



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2013-02-01
Stockholm

Mål nr
F 5150-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-05-15 i mål nr F 2512-11, se bilaga A

KLAGANDE

G. K.

Ombud: Advokaten B. L.

MOTPART

L. T.

Ombud: Advokaten C. H.

SAKEN

Fastighetsreglering för bildande av servitut för utfart m.m. berörande fastigheterna V och W i Karlshamns kommun, Blekinge län

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår L. T:s begäran om att hålla syn på platsen.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut 2011-05-31 i ärende nr K09348 i dess helhet och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.
3. Mark- och miljööverdomstolen befriar G. K. från skyldigheten att ersätta L. T:s rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och förpliktar i stället L. T. att ersätta G. K:s rättegångskostnader där med 53 950 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 maj 2012 till dess betalning sker.

Dok.Id 1051781

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

4. L. T. ska ersätta G. K:s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 36 250 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G. K. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla den av honom vid mark- och miljödomstolen förda talan, innebärande att lantmäterimyndighetens beslut undanröjs utom såvitt avser en sträcka om 9 meter utmed Matviksvägen från gränsen till X i servitutsområdet X. G.

K. har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att han befrias från skyldigheten att utge ersättning för motpartens rättegångskostnader där.

L. T. har bestritt bifall till överklagandet.

L. T. har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn i målet.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen åberopat samma grunder och omständigheter till stöd för sin talan som vid underinstanserna med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

G. K.

L. T. har inom båda servitutsområdena och på den egna fastigheten utfört förhållandevis omfattande markarbeten. Det av mark- och miljödomstolen godkända servitutet innebär därför inte enbart att man godtagit en servitutsbildning som sträcker sig längre än vad som erfordras utan även i praktiken en legitimering av icke tillståndsgivna markarbeten inom strandskyddsområde. Härtill kommer att rätten att använda hela X-området för uppställning av fordon i icke obetydlig utsträckning begränsar sikten vid utfart från Y-området ut på Matviksvägen. Vidare framgår enligt

vad som redovisas i lantmäteriets beslut att väghållaren, Karlshamns kommun, medgett att servitutsytan X får tas i anspråk som kommunikations- och uppställningsyta. Vid en av G. K. företagen kontroll med kommunen känner berörda tjänstemän inte till att något sådant medgivande skulle ha lämnats. Det finns inte heller någon skriftlig dokumentation rörande frågan. Vidare används område X sedan lång tid tillbaka för hantering av kringliggande fastigheters sopkärl, vilket de av mark- och miljödomstolens godkända servituten skulle förhindra. L. T. har tidigare anfört att han hade behov av servitutsområde Y för att kunna ta emot pelletsleveranser. Nu förefaller det emellertid som att pelletsen levereras till område X. Sammanfattningsvis syftar servituten mer till att utöka L.T:s fastighet än att tillgodose fastighetens behov av tillgång till väg m.m.

L. T.

L. T. har inte utfört något markarbete inom strandskyddsområde eller arbete som medför försämrad trafikmiljö. Nyttjandet av område X begränsar inte på något vis sikten vid utfart från Y-området. L. T. har problem med att ta emot flera besök samtidigt om inte servitutet på norra sidan blir som lantmäteriet beslutat. Det är således av väsentlig betydelse att L.T. kan beredas tillträde till de uppställningsytor som finns att tillgå norr och väster om den egna fastigheten W. Det är av vikt att fastigheten har tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Planeringen med en utökad parkeringsplats är till för att tillgodose möjligheten att parkera med egna, privata bilar och parkering för besökare. L. T. har under senare år haft flertalet kontakter med företrädare för såväl kommunen som miljöförbundet. Samtliga personer har understrukt vikten av att parkeringsförhållandena vid fastigheten får en mer ändamålsenlig användning. L. T. gör gällande att den vinning och de fördelar som följer av de aktuella servituten överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Parkeringsplatsen på W har av byggnadsnämnden befunnits vara avsedd för fastighetens behov och därmed undantagen från kravet på bygglov. Servituten hindrar inte på något sätt placeringen av sopkärlen. L.T. har alltså behov av servitutsområde Y för att kunna ta emot pelletsleveranser. Anledningen till att han tidigare tog in pellets från område X var att G. K. under cirka fyra års tid hade ställt upp en skrotbil vid infarten till Y-området för att förhindra att L.

T. använde detta område. Avslutningsvis innebär fastighetsregleringen en väsentlig förbättring av fastigheten W, då tillfart till fastigheternas båda plan med motorfordon medges och rätten tryggas formellt. Därmed är båtnadskravet uppfyllt. De av G. K. medgivna kommunikationsytorna tillgodoser inte tillräckligt fastighetens möjligheter att nyttja området i anslutning till garagebyggnaden.

L. T. har åberopat viss skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om syn

Av 17 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, följer att bevis genom syn på stället får tas upp i Mark- och miljööverdomstolen endast om det finns synnerliga skäl. Mark- och miljööverdomstolen finner att det inte finns synnerliga skäl att hålla syn, varför L. T:s begäran härom ska avslås.

Frågan om servitutsbildning

Enligt 7 kap. 1 § första stycket FBL ska servitut som bildas genom fastighetsreglering vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Av lagmotiven följer att villkoret innebär en skärpning av det allmänna kravet i 5 kap. 4 § första stycket FBL enligt vilket fastighetsreglering ska medföra en mer ändamålsenlig markanvändning (se prop. 1969:128 s. B 545). Kravet på väsentlig betydelse medför att den enskilde fastighetsägaren inte ska behöva tvingas in i ett servitutsförhållande om inte åtgärden är av mer påtaglig betydelse för en annan fastighet. Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska göras med utgångspunkt i den härskande fastighetens ändamål.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att L. T:s personliga förhållanden och behov inte kan tillmätas någon avgörande betydelse vid bedömningen av huruvida servituten kan anses vara av väsentlig betydelse eller inte. Inte heller eventuella markarbeten som genomförts av L. T. påverkar denna bedömning. Prövningen ska istället ske med utgångspunkt i den härskande

fastighetens ändamål i enlighet med den indispositiva bestämmelsen i 7 kap. 1 § första stycket FBL.

L. T:s fastighet W är avsedd för och bebyggd med ett enbostadshus. I fastighetens norra del ligger ett garage med en bredd om cirka sex meter. Fastigheten saknar formell rätt till utfart från garaget över V till Matviksvägen. Det får därför, enligt Mark- och miljööverdomstolens mening, anses vara av väsentlig betydelse att Matvik W erhåller rätt till utfart inom område X i den utsträckning som har medgetts av G. K., dvs. omfattande nio meter längs Matviksvägen. Ett servitut som syftar till att ge W ytterligare kommunikations- och uppställningsyta kan i detta fall inte anses vara av väsentlig betydelse för en småhusfastighet. Vidare kan det inte vara av väsentlig betydelse för W att man genom servitutsområde Y möjliggör tillfart till fastighetens båda plan med motorfordon eller gör det möjligt att ta emot pelletsleveranser.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen alltså att det endast är rätt till utfart i enlighet med G. K:s medgivande som kan anses vara av väsentlig betydelse för W. På grund härav ska lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut upphävas och målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Frågan om rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL 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, ska fördelningen av rättegångskostnaderna ske enligt den i 18 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna bestämmelsen om förlorande parts skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnader.

Bestämmelsen i 18 kap. 15 § tredje stycket rättegångsbalken om att yrkande om rättegångskostnader vid återförvisning ska prövas i samband med målet efter dess återupptagande, är inte tillämplig vid återförvisning till lantmäterimyndighet. Därför prövar Mark- och miljööverdomstolen denna fråga nu.

G. K. får genom Mark- och miljööverdomstolens dom anses ha vunnit målet. Mark- och miljööverdomstolen finner det vara skäligt att L. T. ersätter G. K. för dennes rättegångskostnader. De belopp som G. K. begärt i mark- och miljödomstolen samt i Mark- och miljööverdomstolen är skäliga. På beloppen ska ränta utgå enligt lag.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson, referent, samt tf. hovrättsassessorn Anna Hempel. Enhälligt.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Emilia Virtanen.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-05-15
meddelad i
Växjö

Mål nr F 2512-11

KLAGANDE

G. K.

Ombud: Advokat B. L.

MOTPART

L. T.

Ombud: Advokat C. H.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriet (Lantmäterikontoret i Sölvesborg, Blekinge län) beslut den 31 maj 2011, bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering för bildande av servitut för utfart m m berörande fastigheterna V och W, Karlshamns kommun, Blekinge län

BESLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

G. K. skall ersätta L. T. för rättegångskostnader med 32 457 kr varav 25 600 kr utgör ombudsarvode och 6 491 kr avser mervärdesskatt. På ersättningen utgår ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till betalning sker.

BAKGRUND

Genom det överklagade beslutet beslutade Lantmäteriet, lantmäterikontoret i Sölvesborg, Blekinge län, att bilda servitut till förmån för W som belastar V för ändamålet utrymme/kommunikationsyta m.m.(servitutsområdet x) respektive väg (servitutsområdet y). Vidare beslutades att L.T., ägare av fastigheten W ska utge ersättning med 30 000 kr till G. K., ägare av fastigheten V. Se vidare bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

G. K. har överklagat lantmäterimyndighetens beslut och yrkat att det undanröjs utom såvitt avser en sträcka om nio meter utmed Matviksvägen räknat från gränsen till X i servitutsområdet x. Vidare har han yrkat ersättning för sina rättegångskostnader. Han har i huvudsak anfört följande. Servitutsområdena har en allt för stor omfattning och sträcker sig längre än vad lagstiftaren avsett. Det behov av kommunikationsytor som kan föreligga kan tillgodoses genom den sträcka om nio meter inom x-området som han godkänner. Fastighetsregleringen påverkar inte på något avgörande sätt fastigheten W utan tillgodoser mer L.T:s personliga behov av utökad

Servitutsområdet x

Det är anmärkningsvärt att W ges rätt till utfart utmed hela servitutsområdet x, en sträcka om 21 m med en bredd som varierar mellan 4-5 m, då området torde omfattas av vägrätt. W är inte en industrifastighet utan en fastighet taxerad som småhus. Det är därför inte rimligt att L. T. genom tvångsservitut tilltvingar sig uppställningsytor för att bl.a. kunna parkera arbetsfordon på fastigheten. Eventuella jourfordon bör kunna parkeras på den industritomt som L. T. disponerar i Karlshamn. Det fanns tidigare en två meter bred asfalterad väg ända ner till huset. Denna väg har L. T. tagit bort och istället anlagt trappsteg. Om vägen hade behållits hade det inte varit någon svårighet att ta emot besök av handikappade eller leveranser av pellets. Även

anläggandet av uppställningsplatsen har begränsat möjligheten för transporter till huset på W från fastighetens norra gräns.

Servitutsområdet y

Det kan inte vara förenat med några egentliga svårigheter för L. T. att ta emot pellets på fastighetens norra del eftersom pannan är belägen i byggnadens östra del. Pelletsen måste i vilket fall som helst lyftas med hjälp av kran från den levererande lastbilen. Eventuella svårigheter med pelletsleveranser borde ha beaktats då pannan installerades av den nuvarande ägaren. Det är inte rimligt att han ges rätt att tvångsvis lösa uppkomna problem på grannfastighetens bekostnad. En fastighetsägare kan rimligen inte kräva att kunna ta sig till alla delar av sin fastighet med bil. Det är dessutom fullt möjligt för L.T. att anlägga en väg ner till huset inom den egna fastigheten. Det framstår som att L. T. avser att använda servitutsområdet y för uppställning av lastbilar och pellets mm. Då området ligger inom strandskyddsområde innebär regleringen även begränsningar vad gäller det rörliga friluftslivet.

L. T. har yrkat att överklagandet avslås och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader. Han har anfört i huvudsak följande. Intrången på V får bedömas som mycket ringa medan värdet för W får anses vara mycket betydande. Det medför en väsentlig förbättring av fastigheten W att tillfart till fastighetens båda plan är möjlig med motorfordon och att rätten tryggas formellt.

Servitutsområdet x

Servitutsområdet x, som mellan W och den kommunala vägen är ca två meter, utgörs redan idag av väg. Han behöver passera detta område för att kunna nyttja sin uppställningsplats för fordon. Han är ägare till flera företag till vilka det hör ett flertal tyngre fordon. Då de har dygnetruntjour måste ett flertal av fordonen vara placerade i hemmet. Uppställningsplatsen används för hushållets privata bilar, företagens bilar och för att kunna ta emot besök, bl.a. av sin far som är handikappad. Det är således av väsentlig betydelse att han kan beredas tillträde till uppställningsplatsen, även med fordon som är av större storlek och fordon som är

handikappanpassade. För att möjliggöra tillträde krävs ett servitut på de delar av V som behöver passeras. Nuvarande eller de av G. K. medgivna kommunikationsytorna tillgodoser inte fastigheten tillräckliga möjligheter att nyttja uppställningsplatsen. Den vinning och de fördelar som följer av ett sådant servitut överväger klart de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Servitutsområdet y

Det är av väsentlig betydelse att han får tillgång till sin fastighet från västra sidan, via servitutsområdet y, för att kunna ta emot leveranser av pellets. Det kan inte anses vara ekonomiskt försvarsbart att bygga en ny väg inom W.

Servitutsområdet y är i detaljplanen utlagt som U-område, dvs. avsatt för underjordiska ledningar. Inom U-området finns kommunal serviceledning för vatten och avlopp nedlagd. Intrånget på V ska även ses mot bakgrund av att det redan tidigare är belastat med olika rättigheter. Servitutet inkräktar inte på G. K:s rätt och innebär inte heller en begränsning vad gäller friluftslivet. G. K. har aldrig nyttjat området för egen del.

Mark- och miljödomstolen har i målet hållit sammanträde med syn den 12 april 2012.

DOMSKÄL

Av 5 kap § 4, fastighetsbildningslagen, FBL, framgår att fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. 5 kap § 5 FBL anger att fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. I 5 kap § 8 FBL anges vidare att vid fastighetsregleringen ska iakttas att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas.

Mark- och miljödomstolen anser att de skäl, som redovisas i Lantmäteriets protokoll och som utgör grunden för det överklagade beslutet, väl beskriver förhållandena på

platsen, att myndighetens bedömning i sakfrågan varit riktig och att det därför inte finns skäl att ändra beslutet.

Enligt 16 kap. 14 § FBL kan domstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna i målet, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader. L. T. har yrkat ersättning för rättegångskostnader om sammanlagt 32 457 kr. Eftersom klaganden, G.

K. förlorar målet, ska han ersätta L.T. för dennes rättegångskostnader i enlighet med vad som yrkats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 5 juni 2012.

Anders Bengtsson

Inge Jonsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Bengtsson, ordförande, och tekniska rådet Inge Jonsson.