som part i egenskap av ägare till det aktuella området och hans uppgifter har inte ifrågasatts av vare sig rätten eller de övriga parterna. Det framstår

inte som sannolikt att domstolen skulle ha godtagit hans ställning som part enbart på grundval av hans egna – i och för sig av övriga parter obestridda – uppgifter om förvärvet. Vad som förekommit i den aktuella ägotvisten får i vart fall anses i tillräcklig omfattning styrka att en giltig överlåtelse av ett skäppeland från 1/208 mantal XX ägt rum. Av augmentsboken framgår vidare att augment erlagts från 1861 till 1894. Den omständigheten jämte den långvariga hävdens starka för att de ursprungliga parterna i avtalet inte haft några ytterligare anspråk på varandra. Att området av senare ägare till nuvarande X har betraktats som avyttrat från fastigheten har dessutom bekräftats av i vart fall en av P Hs efterträdare i äganderätten, nämligen E H i samband med avstyckningen av Y år 1971.

De invändningar som B Ö och K Ö gjort grundade på passivitet, skyldighet att söka lagfart och företräde på grund av inskrivning saknar betydelse vid bedömning av möjligheten att legalisera det uppgivna förvärvet från år 1858. Den äganderättsutredning som gjorts inom X vid legalisering av YY år 1973 har endast verkan beträffande legaliseringslotten.

Vid en samlad bedömning av omständigheterna i målet finner mark- och miljödomstolen det i tillräcklig utsträckning visat att P H den 23 januari 1858 försålt ett markområde omfattande ett skäppeland till G M genom en giltig arealöverlåtelse som är möjlig att legalisera. LM:s beslut att ställa in förrättningen ska därför undanröjas. B Ö och K Ö har bl.a. gjort gällande äganderätt till det omtvistade området grundad på företräde på grund av inskrivning. Förrättningen ska därför återförvisas till LM för fortsatt handläggning och utredning av äganderätten.

Med den utgången i målet ska B Ö och K Ö förpliktas att ersätta R A och M-L O för deras rättegångskostnader. De har inte angett någon inställning till yrkat belopp. De får därigenom anses ha överlämnat till domstolen att bedöma skäligheten av beloppet. Sakomständigheterna i målet har i huvudsak blivit utredda vid LM, som ställt in förrättningen på grund av

att myndigheten bedömt att det inte i tillräcklig utsträckning visats att en giltig överlåtelse ägt rum. R A och M-L O har i målet ägnat betydande tid åt att utreda och argumentera i frågor som i första hand har betydelse för bedömning av hävden och styrkande av fångeskedjan, men vilka i huvudsak saknat betydelse för bedömning av den uppgivna överlåtelsens giltighet. Mark- och miljödomstolen finner därför att skäligt belopp för tillvaratagande av deras rätt bör bestämmas till 140 000 kr, vilket i sin helhet utgörs av ombudsarvode.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427).

Skrivelse med överklagande ställd till Mark- och miljööverdomstolen ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen senast den 13 december 2011.

Jonny Boo

I avgörandet har deltagit rådmannen Jonny Boo och f d fastighetsrådet Torsten Sojdelius