



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060104

**DOM**  
2013-02-13  
Stockholm

Mål nr  
F 6742-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-27 i mål nr F 3413-11, se bilaga

### KLAGANDE

1. L D

2. F L

3. K L

4. P L

Ombud för 1-4: J M

### MOTPART

1. J R

Ombud: P S

2. AB Errarpshus

3. E A

Dok.Id 1059813

---

<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		

4. I A

5. L A

6. L A

7. E B

8. P B

9. M-C H

10. R H

11. I H

12. N M H

13. E J

14. K K J

15. V C J

16. J J

17. N J

18. B J

19. M J

20. B K

21. G A B K

22. E A-M K

23. K K

24. C K

25. E K

26. V K

27. E D L

28. K G J L

29. P H L

30. B L

31. B O M

32. L I M

33. N.C. Brännborn Aktiebolag

34. T N

35. L S B N

36. E C P

37. G R

38. N S

39. S E V S

40. Swedegg Aktiebolag

41. M T

42. E Å

43. L Å

44. Örkelfastigheter AB

45. Örkelljunga kommun

**SAKEN**

Fastighetsreglering m.m. berörande X m fl och samfällad mark i Örkelljunga kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och undanröjer Lantmäteriets beslut den 29 juli 2011, M072161, avseende fastighetsreglering och ersättning berörande Y och X. Som en följd av detta undanröjer domstolen även besluten om fastighetsreglering för Z och Å samt beslutet om fördelning av förrättningskostnader. Förrättningen återförvisas för handläggning avseende beslut om ersättning m.m. för Ä.

2. Mark- och miljööverdomstolen befriar L D, P L, F L och K L från skyldigheten att betala J R rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och förpliktar i stället J R att betala L Ds, P Ls, F Ls och K Ls rättegångskostnader där med 40 929 kronor, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på detta belopp från den 27 juni 2012 till dess betalning sker.

3. J R ska betala L Ds, P Ls, F Ls och K Ls rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 29 770 kronor, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på detta belopp från dagen för denna dom till dess betalning sker.

## BAKGRUND

X ägs av J R och Ö ägs av L

D, P L, F L och K L (L D

med flera). Båda fastigheterna har andel i samfälligheten Y.

Samfälligheten saknar ordnad förvaltning.

Lantmäteriet (LM) beslutade den 29 juli 2011 bl.a. om fastighetsreglering och ersättning berörande överföring av 870 m<sup>2</sup> av samfälligheten Y till

X. Samma dag beslutades även om inrättande av servitut för väg

dels på större delen av Grönadalsvägen för den bebyggda småhusfastigheten

Z, dels på en mindre del av vägen för Å.

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

**L D och hans medparter** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

dels ska undanröja mark- och miljödomstolens och LM:s avgöranden, dels befria dem

från att utge ersättning till motparten för dennes rättegångskostnader vid mark- och

miljödomstolen och tillerkänna dem ersättning för sina rättegångskostnader där.

**J R** har bestritt yrkandena.

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

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**L D och hans medparter**

En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av

väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Denna bestämmelse bör tillämpas även

på äldre samfälligheter i så måtto att det ska förutsättas att fastighetens deltagande i

samfälligheten var av väsentlig betydelse vid samfällighetens bildande. Den samfällda

vägen är alltjämt av stadigvarande betydelse för Ö och dess skogliga transporter.

Frågan om stadigvarande betydelse enligt 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) har inte prövats av LM. Det har inte heller beaktats om det varit av väsentlig betydelse för Ö att delta i den samfällda vägen vid samfällighetens tillkomst. Kravet på särskilda skäl för förändring av den samfällda vägen enligt 6 kap. 4 § FBL bör gälla även vid upphävande av samfälligheten.

Att den samfällda vägen är av betydelse för flera delägare framgår av det faktum att vägservitut lagts ut till förmån för två av dess tidigare delägare.

Vägen används även för att ta sig till och från Ö och för att ta sig till Hjälmjön samt av sopbil, postbil och eventuella utryckningsfordon. Ur säkerhetssynpunkt är Grönadalsvägen den bästa och kortaste vägen för att utryckningsfordon ska ta sig fram till gården.

Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL innebär att en avvägning 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. Avvägningen ska göras utifrån en enhetlig norm och ska vara oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor eller samfällad mark. Vid prövning av båtnadsvillkoret ska inte fastighetsägarens rent personliga önsknings beaktas.

Enligt förbättringskravet i 5 § samma kapitel ska regleringen vara nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras. X får endast en subjektiv förbättring genom marköverföringen. Johan Roos har för avsikt att stänga Grönadalsvägen för att vägen försvårar brukandet samt utvecklandet av den nuvarande tomtplatsen. Vad som avses med detta är oklart då det är helt olika typer av brukande på de olika sidorna av Grönadalsvägen. Det framstår som mer troligt att J R vill slippa friluftsidkande Örkelljungabor utanför husknuten. Sistnämnda skäl är inte tillräckliga för att FBL:s krav att fastighetsindelningen ska bli lämpligare blir uppfyllt och kan inte heller jämföras med det förbättringskrav som stadgas i 5 §. Det krävs ett

eget berättigat intresse som ska vara nödvändigt för att fastigheten ska förbättras. Inte heller detta kan anses föreligga i aktuellt fall.

Om inte fastighetsregleringen avseende samfälligheten upphävs bör Ö i likhet med grannfastigheten Z få servitut på Grönadalsvägen för rätt till utfart till Vedbyvägen.

### **J R**

Fastighetsbildningslagens regler om fastighetsbildning har följts. Den del som överförs utgör en naturlig infart till hans fastighet. Vidare äger han mark på ömse sidor om Grönadalsvägen. Det blir därför en klar förbättring för X och det är uppenbart att markanvändningen är mer ändamålsenlig. Boendemiljön blir bättre om motortrafiken upphör på Grönadalsvägen. Det är vidare inte nödvändigt att förutsättningarna för upphävande av samfälld mark prövas i detta sammanhang.

Ö har god tillgång till bättre och mer tillgängliga utfarter och skogsbilvägar på annat håll.

### **E och I A**

De har ibland utnyttjat vägen för promenader, men en eventuell stängning av leden berör dem inte personligen. De anser emellertid att det föreligger goda skäl för L Ds och hans medparters ställningstagande.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på Grönadalsvägen.

Förutom J Rs fastighet har ytterligare två fastigheter, Z och Å, vägen eller del av vägen som enda möjliga utfart. Även om vägen stängs av innebär överföring av den samfällda marken till X ingen förändring av markens användning. Hela sträckan förutom ett område om 140 m<sup>2</sup> norr om



Z, som överförs till jordbruksmark, ska alltså utgöra väg. Frågan i målet är om det under sådana förhållanden finns förutsättningar för att genomföra regleringen tvångsvis.

Möjligheterna att utan planstöd överföra mark tvångsvis är begränsade och regleras bl.a. av det så kallade båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL. Syftet med villkoret är att garantera att fastighetsregleringen totalt sett medför en båtnad dvs. vinst. Vinsten uppskattas normalt som skillnaden mellan värdeökningen för, i det här fallet, Jo R fastighet å ena sidan och å andra sidan värdeminskningen för delägande fastigheter i Y samt kostnader för förrättningen och för den vändplan som ska inrättas.

Som L D och hans medparter har anfört är den avvägning som ska äga rum oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor eller samfällig mark eller om den genomförs som överföring av mark eller på annat sätt. Vidare ska bedömningen ske utifrån objektiva kriterier med beaktande av själva fastighetens ändamål.

Kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kan i praktiken variera allt efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om de uppskattningar som behövs för bedömningen är speciellt osäkra i det särskilda fallet, är det nödvändigt att räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars skulle vara fallet, se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen (1 jan. 2012, Zeteo), kommentaren till 5 kap. 4 § första stycket FBL.

I fall då markanvändningen ändras från t.ex. vägmark till tomtmark är det normalt fråga om större värdeskillnader som är möjliga att utifrån genomförda försäljningar av liknande mark uppskatta med stor säkerhet. Till skillnad från ett sådant fall är det här fråga om mindre förändringar avseende såväl värden som markanvändning. Vidare måste den här typen av värdeförändring rimligen bedömas genom en

skälighetsuppskattning. Det finns därför ytterligare anledning att räkna med en viss säkerhetsmarginal.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att då delägande fastigheter såsom Ö har andra utfartsalternativ är värdeminskningen för dessa obetydlig.

Det är svårt att bedöma vilken skillnad i boendemiljö en avstängning av genomfartstrafiken skulle få för X. Det står dock klart att då det inte är fråga om att trafiken ska upphöra helt utan enbart begränsas, är det fråga om en mycket liten påverkan på marknadsvärdet. Mark- och miljööverdomstolen kunde vid synen konstatera att såväl vägens standard som dess placering i förhållande till byggnaden på X talar emot att det är fråga om någon mer betydande störning som skulle undanröjas. Fastighetsregleringen innebär därför inte att trafiken minskas i sådan omfattning att marknadsvärdet för X påverkas annat än marginellt.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att det ändamål för vilket marken överförs till X inte har sådan tyngd att det med godtagbar säkerhetsmarginal kan bedömas ge upphov till en sådan värdeökning som krävs för att båtnadsvillkoret ska anses uppfyllt. LM:s beslut ska därför undanröjas i denna del. De problem som J R har påtalat angående störande motortrafik och problem med underhåll kan hanteras genom att en gemensamhetsanläggning inrättas för de fastigheter som använder vägen.

Som en följd av att besluten som avser Y undanröjs faller även besluten som avser inrättande av servitut för väg för Z och Å. Beslutet om ersättning berörande Ä ingår som en del i beslutet om ersättning för den samfällda marken, Ä och Y. Förrättningen återförvisas därför i den del som avser beslut om ersättning m.m. avseende Ä. Som en följd av att förrättningen återförvisas undanröjs även beslutet om fördelning av förrättningskostnader.

Detta innebär att LM:s beslut står fast i följande delar: Besluten om sakägarkrets, tillträde, fastighetsbestämning mellan X och A och fastighetsreglering berörande X å ena sidan och B, Ä, C och A å andra sidan. Vidare står beslutet om ersättning fast dels i de delar det berör fastigheter i en ägares hand, dels berörande fastighetsreglering mellan X och A

I 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen stadgas att domstolen får, 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 i övrigt föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken. J R har förlorat målet. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att L D och hans medparter ska befrias från skyldigheten att betala Jo R rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att det är skäligt att istället förpliktiga J R att ersätta dem deras rättegångskostnader i målet.

L D och hans medparter yrkade ersättning för kostnader vid mark- och miljödomstolen med 61 462 kr avsåg ombudets arbete. Mark- och miljööverdomstolen anser att skälig ersättning för arbete är 40 000 kr vartill kommer ersättning för utlägg. Av L D och hans medparter yrkad ersättning för kostnader i Mark- och miljööverdomstolen är skälig och ska ersättas av J R.

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 samt hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Peder Munck. Domen är enhällig. Föredragande har varit Carolina Andersson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-06-27  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 3413-11

**KLAGANDE**

1. L G V D

2. F V L

3. K R L

4. P M L

Ombud för 1-4: J Må

**MOTPARTER**

1. AB Errarpshus

2. D E A

3. I M A

4. L A

Dok.Id 213222

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 <b>E-post:</b> MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

5. L A

6. E V B

7. P B

8. M-C H

9. N Å R H

10. A-L I M H

11. N M H

12. E J

13. K K J

14. A V C J

15. N J

16. S R J J

17. B J

18. M J

19. B K

20. E A-M K

21. G A B K

22. K K

23. C K

24. E K

25. V K

26. E D L

27. K G J L

28. P H L

29. B L

30. B O M

31. L I M

32. N.C. Brännborn Aktiefbolag

33. E T L N

34. L S B N

35. E C P

36. K J A R

Ombud: P S

37. N G A R

38. N S

39. S E V S

40. Swedegg Aktiebolag

41. M T

42. E Å

43. L Å

44. Örkelfastigheter AB

45. Örkelljunga kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndighetens i Ängelholm beslut 2011-07-29 i ärende nr M072161, se bilaga 1

**SAKEN**

Fastighetsreglering och fastighetsbestämning berörande X m.fl. och samfälld mark i Örkelljunga kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

L D, P L, F L och K L ska ersätta

J R för hans rättegångskostnader med 29 937 kronor, varav 16 000 kronor avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

---



**BAKGRUND**

Lantmäterimyndigheten (LM) beslutade den 29 juli 2011 om fastighetsreglering och fastighetsbestämning berörande samfälld mark och X m.fl.

fastigheter. Den del av besluten som avser överförande av område av Y (Grönadalsvägen) till X har överklagats av ägarna till Ö.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn den 28 maj 2012.

**YRKANDEN M.M.**

**L D, P L, F L** och **K L**, yrkar i

första hand att fastighetsregleringen avseende samfälligheten Y ska upphävas och i andra hand att Ö ska få servitut med rätt att använda Grönadalsvägen för utfart till Vedbyvägen. De yrkar vidare ersättning för sina rättegångskostnader. De anför i huvudsak följande. Nuvarande och tidigare ägare till Ö har använt Grönadalsvägen ända sedan 1600-talet.

Därför åberopas urminnes hävd. Ändamålet med den samfälliga vägen har inte upphört. Vägen används för skogstransporter med traktor, cirka 20 transporter per år, varav hälften avser transporter för skogsdriften på Ö. Vare sig båtnadsvillkoret enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL) eller förbättringskravet enligt 5 kap. 5 § FBL är uppfyllt. De förbättringar som fastighetsbildningen påstås medföra är subjektiva förbättringar för fastighetens ägare, inte för fastigheten.

Det är helt olika typer av brukande på de olika sidorna av Grönadalsvägen. Det finns behov av Grönadalsvägen trots att man kan ta en annan väg. Vägen söderut från brukningscentrum blir översvämmad vintertid. Det finns ytterligare en väg söderut. Den är farbar året runt men betydligt längre.

Korsningen Hässleholmsvägen – Ringkullavägen är trafikfarligare än korsningen Hässleholmsvägen-Vedbyvägen på grund av att bilarna, trots hastighetsbegränsning till 50 km/tim, håller högre hastighet och sikten är sämre. Det finns ytterligare fyra obebyggda skogsfastigheter med lite olika delägarkrets som använder byggnaderna

på Ö som brukningscentrum. För att komma till två av dem, D och E måste man använda Grönadalsvägen.

**J R**, ägare till X, yrkar att LM:s beslut fastställs. Vidare yrkas ersättning för rättegångskostnader. J R anför i huvudsak följande. Grönadalsvägen har varit i dåligt skick under lång tid. J R som är fast boende på X, har börjat förbättra vägen. Det finns ingen samfällighetsförening och ingen annan delägare har bidragit till vägunderhållet. Även mark norr om Grönadalsvägen hävdas som trädgård. Det innebär att vägen idag passerar rakt igenom trädgården på X. Hans inställning väger tyngre vid en fastighetsreglering eftersom han är fast boende på fastigheten. Klagandena har idag tre utfarter till allmän väg och fastighetsregleringen innebär att två blir kvar, förutom skogsvägar som också leder till allmän väg. Några skogs-transporter har inte syns på Grönadalsvägen. Om fastighetsregleringen genomförs underlättas vägunderhållet eftersom åtgärder inte kräver överenskommelse med övriga delägare. Den ger också möjlighet att stänga av vägen för motortrafik. Eftersom det förekommer buskörning med mopeder och fyrhjulingar innebär en avstängning en värdestegring på fastigheten och båtnadsvillkoret är därmed uppfyllt.

J R har i samråd med kommunen förberett en speciell väg för gående och cyklande i ett läge norr om Grönadalsvägen. Den sträckningen medför en större naturupplevelse. Det föreligger ingen opinion bland villaägarna mot fastighetsregleringen. Endast sex fastighetsägare av 23 har skrivit på en lista mot åtgärderna.

Utfart från Ringkullavägen sker på en sträcka av Hässleholmsvägen där hastigheten är begränsad till 50 km/tim och det finns två farthinder väster om korsningen. Efter att E4 fick ny sträckning söder om Örkelljunga, och väg 24 mellan Halmstad och Hässleholm lades om till ett läge norr om Örkelljunga, är Hässleholmsvägen mycket lite trafikerad.

**Andra enskilda parter, vars fastigheter** är avstyckade från Ö och som hävdar andelsservitut i Y, har yttrat sig i målet.

## DOMSKÄL

### Urminnes hävd

Mark- och miljödomstolen konstaterar att samfälliga vägar som är tillkomna vid laga skifte ersätter eventuell tidigare urminnes hävd. Som en följd härav gäller inte urminnes hävd i mark som ligger inom den egna byns gränser.

”... utan njute var sin del efter öre och urtug, aln och stångtal ...” (15 kap. 2 § äldre jordabalken). Innebörden av detta är att endast de som har andel i mark-samfälligheten Y har rätt till vägen.

### *Sakägarkretsen*

I målet finns fastigheter som är avstyckade från Ö och vars ägare hävdar andelsservitut i Y. Även med beaktande av att LM beslutat att dessa enskilda personer inte ska ingå i sakägarkretsen, har de i mark- och miljödomstolen i enlighet med 16 kap. 16 § FBL betraktats som andra enskilda parter och därmed tagits upp som motparter i detta mål.

### Båtnadsvillkoret

Enligt 5 kap. 4 § FBL får fastighetsreglering ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Bestämmelsen är ett hinder mot fastighetsregleringar som inte medför tillräckligt värdefulla förbättringar. I detta fall har en (Ö) av 27 delägande fastigheter i Y motsatt sig fastighetsregleringen. Fördelen för mottagande fastighet, X, ska därför vägas mot de kostnader och olägenheter som fastighetsregleringen medför för klagandenas fastighet Ö. Grönadalsvägen går mycket nära bostadshuset på X. Vissa trädgårdsanläggningar finns även norr om Grönadalsvägen. Syftet med

ansökan om fastighetsreglering uppges vara att kunna stänga av vägen för motortrafik. Frågan är då om den förbättring av boendemiljön som en vägvästängning medför överväger kostnader och olägenheter för Ö.

Ägarna till Ö uppger att de använder Grönadalsvägen för skogstransporter med traktor ca 20 gånger per år, varav 10 avser transporter från Ö. Fastigheten har, efter fastighetsregleringen, kvar två utfarter till allmän väg, dvs. Ringkullavägen och Älgstigen-Ringåsvägen. Dessa torde också vara tillfyllest för transporter till och från Hjälmjön. Båda utfarterna på Hässleholmsvägen, från Ringkullavägen respektive Vedbyvägen, är belägna där tillåten hastighet är begränsad till 50 km per timme. Nordväst om utfarten från Ringkullavägen finns dessutom två farthinder. Skillnaden i trafiksäkerhet mellan dessa korsningar är inte stor. För skogstransporter finns tre skogsvägar söderut från brukningscentrum. Genom fastighetsregleringen försvinner ingen av dessa, men för att använda den östra måste Ö använda Ringkullavägen – Hässleholmsvägen i stället för Grönadalsvägen för att komma från brukningscentrum till Vedbyvägen. Det innebär en omväg på cirka 350 meter. Det förtjänar dock påpekas att den östra vägen är belägen långt öster om Ö utom längst ner i fastighetens sydöstra hörn. De övriga två skogsvägarna är belägna inom fastighetens gränser. Ö har således enligt domstolens bedömning god tillgång till utfarter till allmän väg och till vägar för skogstransporter. X får en väsentlig förbättring av boendemiljön om motortrafiken upphör på Grönadalsvägen. Båtnadsvillkoret är därför uppfyllt.

#### Förbättringsvillkoret

Enligt 5 kap. 5 § första meningen FBL får fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras.

Sökanden till den aktuella fastighetsregleringen är ägaren till X.

X har mark på båda sidor om Y

(Grönadalsvägen). Att samfälligheten i denna del tillförs X är

enligt domstolens bedömning en uppenbar förbättring av fastigheten.

Rättegångskostnader

Av 16 kap. 14 § första stycket FBL framgår att mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

Mark- och miljödomstolen finner det skäligt att klagandena vid denna utgång i målet ska ersätta motpartens rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 18 juli 2012.

Cecilia Giese Hagberg

Åke Pettersson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson.