



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060109

**DOM**  
2013-04-22  
Stockholm

Mål nr  
F 11070-12

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2012-11-19 i mål nr F 4189-12, se bilaga A

### **KLAGANDE**

1. H J

2. R J

3. S J

Ombud för 1-3: Advokaten M B

### **MOTPARTER**

1. M S

2. F S

Ombud för 1 och 2: Advokaten S F

### **SAKEN**

Fastighetsbestämning berörande fastigheterna X och Y i Österåkers kommun

---

Dok.Id 1069516

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
  2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
  3. Mark- och miljööverdomstolen avslår H J:s, R J:s och S J:s yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

**YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**H J, R J och S J** (nedan **klagandena**) har yrkat

att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma gränsen mellan fastigheterna X och Y i Österåkers kommun att löpa med samma sträckning som det mellan fastigheterna befintliga staketet/stängslet. Vidare har klagandena yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta M S och F S att solidariskt svara för samtliga förrättningskostnader i samband med förrättningsärendet.

**Klagandena** har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Klagandena** har vidhållit vad de tidigare anfört och åberopat de fotografier, kartor och övriga handlingar som tidigare ingetts. Därutöver har klagandena tillagt i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolens bedömning är korrekt såvitt avser den sträckning gränsen ska ha "enligt lag" vid tillämpning av 17 § lagen (1970:995) om införande av jordabalken (JP) och som utgör utgångspunkt för bedömningen om avvikelse överenskommit och hävdats enligt 18 § JP. Till följd av hävden ska dock den hävdade gränssträckningen gälla mellan fastigheterna istället för gränssträckningen "enligt lag". Mark- och miljödomstolen har inte på ett korrekt sätt beaktat de omständigheter och den bevisning som de åberopat till stöd för att en överenskommelse om avvikande gränssträckning har träffats mellan ägare till fastigheterna och att denna överenskommelse och gränssträckning har hävdats på sätt som stipuleras i 18 § JP. Av mark- och miljödomstolens dom uppfattas att domstolen uppställer särskilda krav på en överenskommelse om avvikelse, krav som sedan domstolen konstaterar inte vara uppfyllda. Klagandena menar att domstolens bedömning och uppställda krav avviker från gällande rätt. Enligt förarbetena till JP uppställs varken något formkrav eller ens krav på förekomsten av en uttrycklig överenskommelse.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd och tar upp målet direkt för avgörande i sak.

Tillämpliga lagrum framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Vid avsöndringen 1910 avsågs den aktuella gränsen gå i rät linje i enlighet med Lantmäteriets nu överklagade beslut. Denna raka sträckning är således den sträckning som gränsen ska ha ”enligt lag” vid tillämpningen av 18 § JP. Parterna är överens om att staketets läge avviker från den enligt lag gällande sträckningen. Aktuellt markområde har ostridigt hävdats av ägarna till Y under mer än 20 år varför hävdrekvisitet i 18 § JP får anses uppfyllt. Den fråga som enligt 18 § JP återstår att besvara är om denna gränshävd grundas på en överenskommelse om ändrad gränssträckning som träffats före jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972 mellan ägare på ömse sidor. Av handlingarna i målet framgår att fastigheten X förvärvades av en privatperson och bebyggdes 1977 och att fastigheten dessförinnan ägts av bl.a. Stiftelsen Sophiahemmet.

För att gränshävd ska tillerkännas rättsverkan fordras enligt 18 § JP att det ”framgår av omständigheterna” att den grundas på en överenskommelse. Av lagrådets uttalanden i anslutning till denna bevisregel, som godtogs av departementchefen, framgår att överenskommelsen inte behöver vara uttrycklig. Som bevisning angående uppkomsten av hävden bör godtas även utredning som endast indirekt kan påvisa att det är fråga om en genom överenskommelse vidtagen gränsjustering. Andra och strängare krav på bevisningen uppställs inte med hänsyn till att det här gäller förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden och därför ofta är svårutredda (prop. 1970:20 del A s. 310 f. och prop. 1970:145 s. 451). Av förarbetena framgår vidare att det inte finns något krav på att vederlag ska ha utgått för att gränshävden ska få rättsverkan. Även i sådana fall när överenskommelsen innebär att endast en av fastigheterna tillgodosetts bör regeln vinna tillämpning, förutsatt att det är fråga om samma gräns (prop. 1970:145 s. 123).

De omständigheter som klagandena har åberopat för att styrka att en överenskommelse om ändrad gränssträckning skett är i huvudsak följande. Tidigare fastighetsägare har gjort stora investeringar i staket, brygga, markåtgärder m.m. Dessa investeringar skulle inte ha gjorts om det enbart var fråga om en överenskommelse om nyttjanderätt. Staketets utformning talar mot att det skulle röra sig om en nyttjanderätt. Det finns troligtvis inte några personer i livet som kan intyga en överenskommelse vilket tyder

på att det sannolikt råder enighet. Ingen har under åren 1929-2010 ifrågasatt staketets utmärkande av fastighetsgränsen.

Mark- och miljööverdomstolen finner att de omständigheter som klagandena åberopat inte med tillräcklig styrka visar, direkt eller indirekt, någon överenskommelse om att gränsen ska ha den sträckning som de yrkat. Det torde ha krävts att hävden haft karaktären av ett mera bestående ianspråktagande av marken såsom vid uppförande av bebyggelse av permanent karaktär.

Mark- och miljööverdomstolen finner vidare att det som klagandena anfört inte utgör skäl att ändra fördelningen av förrättningskostnaderna. Mark- och miljödomstolens domslut ska därför fastställas.

Med denna utgång i målet avslår Mark- och miljööverdomstolen klagandenas yrkande om ersättning för rättegångskostnader här.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Vibeke Sylten (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd) och Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit Katrin Strömberg.



**KLAGANDE**

1. H J *delägare i Österåker Y (1/3)*
2. R J *delägare i Österåker Y (1/3)*
3. S J *delägare i Österåker Y (1/3)*

**MOTPARTER**

1. M S *delägare i Österåker X (7/10)*
2. F S *delägare i Österåker X (3/10)*

Ombud för motpart 1-2:  
Advokat S F och jur. kand. C B

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 29 juni 2012 i ärende nr AB103352

**SAKEN**

Fastighetsbestämning berörande X och Y i Österåkers kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Den 26 juni 2012 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighetsbestämning berörande gränsen mellan X och Y i Österåkers kommun. Det framgår av förrättningsakten att gränsen har tillkommit genom avsöndring år 1910 och att den aldrig har berörts av någon lantmåteriförrättning.

**YRKANDEN M.M.**

Ägarna av Y, H J, R J och S J, har överklagat LM:s beslut om fastighetsbestämning samt beslutet om förrättningskostnader. De har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut så att gränsens läge bestäms längs det befintliga staketet, vilket de anser motsvara den sedan år 1929 hävdade gränsen samt att ägarna till X ska förpliktas att svara för samtliga förrättningskostnader.

Som grund för överklagandet har de sammanfattningsvis anfört att det är ostridigt att staketets läge avviker från gränsens läge enligt avsöndringskartan. Staketet har en tydlig böj som följer en gammal anlagd grusgång till strandkanten, där det tidigare låg en båtbygga. Berörda fastigheter har därför med lätthet kunnat konstatera att staketet har ett annat läge än vad äldre kartor visar. Denna avvikelse är inte rimlig om det inte har skett en överenskommelse. Det bör även beaktas att tidigare fastighetsägare gjort stora investeringar i form av utfyllnader m.m. Total kostnad för att på nytt anlägga bygga, strandskoning och utfyllnad bedöms till cirka 975 000 kr i dagens penningvärde. Dessa investeringar skulle sannolikt inte gjorts om det enbart var fråga om en överenskommelse om nyttjanderätt. Även staketets utformning talar emot antagandet att det skulle vara fråga om en nyttjanderätt. LM anför att det inte har återfunnits något eller någon som hört talas om en överenskommelse om gränsändring. Detta kan inte tillmätas betydelse då frågan gäller en överenskommelse som ska ha träffats före 1972, dvs. för minst 40 år sedan. Sannolikt finns det inga personer i livet som kan intyga en sådan överenskommelse. Därför åberopar klagandena de omständigheter som de menar visar att det är sannolikt att det rådde en enighet mellan berörda fastighetsägare om att gränsen skulle ha en annan sträckning än vad som framgår av avsöndringskartan. Det har vidare saknats incitament för den tidigare fastighetsägaren av X att ingå

ett avtal om nyttjanderätt för ett markområde om ca 12 kvm. Att gränsen inte har ändrats på flera officiella kartor kan inte heller tillmätas någon betydelse vid bedömningen av om ett avtal om ändrade gränser ingåtts eller ej. G M, tidigare fastighetsägaren till Y har hävdat hävden vid planarbete både år 1961 och 1988. I byggnadsplan från 1963 undantogs också strandområdet från fastställelsebeslutet. Klagandena anser sammantaget att hävden får anses ha tillmätts betydelse i beslut gällande kommunal plan samt att det finns godtagbara skäl till att gränsen på officiella kartor inte har rättats till på rättmätigt sätt. Ingen har under åren 1929-2010 ifrågasatt att staketets utmärkande av fastighetsgränsen skulle ha varit rätt.

Beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna så har fastighetsbestämningen helt initierats av ägarna till Tuna 7:45. Mot bakgrund av markförlusten, de tidigare gjorda investeringar och den värdeökning som kan tillgodoräknas 7:45 är det skäligt att låta 7:45 bära hela förrättningskostnaden.

Till stöd för sin talan har klagandena åberopat flertalet fotografier.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Klagandena har beretts tillfälle att slutföra talan.

### ***Tillämpliga lagregler***

Den aktuella gränsen tillkom inte genom lantmäteriförrättning utan genom avsöndring. Avsöndringsinstitutet tillkom på 1800-talet och fanns kvar till dess jorddelningslagen infördes år 1928. En avsöndring var inte ett myndighetsbeslut utan endast ett registreringsförfarande hos Kunglig Befallningshavande (nuvarande länsstyrelsen) av en överlåtelse. Gränserna som tillkom genom avsöndringar var således inte lagligen bestämda. Enligt 1 kap. 4 § jordabalken (JB) har gräns som ej blivit lagligen bestämd den sträckning som framgår av de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. Utöver denna huvudregel finns två undantagsregler i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP), vilken



infördes i samband med att 1734 års jordabalk ersattes av den nuvarande fr.o.m. år 1972. Den första undantagsregeln, 17 § JP, är speciellt avsedd för avsöndringar och innebär att *om en fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.*

Den andra undantagsregeln vad gäller äldre gränser, 18 § JP, reglerar på vilka villkor en överenskommelse om annan gränssträckning än den egentliga blir gällande för gränsens läge; *”Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.”*

#### ***Mark- och miljödomstolens bedömning***

Vad som i detta fall ska avgöras enligt 17 § JP är vad parterna avsåg vid den överlåtelse då gränsen tillkom. Mark- och miljödomstolen finner att det klart framgår av 1910 års avsöndringsakt, 01-ÖST-341, att gränsen, vid det tillfälle då gränsen bildades, avsågs gå i rät linje i enlighet med det nu överklagade beslutet. Gränsen har för övrigt även illustrerats i samma raka sträckning på intilliggande avsöndringar år 1919 och 1924 i akterna 01-ÖST-379 och 01-ÖST-524. Denna raka sträckning är således den sträckning som gränsen ska ha ”enligt lag” vid tillämpningen av 18 § JP.

Frågan i målet är om det före år 1972 träffats någon överenskommelse enligt 18 § JP, d.v.s. en överenskommelse om ändrad gränssträckning, som sedan hävdats i mer än 20 år. Mark- och miljödomstolen finner att det inte har framkommit att det träffats någon sådan muntlig eller skriftlig överenskommelse om ändring av gränsen. Det saknas bl.a. uppgift 1) om att överenskommelse skulle ha träffats mellan vissa parter samt när, 2) om vilket vederlag eller annan kompensation för marken som skulle ha överenskommit samt 3) något som tyder på att detta kompenserande har verkställts. Mark- och miljödomstolen gör därför ingen annan bedömning än LM, varför överklagandet ska avslås i denna del.

Mark- och miljödomstolen finner vidare inte att det som klagandena anfört utgör skäl att ändra fördelningen av förrättningskostnaderna varför även detta yrkande avslås.

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

Ett överklagande kan ske senast den 10 december 2012. Prövningstillstånd krävs.

Christin Brohmé

Björn Rossipal

I avgörandet har deltagit tingsfiskalen Christin Brohmé och tekniska rådet Björn Rossipal. Enhälligt.



## Hur man överklagar - dom i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen

**Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen. Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.**

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Mark- och miljööverdomstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast.

Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.