



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2013-05-31
Stockholm

Mål nr
F 6429-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-20 i mål nr. F 6606-11,
se bilaga A

KLAGANDE

1. L-E A

2. M B

3. L-E G

4. B J

5. I P

6. G S

7. A Å

Ombud för 1-7: J R

MOTPARTER

1. B J

Dok.Id 1054369

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		

2. T J

Ombud för 1-2: H-C L

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X, Y och Z i
Trosa kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
 2. L-E A, M B, L-E G, B J,
I P, G S och A Å ska solidariskt ersätta B
J och T J deras kostnader i Mark- och miljööverdomstolen med
26 455 kr, varav 21 164 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på
det förstnämnda beloppet från denna dag tills betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**L-E A, M B, L-E G, B J,****I P, G S och A Åg (L-E A**

m. fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut den 8 november 2011 i ärende nr D11141 i den del av förrättningen som avser fastighetsreglering.

B J och T J har bestritt bifall till ändring och för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har hänvisat till vad som anförts i tidigare instanser och tillagt bl.a. följande.

L-E A m.fl. har anfört bl. a. följande. Fastigheten X är taxerad som småhusenhet för helårsboende, men har karaktären av fritidsboende, och Y är taxerad som småhusenhet för fritidsboende. Båda fastigheterna är till storlek och arrondering väl lämpade för sina ändamål. Då tillförande av mark som en skyddszon inte kan anses vara en förbättring av fastigheterna är varken båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen, FBL, eller förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL uppfyllda. Tvärtom har det i förarbetena till FBL uttalats att fastighetsbildningsåtgärder enbart för att upprätta en skyddszon inte bör förekomma.

En annan tolkning än den som L-E A m.fl. anfört skulle innebära att tillförande av mark som skyddszon till en bostadsfastighet generellt är en sådan förbättring av fastigheten som kan läggas till grund för en tvångsvis marköverföring under förutsättning att den avstående fastigheten inte blir mindre lämpad för sitt ändamål eller att dess graderingsvärde inte väsentligen minskar.

Området som fastigheterna ligger inom utgör en samlad bebyggelse där det finns behov både av vägar för biltrafik och vägar för annan samfärdsel, såsom gång- och cykeltrafik. Trosa kommun har vid samråd i samband med lantmäteriförrättningen uttryckt den samfälliga vägens lämplighet och betydelse för gångtrafik genom att

påpeka att vägen troligen skulle läggas ut som område för gångtrafik vid en eventuell planläggning. Förrättningslantmätaren har enbart beaktat de enskilda fastigheternas direkta behov av utfartsmöjligheter till allmän väg och inte det behov som finns för samfärdslinje inom området. Det är av stor vikt för områdets attraktivitet, och därmed för de enskilda fastigheterna, att de befintliga vägarna inom området behålls intakta. Fastighetsregleringen försvårar områdets ändamålsenliga användning som samlad bebyggelse av bykaraktär.

Vad gäller värderingen av fastigheterna bör det understrykas att beräkningen vid förrättningen enbart grundade sig på den värdeökning som uppstår på grund av den utökade tomtarealen och inte till någon del baserats på den eventuella värdeökningen på grund av att störande trafik upphör. Fastigheternas huvudsakliga värde avser dessutom marknadsvärdet och konstitueras av möjligheterna att bebygga tomten med en ny och större byggnad. En sådan byggnad kan placeras i ett mer ändamålsenligt läge på tomten där trafik på den samfälliga vägen inte skulle vara störande.

Delägarförvaltningen av vägsamfälligheten fungerar på ett tillfredsställande sätt. Detta framgår bl.a. av att fastigheterna Y och X använder vägen dels för infart för fastighetsägarna och dels för besökande trots att de saknar rätt att använda vägen. Det har inte angivits att deras användning av vägen kommer att ändras på något sätt. Det stämmer att även andra än de som är delägare i vägsamfälligheten använder vägen, men detta är i sig inte olagligt.

I övrigt ska fastighetsägarna till X1 anses ha överklagat trots att fastigheten X1 fallit bort vid kompletteringen av överklagandet till mark- och miljööverdomstolen.

L-E A m.fl. åberopar samma bevisning som framlagts i mark- och miljödomstolen.

B J och T J har invänt att fastighetsägarna till X1, B J, I P och A Å, inte ska anses som klagande i målet på grund av att de inte angetts i den komplettering av överklagandet

som klaganden givit in. De har härutöver anfört bl. a. följande. De klagandes fastigheter blir inte mindre lämpade för sitt ändamål eller får minskad användbarhet om förrättningen genomförs. Inte heller kan det antas att graderingsvärdet kommer att minskas väsentligt. Fastighetsskyddsvillkoren i 5 kap. 8 § FBL är alltså uppfyllda. För B J och T J borde marknadsvärdeökningen bli betydande till följd av att vägen försvinner och störande trafik upphör. Idag går den samfällda vägen ca en till två meter från respektive stugknut. Fastigheten X används för permanentboende varför båtnadsvillkoret är uppfyllt. Vad gäller förbättringsvillkoret bör framhållas att fastigheterna blir mer lämpade för sina ändamål då de slipper trafik någon meter från bostadshusen. Incidenter med passerande bilar och boende har tidigare inträffat.

Syftet med fastighetsregleringen är inte att upprätta en skyddszon, utan det handlar om att förbättra två bostadsfastigheter. Att sedan förbättringen också avser en yta som kan betraktas ligga inom hemfridszonen är en helt annan fråga. Vägen får betraktas som onyttig, dels från delägarnas synvinkel, dels utifrån allmänna intressen. Skiftesägarna använder inte vägen medan andra som går, cyklar, kör bil och rider där gör det utan rätt.

Enligt översiktsplanen utgör området som vägen ligger inom en samlad bebyggelse. De frågor som tas upp i översiktsplanen är dock av allmänt intresse medan prövningen i målet avser endast enskilda intressen. Trosa kommun har anfört att kommunen inte har några närliggande planer på att planlägga området.

L-E A m.fl. har anfört nya argument i Mark- och miljööverdomstolen. Att tillåta denna argumentation skulle strida mot instansordningens princip. Vad L-E A m.fl. anför i den delen bör därför lämnas utan avseende.

B J och T J har åberopat samma muntliga bevisning som i mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har såsom företrädare för allmänna intressen enligt 16 kap. 11 § FBL anfört följande. Länsstyrelsen bedömer att vägavsnittet inte är

av sådant allmänt intresse att det uppväger de störningar som läget inom bostadshusens hemfridszoner kan innebära. Byn och det aktuella vägavsnittet ligger inom riksintresse för kust- och skärgård enligt 4 kap. 4 § miljöbalken, MB, rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB, samt naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. MB. Några särskilda värden för natur- och kulturmiljön därutöver finns inte utpekade.

Av handlingarna framgår att den aktuella vägsträckan inte är av någon större betydelse för motortrafik eftersom det finns alternativa tillfarter till samtliga fastigheter och brevlådor. Vägavsnittet tycks däremot ha en viss betydelse för gångtrafik och ridning. Av handlingarna framgår dock inte att vägen skulle vara av en sådan strategisk betydelse för rörligt friluftsliv eller ridsport att det kan anses finnas ett högt allmänintresse av att genomfartsmöjligheten behålls. Det finns dessutom rimliga alternativ att tillgodose gångtrafikens och ridningens behov, t.ex. genom alternativa sträckningar och genom att berörda parter ingår avtal om nyttjanderätt för den aktuella gångvägen. Den föreslagna fastighetsregleringen bedöms därför inte medföra att befintliga riksintressen kommer till påtaglig skada.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parter som överklagat

Fråga har uppstått vilka parter som har överklagat. Med hänsyn till att överklagandet daterat den 11 juli 2012 innehåller fastighetsbeteckningen X1 är ägarna till denna fastighet, B J, I P och A Å, att anse som parter i målet.

Nya grunder i Mark- och miljööverdomstolen

Enligt 5 kap. 1 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄL, i mål som överklagats till mark- och miljödomstol om inte annat är föreskrivet. Enligt 27 § ÄL ska ett avgörande grundas på det som handlingarna innehåller och det som i övrigt har förekommit i målet.

B J och T J har gjort gällande att vad L-E A m.fl. först i Mark- och miljööverdomstolen anfört avseende båtnadsvillkoret ska

lämnas utan avseende. Mark- och miljööverdomstolen gör dock bedömningen att den argumentation som L-E A m.fl. fört i mark- och miljööverdomstolen är tillåtlig med hänsyn till den vida prövningsramen i målet.

Båtnadsvillkoret

Enligt 5 kap. 4 § FBL får fastighetsreglering ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller annars mer ändamålsenlig markanvändning vinnas. Fördelarna av fastighetsregleringen måste dock överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför (båtnadsvillkoret). Åtgärden är inte tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

Den avvägning som ska äga rum mellan, å ena sidan sökandens intresse av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från andra sakägare att någon ändring inte vidtas bör alltid verkställas efter en enhetlig norm oberoende av om det rör sig om enskild eller samfällad mark (jfr Fastighetsbildningslagen - En kommentar, F. Bonde m. fl. 5:4:1). Lagstiftaren har inte funnit nödvändigt att i lagtexten närmare ange de fördelar, kostnader och olägenheter som ska beaktas vid den av båtnadsvillkoret föranledda prövningen men klart är att kostnaderna som åvilar sakägarna och som är nödvändigt förbundna regleringen ska beaktas (jfr prop. 1969:128 B s. 350 ff).

Förbättringsvillkoret

Enligt 5 kap. 5 § FBL får en fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras (förbättringsvillkoret). I förarbetena till FBL (prop. 1969:128 B s. 363) framgår att förbättringsvillkorets syfte är att ange förutsättningen för att en fastighetsägare ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom.

Fastighetskyddet

Vid fastighetsregleringen ska enligt 5 kap. 8 § FBL iakttas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen

lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt.

Mark och miljööverdomstolens bedömning

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att B Js och T Js fastigheter genom fastighetsregleringen får en lämpligare fastighetsindelning och en mer ändamålsenlig markanvändning. Då fördelarna med fastighetsregleringen enligt domstolens mening överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför är båtnadsvillkoret uppfyllt.

Ifrågavarande väg går tätt inpå de bägge fastigheternas bostadshus. Genom att vägen tas bort vid fastighetsreglering är detta en åtgärd som förbättrar sökandenas fastigheter och därigenom är förbättringsvillkoret uppfyllt. Vad klagandena anfört om att vägen tillgodoser ett behov för samfärdseln inom området har inte fått stöd i länsstyrelsens yttrande.

Mark- och miljööverdomstolen delar i övrigt mark- och miljödomstolens bedömning att klagandenas fastigheter inte blir mindre lämpade för sina ändamål vartill de är avsedda att användas och inte heller minskas deras graderingsvärde väsentligt och att därvid även fastighetsskyddsvillkoret är uppfyllt. Därmed ska överklagandet avslås och mark- och miljödomstolens domslut stå fast.

Rättegångskostnader

I 16 kap. 14 § FBL stadgas att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader i enlighet med vad som i övrigt föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken.

L-E A m.fl. har förlorat målet. Mot denna bakgrund och omständigheterna i övrigt finner Mark- och miljööverdomstolen att B J och T J ska erhålla ersättning för sina ombudskostnader av de förlorande parterna. Yrkat belopp är skäligt. Härutöver har B J yrkat ersättning för eget

arbete med 9 600 kr. Mot bakgrund av att B J ställt ombud för sig i Mark- och miljööverdomstolen är det inte skäligt att ersättning för hans egna arbete ska utgå.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, samt adjungerade ledamoten Anna Stenberg.

Föredragande har varit Astrid Öfverholm.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-20
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6606-11

KLAGANDEN

1. L-E A
2. M B
3. L-E G
4. B J
5. I P
6. G S
7. A Å

Ombud för 1-7:

J R

Dok.Id 255418

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

MOTPARTER

1. B J

2. T J

Ombud:

B J

ÖVRIGA SAKÄGARE (ÖVRIGA DELÄGARE I TUNA S:1)

1. I A

2. A-C A

3. B-L A

4. B L

5. L N

6. R-M O

7. V P

8. A P

9. K Ö P

10. Prästlönetillgångar i Strängnäs stift

11. F S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut den 8 november 2011 i ärende nr D11141

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X, Y och Z i Trosa kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 8 november 2011 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande X:9, Y och Z i Trosa kommun. Z, som är ett gammalt nät av samfäll vägmärk i trakten, överfördes två områden (45 resp 83 m²) till X och ett område (98 m²) till Y. Genom fastighetsregleringen kommer genomfartsmöjligheten upphöra just här, eftersom den samfällda vägen inte längre blir sammanhängande förbi X och Y.

Ägarna till några av de fastigheter som är delägare i samfälligheten Z – Y1, Z1, X1 och X2 (klagandena) har överklagat LM:s beslut i den del det avser fastighetsreglering.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNINGAR

Klagandena har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja den del av förrättningen som avser fastighetsreglering.

B J och T J har bestritt bifall till klagandens ändringsyrkade.

L N har yttrat sig och anfört att hon biträder överklagandet.

Övriga sakägare (delägare i samfälligheten Z) har inte redovisat någon inställning i målet.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Klagandena har bl.a. anfört följande.

Den aktuella vägen tillkom redan år 1865. Flera av de fastighetsägare som har andel i äldre samfälligheter som utgörs av vägar som inte ingår i gemensamhetsanläggningen Z, har ansett det som mycket värdefullt att bibehålla hela områdets öppenhet för gång- och cykeltrafik. Att mot dessa markägares vilja tvångsvis

genomföra privatisering av vägar som sedan mycket lång tid varit öppna för gång- och cykeltrafik kan inte stå i överensstämmelse med fastighetsbildningslagens intentioner.

De fastigheter som klagandena representerar motsvarar cirka 83 % av Z medlemmar. Dessa fastighetsägare anser det mycket angeläget att den aktuella vägen alltjämt förblir gemensam då de anser att det föreligger ett gemensamt behov av denna. Vägen används bland annat för att ta sig söderut till badplatsen och norrut av skolbarn för att ta sig till skolbussen. Det är både delägare i Z och övriga som använder sig av vägen.

Motparterna har under längre tid försökt hindra både delägarna i Z och allmänheten att använda sig av vägen genom att sätta upp en grind för att ge intryck av att området utgör privat mark.

Förrättningslantmätaren har inte studerat och beaktat översiktsplanens intentioner, och har helt misstolkat innebörden av den så kallade hemfridszonen. En hemfridszon kan inte finnas på annat än egen mark.

I motsats till vad som hävdas av förrättningslantmätaren så försvårar fastighetsbildningsåtgärden områdets ändamålsenliga användning som samlad bebyggelse av bykaraktär. Förrättningslantmätaren har vid sin bedömning enbart beaktat utfartsmöjligheterna för några enskilda fastigheter, och inte i ett större perspektiv sett till områdets hela karaktär och utveckling på sikt. Om flera av delägarna i samfälligheten Z anser att det är av stor vikt för områdets karaktär och utveckling att den samfälliga vägen inte privatiseras, utan tvärtom är villiga att ta sitt ansvar för att hålla vägen öppen för gång- och cykeltrafik, så finns inte tillräckliga skäl för att utan deras medgivande genomföra en fastighetsreglering.

Klagandena har åberopat vittnesförhör med G L.

B J och T J har bl.a. anfört följande

Ingen delägare i skiftelaget använder längre vägen och därmed föreligger inte längre något gemensamt behov av denna. Allmänheten har andra vägar att använda sig av för att komma till exempelvis bad och skolskjuts. De grindar som vid två olika tillfällen uppförts på platsen har inte syftat till att försvåra för delägarna att använda vägen utan för att försvåra för allmänheten att ta väg så nära deras fastigheter. Under sina 65 år på fastigheten har B J endast vid ett tillfälle sett skifteslaget använda sig av vägen.

B J och T J har ingivit översiktplan över Trosa kommun, skisser, kartor och foton samt åberopat vittnesförhör med S J och B S.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 13 juni 2012 hållit sammanträde i målet. Vid sammanträdet har åberopat vittnesbevisning upptagits.

Vad gäller lämpligheten av fastighetsbildningen utifrån allmänna intressen enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, bl.a. vad gäller frågan om fastighetsbildningsåtgärden försvårar områdets ändamålsenliga användning, konstaterar mark- och miljödomstolen att målet inte överklagats av någon företrädare för allmänt intresse och att de enskilda som överklagat inte är behöriga att anföra allmänna intressen, utan endast egna enskilda intressen.

Beträffande de enskilda intressen som står mot varandra i målet finner mark- och miljödomstolen att fastighetsregleringen uppfyller tillämpliga villkor i 5 kap. 4-8 §§ FBL. Detta kommenteras närmare nedan.

Vad gäller båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL konstaterar mark- och miljödomstolen att de för överföring aktuella markområdena är betydligt mer till nytta för de tillträdande fastigheterna än vad de är såsom genomfartsmöjlighet eller på annat sätt för de långt från platsen belägna delägarfastigheterna i Z. De tillträdande

fastigheterna blir mer lämpade som bostadsfastigheter när den samfällda vägen som går i direkt anslutning till bostadshusen tas bort. För delägarna i marksamfälligheten så finns det andra och bättre genomfartsmöjligheter mellan de klagandes fastigheter och allmän väg än via den aktuella platsen. De klagandes fastigheter har alla säkerställd utfart på annat håll genom deltagande i gemensamhetsanläggningen Y2. Mark- och miljödomstolen anser således att fördelarna för X och Y överväger den olägenhet som uppstår för de delägare i Z som önskar att ingen åtgärd ska vidtas med den samfällda vägen.

Eftersom X och Y förbättras är förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL uppfyllt.

Ingen av de klagandes fastigheter blir mindre lämpad för det ändamål vartill den är avsedd att användas och inte heller minskas dess graderingsvärde väsentligt. Även fastighetsskyddsvillkoren i 5 kap. 8 § FBL har alltså uppfyllts.

Mark- och miljödomstolen ser sammanfattningsvis inte något hinder mot det fastighetsbildningsbeslut som har överklagats. Vad de klagande har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet bör följaktligen avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Ett överklagande kan ske senast den 11 juli 2012. Prövningstillstånd krävs.

Christin Brohmé

Björn Rossipal

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