



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2013-01-17
Stockholm

Mål nr
F 56-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-12-07 i mål F 1522-11,
se bilaga

KLAGANDE

1. H H

2. L H

Ombud för 1 och 2: P W

MOTPARTER

1. B D

2. B D

3. L-Å P

4. Residencia HB

5. A-B S

6. B S

Dok.Id 1051265

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

7. C S-L

Ombud för 6 och 7: L-E O

8. Säröns samfällighetsförening

9. Viköga KB

Ombud för 9: M A

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande fastigheten X m.fl. i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H H och L H (nedan makarna H) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom, ska besluta att fastigheten X ska äga rätt till vatten och grund utanför strandlinjen i enlighet med lantmäteriets beslut. För det fall yrkandet bifalls har makarna H vidare yrkat att deras andelstal av förrättningskostnaderna ska bestämmas till tio procent. Slutligen har makarna H yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i både mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

Residencia HB och **Säröns samfällighetsförening** har bestritt ändring.

Viköga KB har uppgett att bolaget inte har något att anföra med anledning av överklagandet förutom att bolaget inte anser sig skyldigt att erlagga större del av förrättningskostnaderna än vad bolaget redan gjort eller att i övrigt ersätta några rättegångskostnader med anledning av överklagandet.

B D, B D, B S och **C S-**

L har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom enligt makarna Hs yrkande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Makarna H har i Mark- och miljööverdomstolen anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet har arbetat utifrån två olika alternativ, 1 och 2, och det alternativ som lantmäteriet beslutat, alternativ 2, är det rätta alternativet. Ingen har tidigare ifrågasatt deras fastighets, X, rätt till vatten och grund enligt alternativ 2. Först vid handläggningen i mark- och miljödomstolen bestred Residencia HB lantmäteriets beslut med hänvisning till att ägostyckningen från år 1905 enbart gav stöd åt alternativ 1. Dessförinnan hade bolaget vid lantmäteriets handläggning medgivit en fastighetsbestämning enligt alternativ 2. För det fall mark- och miljödomstolens dom inte ändras innebär det ett synnerligen stort intrång i fastigheten och boendet på denna

då bland annat fastighetsvärdet torde sjunka betydligt. Mark- och miljödomstolen borde ha tillämpat presumtionsregeln i 1 kap. 5 § jordabalken (JB) och en tillämpning av det lagrummet leder till att vattenområdet utanför deras fastighet X tillhör fastigheten. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att 1 kap. 5 § JB inte är tillämplig ska 17 och 18 §§ lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP) tillämpas. Fastighetens gräns har under minst 20 år utan klander hävdats och hävden grundas på överenskommelse som ingåtts mellan ägare på ömse sidor om gränsen. Med hänsyn till den långa tid som släkten H disponerat vattenområdet, drygt 90 år, måste en sådan överenskommelse presumeras föreligga. Vid fastighetsbestämning den 19 juli 1985, akt 1385/113, bestämdes att X har rätt till vatten och grund utanför sin strandlinje. För att denna gräns ska kunna ändras torde krävas att beslutet klandras genom extraordinära rättsmedel. Vidare har släkten H sedan 1920-talet innehaft vattenområdet obestridd och ingen har ifrågasatt deras äganderätt under denna tid. Principen om urminneshävd ska tillämpas och äganderätten till vattenområdet utanför deras fastighet tillhör därmed dem.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Huvudfrågan i målet som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är hur vattenområdet kring Särö fördelades vid den ägostyckning som skedde år 1905 när fastigheten Y (hemmanet), genom den förrättning ägostyckning innebar, styckades upp i ett antal nya fastigheter.

I förrättningsakten från år 1905 och av lantmäteriets utredning framgår att det vid styckningslotten Z står skrivet "[d]e utgrundningar, som kunna uppstå omkring hemmanet, skola dessutom tilläggas denna hemmanslott". Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att vattenområdena genom denna skrivning tillfördes den tillkommande fastigheten Z. Med anledning härav ska det aktuella vattenområdet inte anses delat med stranden enligt reglerna i 1 kap. 5 § JB och den s.k. presumtionsregeln är således inte tillämplig i detta fall.

Markarna H har gjort gällande att de genom principen om gränshävd alternativt genom urminneshävd förvärvat äganderätten till vattenområdet utanför sin fastighet. Mark- och miljööverdomstolen gör i denna del följande bedömning.

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, se 18 § JP. Makarna H har i denna del enbart gjort gällande att släkten H innehaft fastigheten under så lång tid att en överenskommelse enligt lagregeln ska presumeras föreligga. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening kan inte detta förhållande utgöra grund för en överenskommelse, då makarna H inte preciserat på vilket sätt en överenskommelse skulle ha träffats. För att kunna åberopa principen om gränshävd enligt 18 § JP krävs vidare att den åberopade överenskommelsen avser att bekräfta gränsens avvikelse från den rätta gränsen. Makarna H synes här göra gällande att en överenskommelse träffats avseende vattengränsens förmodade rätta läge och en sådan överenskommelse omfattas inte av regeln om gränshävd (se MÖD 2011:14). Bestämmelsen i 18 § JP är således inte tillämplig här.

Urminnes hävd var enligt den äldre jordabalken ”där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och obehindrad besuttit, nyttjat eller brukat haver, att ingen minnes eller av sanna sago vet, hur hans förfäder, eller fångesmän först därtill komne äro”. JB innehåller inte några regler om urminnes hävd och i huvudsak avskaffades rättsinstitutet urminnes hävd genom införandet av JB. Enligt 6 § JP kan likväl ett anspråk som grundas på urminnes hävd fortfarande göras gällande, om det är fråga om förhållanden som uppkommit före det att JB trädde ikraft. Principen har dock numera föga praktisk betydelse. Urminnes hävd var aldrig tänkt att tillämpas mellan grannar i samma by eftersom bymedlemmarnas andelar i byn bestämdes efter mantal. Urminnes hävd kan således inte åberopas mot vad som beslutats vid t.ex. laga skifte (se Undén, Svensk sakrätt II, fast egendom, sid 139). Med beaktande härav och då makarna Hz fastighet X bildades vid ägostyckning 1905 samt har berörts av fastighetsbestämning och ett omfattande markbyte 1985 är regeln om urminnes hävd inte tillämplig i målet.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att vattenområdet ska bestämmas enligt alternativ 1 i förrättningsakten. Vad makarna H i övrigt anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Håkan Åberg. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Malmkvist



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-12-07
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1522-11

KLAGANDE

1. Residencia HB

2. B S

3. C S-L

Ombud för 2 och 3: L-E O

MOTPARTER

1. B D

2. B D

3. H H

4. L H

Ombud för 3 och 4: P W

Dok.Id 167853

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

5. L-Å P

6. A-B S

7. Säröns Samfällighetsförening

8. Viköga KB

Ombud för 8: M A

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 13 april 2010 i ärende nr N071116, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande X m.fl., Kungsbacka kommun

DOMSLUT

1. Med ändring av Lantmäteriets beslut förklarar mark- och miljödomstolen att
(enligt alternativ 1 i Lantmäteriets utredning, bilaga UT till
förrättningsakten)

- X äger vatten och grund utanför strandlinjen enligt vad som närmare framgår av kartbilaga ”Alt. 1” till bilaga UT till förrättningsakten,
- XX äger vatten och grund utanför strandlinjen enligt 1 kap. 5 § jordabalken,
- rätten till vatten och grund i Stallviken i övrigt, inom det område som omfattas av det överklagade beslutet, hör till X (90 %) och XY(10%).

Det ankommer på Lantmäteriet att vidta de ytterligare åtgärder som krävs för att förrättningen ska kunna avslutas.

2. B Ss och C S-Ls överklagande avskrivs från vidare handläggning.

3. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om
 - fastställelse av avtal rörande vattenområdet utanför ZZ,
 - ersättning för rättegångskostnaderna vid domstolen, och
 - ändrad fördelning av förrättningskostnaderna.

BAKGRUND

Målet gäller fastighetsbestämning av ett antal fastigheter vid västra stranden av Stallviken i Särö, närmare bestämt vilken del de har del i vikens vattenområde.

Lantmäteriet beslutade den 13 april 2010 att, vid fastighetsbestämning avseende vatten och grund utanför fastigheterna ZZ, YY, XX, X, YX och XY samt samfälligheten medbeteckning A, på den västra sidan av Stallviken i Kungsbacka kommun, vatten och grund utanför fastigheten ZZ inte hör till fastigheten utan istället tillhör fastigheten X. För fastigheten XY konstaterades att fastigheten inte äger vatten och grund i Stallviken. Övriga berörda fastigheter äger enligt beslutad fastighetsbestämning vatten och grund utanför respektive strandlinje i enlighet med 1 kap. 5 § jordabalken (jfr Lantmäteriets aktbilaga BE med kartsnitt).

Vid fastighetsbestämningen fanns två olika alternativ till tolkning av hur vattenområdena fördelades vid den ägostyckning som ägde rum 1905. Enligt ”alternativ 1” skulle, förutom det vattenområde som tillhör YY och XX hela vattenområdet i västra delen av Stallviken tillhöra X (90 %) och XY (10 %). ”Alternativ 2”, vilket resulterat i det aktuella fastighetsbestämningsbeslutet, har enligt Lantmäteriet tillämpats vid flertalet förrättningar och utredningar efter 1905 och det skulle få stora konsekvenser att frångå denna tolkning idag.

Lantmäteriet beslutade vidare att kostnaderna för fastighetsbestämningen ska fördelas lika mellan fastigheterna ZZ, YY, X, XY samt delägande fastigheter i A. Då fastighetsbestämning avseende vatten och grund avseende

fastigheten XX ägt rum redan 1985, ska ägarna till denna fastighet – enligt Lantmäteriets beslut – inte belastas av förrättningskostnaderna för nu aktuell fastighetsbestämning.

Lantmäteriets beslut är ett delbeslut och förrättningen kommer att fortsätta med mätning, markering m.m.

YRKANDEN M.M.

Residencia HB (X) har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat att alternativ 1 ska tillämpas vid fastighetsbestämningen. Bolaget har som grund för sitt yrkande anfört att formuleringarna i ägostyckningen 1905 endast ger juridiskt stöd för alternativ 1. Bolaget har i yttrande anfört att bolaget delar Lantmäteriets ställningstagande gällande fastigheten ZZ.

B S och **C S-L (ZZ)**, vilka hade överklagat Lantmäteriets beslut men återkallat sitt överklagande, har motsatt sig ändring av Lantmäteriets beslut. Vad gäller förrättningskostnaderna har **B S** och **C S-L** yrkat att deras andel ska nedsättas till 10 % av kostnaderna. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 18 000 kr.

B S och **C S-L** har utvecklat sin talan enligt bland annat följande: Deras familj har varit ägare till fastigheten i drygt 60 år. Bostadshuset, som var uppfört redan vid 1905 års ägostyckning, tjänade under många år som pensionat och i denna verksamhet var möjligheten att angöra pensionatet från sjösidan synnerligen betydelsefull. Familjen har i alla tider uppfattat att vattnet utanför fastigheten till mitt i Stallviken har tillhört fastigheten. Deras fastighet ZZ avsöndrades 1915 från ZX, som i sin tur tillkom genom ägostyckningen 1905. Vid ett antal fastighetsbestämningar i modern tid av fastigheter som tillkommit vid ägostyckningen 1905 eller som har sitt ursprung från fastigheter från denna ägostyckning, har samtliga redovisat lagakraftvunna beslut som innebär att dessa fastigheter erhållit vatten och grund enligt reglerna i 1 kap.

5 § jordabalken. De delar därför lantmätarens slutsatser beskrivna enligt alternativ 2 med det väsentliga tillägget att även fastigheten ZZ ska erhålla vatten och grund på samma sätt som YY, XX och YX. Med anledning av att Residencia HB eller annan fastighetsägare har för avsikt att anlägga marina som kräver muddring, måste fastighetsgränsen för ZZ– för fastighetens säkerhet och bestånd – vara i vart fall 20 meter ut i vattnet. Det är inte rimligt att fastigheten X tilläggs så stor vattenrätt, eftersom fastigheten endast äger marginella strandremсор. Eftersom vattenrätten dessutom har ett högt ekonomiskt värde, är denna fördelning även av ekonomiska skäl oproportionerlig. Vad gäller förrättningskostnaden ska beräkningen baseras på antalet meter strand per fastighet av förrättningsens totala antal meter strand. Stranden tillhörande fastigheten ZZ utgör 40 meter av den totala längden om 500 meter.

B D och **B D (XX)** har bestritt Residencia HB:s yrkande. Vad gäller B Ss och C S-Ls yrkanden har de inga invändningar mot dessa under förutsättning att det inte inverkar negativt på vattenrätten tillhörande deras fastighet.

H H och **L H (YY)** har bestritt Residencia HB:s yrkande. Vad gäller B Ss och C S-Ls yrkanden har de inga invändningar mot dessa under förutsättning att det inte inverkar negativt på vattenrätten tillhörande deras fastighet. När det gäller förrättningskostnaderna har de yrkat att, för den händelse fördelningsgrunden ändras i förhållande till Lantmäteriets beslut, deras andel ska bestämmas till 10 % motsvarande deras strands andel av den totala strandlängden. – H H (numera ensam ägare till YY och L H har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 36 450 kr.

L-Å P (YX) har bestritt Residencia HB:s yrkande. Han har även uppgett att han anser att Lantmäteriets beslut är korrekt, men att han inte har någon synpunkt på B Ss och C S-Ls yrkanden. Vad gäller förrättningskostnaderna har han uppgett att fördelningen ska ske enligt gängse praxis hos Lantmäteriet.

Säröns Samfällighetsförening (A) har anfört att föreningen delar Lantmäteriets ställningstagande gällande fastigheten ZZ.

Viköga KB (XY) har anfört bland annat följande. Trots att bolaget varken ansökt om fastighetsbestämning eller har tilldelats vattenrätt, har bolaget ålagts att betala del av förrättningskostnaderna. Bolaget har av förbiseende försuttit möjligheten att överklaga Lantmäteriets beslut i denna del. Bolaget anser sig inte skyldigt att erlægga större andel av förrättningskostnaderna än vad bolaget redan gjort eller att i övrigt ersätta några rättegångskostnader med anledning av de överklaganden som är för prövning.

Halmstads tingsrätt, fastighetsdomstolen, har den 15 mars 2011 hållit sammanträde i målet samt hållit undersökning på platsen.

Ägarna till ZZ och X har givit in en överenskommelse (underbilaga 59 till aktbil. 1) som innebär att ett område utanför ZZ ska tilläggas den fastigheten. De har begärt att domstolen ska fastställa överenskommelsen.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den normala utgångspunkten om inget nämns om vattenområde i aktuella skifteshandlingar är att detta anses delat med stranden enligt reglerna i 1 kap. 5 § jordabalken. Denna sedan drygt 100 år tillämpade presumtionsregel har uttryckts på följande sätt (se Westerlind: Kommentar till jordabalken kap. 1-5 s. 39ö-40n).

”...vattenområde presumeras ha ingått i skiftet och därvid delats med stranden, försåvitt området inte blivit avsatt för gemensamt behov eller *eljest uttryckligen undantagits från delningen* (vår kursivering) och tillräcklig anledning inte heller i övrigt föreligger att anse förrättningen ha inneburit ett sådant undantagande.”

Angående presumtionsregelns uppkomst och tillämpning se bl.a. SOU 1947:38 s.66-67, Rohde: Gränsbestämning och äganderättstvist s. 103-124 och Westerlind: Kommentar till jordabalken kap. 1-5 s. 38-43.

Som nämnts har Lantmäteriet konstaterat att på Särön har, med något undantag, vattenområdena runt ön under åren betraktats som delade med stranden, dvs. man

har följt presumptionsregeln. Enligt Lantmäteriets utredning i det aktuella ärendet, bilaga UT i förrättningsakten, skulle dock i ägostyckningen år 1905 vattenområdena uttryckligen tillförts den tillkommande fastigheten Z. Denna fastighet utgjort en sorts ”restpost” av det ägostyckade B (Y). Sannolikt skulle i sådant fall ägaren av säteriet betraktat Z som en möjlig framtida exploateringsfastighet och till den låtit lägga (rådigheten över) hela vattenområdet runt Särön.

Lantmäteriets uppfattning om 1905 års ägostyckning har egentligen inte ifrågasatts och får sådant stöd av utredningen att vi godtar den, dvs. vi anser att målet ska prövas utifrån den förutsättningen att vattenområdena uttryckligen tillfördes ägolott TVII (=Z).

Mot bakgrund av det anförda anser vi att vattengränserna i Stallviken bör bestämmas enligt alternativ 1 i förrättningsakten. Vad Lantmäteriet och berörda parter har anfört om äldre lokal praxis och stora konsekvenser för de inblandade väger inte så tungt att det utgör skäl till annan bedömning.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra nödvändiga ändringar i den fortsatta handläggningen.

Med den bedömning vi gör av huvudfrågan finns inte förutsättningarna enligt 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen att lägga det ingivna avtalet till grund för bestämningen av ZZ gräns mot Stallviken.

Ingen av dem som har yrkat ersättning för rättegångskostnader kan anses ha haft sådan framgång att det är skäligt att låta deras motparter betala kostnaderna.

Även vid vår ändrade bedömning av huvudfrågan framstår Lantmäteriets fördelning av förrättningskostnaderna som adekvat. De berörda fastigheterna får anses ha lika intresse av att gränserna blir rättsligt klarlagda.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 28 december 2011.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Stefan Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Stefan Nilsson, ordförande, och tekniska rådet Bengt Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.